

ДОГОВОР № _____
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(право на заключение договора приобретено на торгах)

город Оха

«__» _____ 2025 год

Департамент архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Охинского муниципального округа Сахалинской области Российской Федерации в лице _____, действующего в соответствии с _____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые - Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель по настоящему договору сдает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости, прилагаемому к настоящему договору. Границы земельного участка обозначены в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

Местоположение: Российская Федерация, Сахалинская область, Охинский муниципальный округ, г. Оха, ул. Карла Маркса.

Площадь земельного участка: 21 736 кв. м.

Кадастровый номер земельного участка: 65:24:0000011:1716.

Кадастровая стоимость земельного участка составляет: 6 870 097 руб. 52 коп.

Разрешенное использование земельного участка: Среднеэтажная жилая застройка.

Цель использования земельного участка: размещение объектов, соответствующих описанию вида разрешенного использования земельного участка, приведенного в ст. 38 Правил землепользования и застройки Охинского муниципального округа Сахалинской области.

Категория земель: земли населенных пунктов.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании протокола о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от «__» _____ 2025 года, либо (в случае признания аукциона не состоявшимся - протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе по извещению № _____ о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в Охинском муниципальном округе от «__» _____ 2025 года).

1.3. Срок действия настоящего договора – 10 (десять) лет 8 (восемь) месяцев.

1.4. Земельный участок передается от Арендодателя к Арендатору и возвращается обратно по передаточным актам.

1.5. Арендодатель гарантирует, что земельный участок не обременен правами третьих лиц, не находится под арестом, его права не оспариваются в суде.

2. Арендная плата

2.1. Размер ежегодной арендной платы установленной по результатам проведения аукциона согласно протоколу о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от «__» _____ 2025 года, (в случае признания аукциона не состоявшимся - по результатам рассмотрения заявок согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе по извещению № _____ о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в Охинском муниципальном округе от «__» _____ 2025 года) составляет _____ рублей.

2.2. Размер первого арендного платежа, равный ежегодной арендной плате, за вычетом задатка, который Арендатор внес для участия в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в Охинском муниципальном округе в электронной форме, в размере _____ рублей вносится Арендатором в течении 45 календарных дней с момента заключения настоящего Договора.

Далее, арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными долями не позднее 20 числа последнего месяца квартала, а за IV квартал – не позднее 25 ноября текущего года, путем ее перечисления на следующие реквизиты: УФК по Сахалинской области (Финансовое управление Охинского муниципального округа, ДАЗиИО администрации Охинского муниципального округа) казначейский счет получателя № 03100643000000016100 БИК 016401800 в ОТДЕЛЕНИЕ ЮЖНО-САХАЛИНСК Банка России//УФК по Сахалинской области г. Южно-Сахалинск единый казначейский счет № 401028108453700000053 КБК код платежа 914 1 11 05012 14 0000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах муниципальных округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков» ИНН 6500014323, КПП 650001001, ОКТМО 64536000

2.3. Начисление арендной платы, указанной в п. 2.1 настоящего Договора производится с момента заключения настоящего Договора.

В случае признания аукциона состоявшимся*:

2.4.* Арендная плата за использование земельного участка указанная в п. 2.1 настоящего Договора является неизменной в течение всего срока действия настоящего Договора.

В случае признания аукциона несостоявшимся**:

2.4.** Годовая арендная плата за использование земельного участка подлежит ежегодной индексации на коэффициент инфляции, равный прогнозируемому уровню инфляции, предусмотренному федеральным бюджетом на очередной финансовый год, за исключением года, в котором начинает применяться актуализированная кадастровая стоимость земельных участков. Коэффициент инфляции на очередной год применяется как произведение соответствующих ежегодных коэффициентов инфляции.

Размер годовой арендной платы за использование земельного участка может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с внесением изменений в законодательство РФ, субъекта РФ и органа местного самоуправления об установлении и изменении размеров арендной платы, изменении кадастровой стоимости в результате проведения кадастровой оценки земельных участков (ГКОЗ), а также при утверждении нового (изменении существующего) коэффициента инфляции, равного прогнозируемому уровню инфляции, предусмотренному федеральным бюджетом на очередной финансовый год, но не чаще одного раза в календарный год.

2.5. В случае, если после прекращения настоящего Договора Арендатор не возвратил земельный участок, либо возвратил его несвоевременно, он уплачивает за все время просрочки возврата земельного участка, арендную плату в соответствии с пунктом 2.1 настоящего Договора.

2.6. В случае невнесения Арендатором арендной платы в размере и сроки, установленные настоящим Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в соответствии со статьей 395 ГК Российской Федерации «Ответственность за неисполнение денежного обязательства», и вносятся на реквизиты, указанные в п. 2.2 настоящего Договора.

3. Права и обязанности арендатора

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Использовать земельный участок в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

3.1.2. Осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1 Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением (разрешенным использованием), принадлежностью к категории земель и целью

использования, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

3.2.2. Соблюдать при использовании земельного участка требования в сфере земельного, градостроительного, экологического, санитарно-гигиенического, противопожарного законодательства и требования иных правил, нормативов, регламентов, правил, требования (ограничения) предъявляемые к объектам в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории;

3.2.3. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующей категории;

3.2.4. Обеспечить постоянное содержание арендуемого земельного участка и прилегающей к нему территории в надлежащем санитарно-гигиеническом, противопожарном и экологически безопасном состоянии, в соответствии с Правилами благоустройства территории муниципального образования городской округ «Охинский», утвержденными решением Собрания муниципального образования городской округ «Охинский» от 27.10.2022 № 6.61-1;

3.2.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного (муниципального) надзора (контроля) доступ на земельный участок по их требованию;

3.2.6. Выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом, федеральными законами, законами Сахалинской области, нормативными правовыми актами органа местного самоуправления Охинского муниципального округа.

3.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Сторона руководствуется действующим законодательством.

4. Права и обязанности арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за разрешенным использованием (назначением) земельного участка и охраной земель Арендатором. Требовать досрочного расторжения Договора при нарушении Арендатором условий настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, по передаточному акту.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству Российской Федерации.

4.2.3. После подписания Договора и передаточного акта зарегистрировать договор аренды земельного участка в соответствующем органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Сторона руководствуется действующим законодательством.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В силу п. 1 статьи 380, п. 2 статьи 381 ГК РФ если за неисполнение Договора ответственен Арендатор, задаток не возвращается. Если за неисполнение Договора ответственен Арендодатель, задаток уплачивается Арендатору в двойном размере.

5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации на день исполнения обязательства по оплате арендной платы за Земельный участок, от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки от суммы просроченного платежа за истекший расчетный период. Началом применения данной санкции считается день, следующий за последним днем срока внесения платежа.

6. Рассмотрение споров

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. При неурегулировании в процессе переговоров споры будут разрешаться в суде в соответствии с процессуальным законодательством РФ.

7. Расторжение договора

7.1. Договор аренды земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, земельным законодательством.

7.2. Расторжение договора возможно по обоюдному согласию Сторон с подписанием соглашения о расторжении Договора Арендодателем и Арендатором. При намерении расторгнуть Договор Сторона уведомляет об этом письменно за один месяц до предполагаемой даты расторжения Договора. В уведомлении указываются причины, по которым Договор не может быть исполнен или исполнен ненадлежащим образом и (или) иные обоснования.

7.3. Досрочное расторжение Договора по требованию Арендодателя возможно по решению суда в случае:

- существенных нарушений Договора;
- использования земельного участка с существенным нарушением условий Договора или использования не в соответствии с видом разрешенного использования (целями использования) земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, либо с неоднократными нарушениями;
- обязательство не использовать способами, приводящими к порче земельного участка;
- не внесения более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока арендной платы;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.4. Досрочное расторжение Договора по требованию Арендатора возможно по решению суда в случае:

- существенных нарушений Договора;
- Арендодателем не предоставлен земельный участок, либо созданы препятствия по его использованию в соответствии с условиями Договора или видом разрешённого использования земельного участка;
- переданный земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка;
- земельный участок, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.5. Наряду с основаниями прекращения договора аренды, предусмотренными гражданским законодательством, в соответствии с п. 2 ст. 46 Земельного кодекса РФ, аренда может быть прекращена по инициативе Арендодателя по следующим основаниям:

7.5.1. использования земельного участка с нарушением требований законодательства, а именно при:

- использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде;
- порче земель;
- невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв (в случае, если законодательством предусмотрены такие обязанности);
- невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;
- неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в

указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

- создании или возведении на земельном участке самовольной постройки либо невыполнении обязанностей, предусмотренных ч. 11 ст. 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

7.5.2. Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

7.6. При расторжении договора не по вине Арендодателя арендная плата и уплаченная стоимость права на заключение договора аренды земельного участка Арендатору не возвращается.

8. Прочие условия

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

8.2. Земельный участок свободен от прав третьих лиц (не обременен) и Арендодателю неизвестны какие-либо правопритязания на него третьих лиц. Сведения о всех ограничениях права на земельный участок, обременениях земельного участка, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, отражаются в выписке из ЕГРН, прилагаемой к настоящему Договору.

8.3. Настоящий Договор составлен на русском языке, заключен в электронной форме и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью обеих Сторон.

8.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

8.5. К договору в качестве неотъемлемой части прилагаются:

- протокол о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от «__» _____ 2025 года, либо (в случае признания аукциона не состоявшимся - протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе по извещению № _____ о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в Охинском муниципальном округе от «__» _____ 2025 года) на _____ листах.

- передаточный акт на _____ м листе.

- выписка из ЕГРН об объекте недвижимости на _____ листе(ах).

Всего Договор содержит с учетом приложений _____ лист(а).

Юридические адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель: Департамент архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Охинского муниципального округа Сахалинской области Российской Федерации; юридический адрес: 694490, Россия, Сахалинская область, г. Оха, ул. Ленина, д. 13, ОГРН 1246500000130, ИНН 6500014323, КПП 650001001, ОКТМО 64536000, адрес электронной почты admokha@daziio65.ru, телефон: 8 (42437) 5-09-00, 3-32-29.

Арендатор: _____

Подписи представителей Сторон

Арендодатель:

Департамент архитектуры, земельных и
имущественных отношений администра-
ции Охинского муниципального округа
Сахалинской области Российской
Федерации

Арендатор:

«____» _____ 2025 год

М. П.

«____» _____ 2025 год

М. П.

П Е Р Е Д А Т О Ч Н Ы Й А К Т
к договору № _____ аренды земельного участка
от « _____ » _____ 2025 года

город Оха

« _____ » _____ 2025 год

Департамент архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Охинского муниципального округа Сахалинской области Российской Федерации в лице _____, действующего _____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», _____, с другой стороны, совместно именуемые - Стороны, составили настоящий акт, подтверждающий следующие обстоятельства:

1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает земельный участок:

1.1. кадастровый номер: 65:24:0000011:1716;

1.2. местоположение: Российская Федерация, Сахалинская область, Охинский муниципальный округ, г. Оха, ул. Карла Маркса.

1.3. площадь: 21 736 кв. м.;

1.4. вид разрешенного использования: Среднеэтажная жилая застройка.

1.5. цель использования: размещение объектов, соответствующих описанию вида разрешенного использования земельного участка, приведенного в ст. 38 Правил землепользования и застройки Охинского муниципального округа Сахалинской области.

1.6. категория земель: земли населенных пунктов.

1.1. Арендатор принимает в аренду вышеуказанный земельный участок в таком виде, в каком он находится на момент подписания настоящего акта (участок спланирован, соответствует категории земель, на которой расположен, свободен от капитальных и некапитальных объектов, земельный участок не захламлен отходами производства и потребления).

2. Претензий у Арендатора к Арендодателю по сдаваемому в аренду земельному участку не имеется.

3. Настоящий передаточный акт подтверждает факт передачи земельного участка по договору № _____ аренды земельного участка от « _____ » _____ 20 ____ года (право на заключение договора приобретено на торгах).

4. Настоящий акт составлен на русском языке, заключен в электронной форме и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью обеих Сторон.

Передал: Департамент архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Охинского муниципального округа Сахалинской области Российской Федерации; юридический адрес: 694490, Россия, Сахалинская область, г. Оха, ул. Ленина, д. 13, ОГРН 1246500000130, ИНН 6500014323, КПП 650001001, ОКТМО 64536000, адрес электронной почты admokha@dazii065.ru, телефон: 8 (42437) 5-09-00, 3-32-29.

Принял: _____

Подписи представителей Сторон

Арендодатель:

Департамент архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Охинского муниципального округа Сахалинской области Российской Федерации

Арендатор:

« _____ » _____ 2025 год

М. П.

« _____ » _____ 2025 год

М. П.



Ссылка для прохождения опроса