АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

_____ № _____

г. Краснодар

Об утверждении типовых форм договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного пользования земельным участком

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, решением городской Думы Краснодара от 24.09.2009 № 61 п. 26 «Об утверждении Порядка распоряжения земельными участками на территории муниципального образования город Краснодар» и в целях установления единых требований, предъявляемых к оформлению договоров аренды земельных участков, договоров аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора, договоров безвозмездного пользования земельными участками, п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить:

1.1. Типовую форму договора аренды земельного участка (приложение № 1).

1.2. Типовую форму договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (приложение № 2).

1.3. Типовую форму договора безвозмездного пользования земельным участком (приложение № 3).

2. Признать утратившими силу:

постановление главы муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 «Об утверждении типовых форм договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного пользования земельным участком»;

пункт 3 постановления главы муниципального образования город Краснодар от 04.08.2006 № 531 «О внесении изменений в отдельные муниципальные правовые акты и признании утратившим силу постановления главы администрации города Краснодара от 27.02.1996 № 271 «О размещении

магазинов мелкорозничной торговли и объектов сферы услуг в индивидуальных домовладениях»;

постановление главы муниципального образования город Краснодар от 10.12.2007 № 2463 «О внесении изменений в постановление главы муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 «Об утверждении типовых форм распоряжений главы муниципального образования город Краснодар по вопросам предоставления земельных участков, договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного срочного пользования земельным участком, акта выбора земельного участка»;

постановление главы муниципального образования город Краснодар от 12.03.2008 № 548 «О внесении изменения в постановление главы муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 «Об утверждении типовых форм распоряжений главы муниципального образования город Краснодар по вопросам предоставления земельных участков, договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного срочного пользования земельным участком, акта выбора земельного участка»;

постановление главы муниципального образования город Краснодар от 10.04.2008 № 816 «О внесении изменения в постановление главы муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 «Об утверждении типовых форм распоряжений главы муниципального образования город Краснодар по вопросам предоставления земельных участков, договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного срочного пользования земельным участком, акта выбора земельного участка»;

постановление главы муниципального образования город Краснодар от 04.09.2008 № 2801 «О внесении изменения в постановление главы муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 «Об утверждении типовых форм распоряжений главы муниципального образования город Краснодар по вопросам предоставления земельных участков, договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного срочного пользования земельным участком, акта выбора земельного участка»;

постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 09.04.2009 № 1123 «О внесении изменений в постановление главы муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 «Об утверждении типовых форм распоряжений главы муниципального образования город Краснодар по вопросам предоставления земельных участков, договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора

безвозмездного срочного пользования земельным участком, акта выбора земельного участка»;

постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 26.05.2010 № 3686 «О внесении изменений в постановление главы муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 «Об утверждении типовых форм договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного срочного пользования земельным участком, акта выбора земельного участка»;

постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 19.07.2010 № 5350 «О внесении изменений в постановление главы муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 «Об утверждении типовых форм договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного срочного пользования земельным участком, акта о выборе земельного участка»;

постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 22.03.2011 № 1861 «О внесении изменений в постановление главы муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 «Об утверждении типовых форм договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного срочного пользования земельным участком, акта о выборе земельного участка»;

пункт 4 постановления администрации муниципального образования город Краснодар от 14.08.2012 № 6789 «О развитии гаражного строительства на территории муниципального образования город Краснодар и внесении изменений в отдельные муниципальные правовые акты»;

постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 17.11.2014 № 8335 «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 «Об утверждении типовых форм договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного срочного пользования земельным участком, акта о выборе земельного участка»;

постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 14.01.2015 № 126 «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 «Об утверждении типовых форм договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного срочного пользования земельным участком, акта о выборе земельного участка»;

постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 25.03.2015 № 2716 «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 «Об утверждении типовых форм договора аренды земельного участка,

договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного срочного пользования земельным участком, акта о выборе земельного участка»;

постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 21.02.2017 № 682 «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 «Об утверждении типовых форм договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного пользования земельным участком»;

постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 24.07.2020 № 2844 «О внесении изменений в постановление главы муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 «Об утверждении типовых форм договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного пользования земельным участком»;

постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 11.01.2022 № 26 «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 05.09.2005 № 1447 «Об утверждении типовых форм договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, договора безвозмездного пользования земельным участком».

3. Департаменту информационной политики администрации муниципального образования город Краснодар (Лутай) официально опубликовать настоящее постановление путём размещения на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования город Краснодар И.К.Павлова.

Глава муниципального образования
город Краснодар Е.М.Наумов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению администрации
муниципального образования город
Краснодар
от _____ № _____

ТИПОВАЯ ФОРМА
договора аренды земельного участка

ДОГОВОР АРЕНДЫ
земельного участка № _____

от _____ г. Краснодар

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, и _____, именуемое(ый) в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, в соответствии с_____, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование из (категория земель) земельный участок (далее – Участок) общей площадью _____ кв. м, расположенный по адресу (имеющиеся адресные ориентиры): _____, кадастровый номер _____.

1.2. Границы Участка обозначены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, которая является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Участок предоставляется с видом разрешённого использования _____.

1.4. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора Участок передаётся Арендатору на основании акта приёма-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

2. Арендная плата

2.1. Расчёт арендной платы приведён в приложении к Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Размер годовой арендной платы установлен на день подписания настоящего Договора, в дальнейшем может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования город Краснодар, изменением кадастровой стоимости земельного участка, в том числе при изменении площади земельного участка при упорядочении его границ, изменении вида разрешённого использования земельного участка, переводе земельного участка из одной категории в другую, изменении рыночной стоимости земельного участка, пересмотре ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога на соответствующий финансовый год, не чаще одного раза в год.

Изменение арендной платы осуществляется без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора через средства массовой информации. Уведомление может быть сделано Арендодателем через средства массовой информации неопределённому кругу лиц и является обязательным для Арендатора. Изменения, касающиеся арендной платы за пользование земельным участком, вступают в силу с даты, указанной в соответствующем нормативном правовом акте. В случае если такая дата не будет определена – с момента вступления нормативного правового акта в законную силу.

2.3. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы со дня фактического принятия Участка (с _____ по _____) за каждый день фактического использования или владения и вносится Арендатором с момента государственной регистрации Договора ежемесячно не позднее 10 числа начала каждого месяца (начисление суммы платежа за месяц производится из расчёта числа дней в месяце). Первый платёж вносится не позднее 10 календарных дней с момента государственной регистрации Договора. При этом расчёт арендной платы производится по ставкам, действовавшим в период фактического использования или владения Участком.

2.4. Арендная плата вносится Арендатором по реквизитам: (указываются реквизиты, актуальные на дату заключения Договора).

В платёжном документе указываются: КБК (арендная плата _____; пеня _____), период, за который осуществляется платёж, номер Договора, номер лицевого счёта плательщика, дата заключения Договора, назначение платежа.

2.5. В случае изменения платёжных реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендатора посредством публикации новых реквизитов в средствах массовой информации. В случае если после публикации Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащий расчётный счёт, он считается не исполнившим обязательства в установленный срок и несёт ответственность, предусмотренную пунктом 5.2 раздела 5 настоящего Договора.

2.6. Неиспользование Участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит законодательству и условиям настоящего Договора.

3.1.3. Своевременно информировать об изменениях размера арендной платы в порядке, указанном в пункте 2.2 настоящего Договора.

3.1.4. Выполнять в полном объёме все условия Договора.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

3.2.2. Осуществлять контроль за использованием Участка.

3.2.3. На возмещение убытков, причинённых ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Вносить изменения и дополнения в настоящий Договор в случае внесения таковых в законодательство Российской Федерации, Краснодарского края, муниципального образования город Краснодар.

3.2.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных Договором, направлять Арендатору письменное предупреждение (предписание) о необходимости устранения выявленных нарушений условий Договора с указанием срока их устранения.

3.2.6. Расторгнуть Договор в случаях, установленных действующим законодательством.

3.2.7. В одностороннем порядке принимать решение о прекращении права пользования Участком и досрочном расторжении в установленном порядке настоящего договора аренды при поступлении от органа, уполномоченного осуществлять контроль за соблюдением соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта, размещении объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, информации об отмене распоряжения Губернатора Краснодарского края, на основании которого Участок предоставлен Арендатору в соответствии с настоящим Договором [1].

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с видом разрешённого использования.

4.1.2. Возводить здания и сооружения в соответствии с видом разрешённого использования Участка, осуществлять их реконструкцию в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.1.3. При аренде земельного участка на срок более чем 5 лет, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, без согласия Арендодателя при условии его обязательного уведомления (2).

С согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу только в случае, если они передаются указанному третьему лицу в связи с передачей прав и обязанностей по договору аренды таких здания, сооружения (3).

4.1.4. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1.5. Обратиться к Арендодателю с заявлением о заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов, в случаях, установленных пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и при наличии в совокупности условий, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, до дня истечения срока действия ранее заключённого договора аренды земельного участка.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объёме все условия Договора.

4.2.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.2.3. Представить Арендодателю не позднее 10 числа каждого месяца копию платёжного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.2.4. Не позднее 20 января года, следующего за отчётным, производить с Арендодателем сверку расчётов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

4.2.5. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешённого использования, способами, не причиняющими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту и природному ресурсу.

4.2.6. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

4.2.7. Соблюдать и обеспечивать соблюдение экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, а также иных требований, установленных законодательством Российской Федерации при использовании Участка.

4.2.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка, и устранить за свой счёт изменения, произведённые на участке без согласия Арендодателя по его первому письменному требованию (предписанию).

4.2.9. Возместить Арендодателю убытки, причинённые в результате своей хозяйственной и иной деятельности, в случае ухудшения экологической обстановки и качественных характеристик Участка.

4.2.10. Осуществлять застройку Участка (части Участка) в соответствии с разрешительной документацией, с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных и иных правил и нормативов.

4.2.11. Соблюдать режим использования Участка (части Участка), находящегося в зонах с особыми условиями использования территории, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией инженерных сетей и коммуникаций, расположенных на Участке.

4.2.12. Не нарушать прав и законных интересов правообладателей смежных земельных участков.

4.2.13. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя в лице его представителей и представителей органа контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.2.14. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов Арендатора (адрес, организационно-правовая форма, наименование, банковские реквизиты и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя любым доступным способом, обеспечивающим получение указанной информации.

4.2.15. В случае реорганизации, ликвидации или исключения юридического лица из Единого государственного реестра юридических лиц либо прекращения физическим лицом деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, а также при переходе прав на объекты, расположенные на Участке, Арендатор обязан в течение 10 дней со дня совершения вышеуказанных регистрационных действий письменно уведомить об этом Арендодателя, приложив копии подтверждающих документов.

4.2.16. Арендатор несёт другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

4.3. Арендатор не вправе:

4.3.1. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.

4.3.2. Нарушать целостность инженерных сетей и коммуникаций, находящихся или проходящих через Участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования с уполномоченным органом в установленном порядке.

4.3.3. Использовать возведённые здания, сооружения до приёмки их в эксплуатацию в установленном порядке.

4.3.4. Совершать действия, направленные на изменение вида разрешённого использования Участка.

4.3.5. Передавать в субаренду земельный участок без письменного согласия Арендодателя, за исключением случая, предусмотренного абзацем первым подпункта 4.1.3 пункта 4.1 настоящего Договора [4].

4.3.6. Передавать право аренды земельного участка в залог и вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив [5].

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего

Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

В случае причинения вреда здоровью или имуществу гражданина, а также вреда имуществу юридического лица вследствие нарушения требования по санитарному содержанию предоставленного земельного участка, Арендатор обязан возместить вред в полном объёме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Участка, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка или передачи Участка в аренду.

5.2. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ключевой ставки Банка России за каждый день просрочки.

5.3. Уплата неустойки в связи с нарушением срока внесения арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендной плате.

5.4. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путём переговоров, разрешаются в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его государственной регистрации [6].

6.2. Договор действует в течение _____ лет с _____ по _____.

6.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

7. Расторжение и прекращение Договора

7.1. Договор расторгается в следующих случаях:

1) по согласованию сторон;

2) по решению суда;

3) в одностороннем порядке по основаниям, установленным действующим законодательством.

7.2. В течение десяти дней после истечения срока действия Договора либо в случае отказа от Договора или после досрочного его расторжения Арендатор возвращает Участок Арендодателю по акту приёма-передачи в состоянии, пригодном для использования в соответствии с его целевым назначением.

8. Изменение Договора

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору (за исключением пункта 2.2) оформляются в форме дополнительного соглашения, которое под-

писывается сторонами и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

9. Прочие условия

9.1. Во всём, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания настоящего Договора отсутствуют какие-либо обстоятельства, которые могут послужить основанием для расторжения Договора. Каждая из сторон подтверждает получение всех необходимых разрешений для заключения настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в четырёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу:

один экземпляр передается Арендатору;

один экземпляр – отделу аренды земли департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар;

один экземпляр – управлению контроля администрации муниципального образования город Краснодар;

один экземпляр – в земельное дело.

9.4. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

копия решения о предварительном согласовании предоставления Участка (в случае, если такое решение издавалось);

выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;

акт приёма-передачи Участка;

расчёт арендной платы за использование земельного участка.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:
Адрес: г. Краснодар,
ул. Красная, 122

Арендатор: (7)
Наименование юридического лица
_____
Адрес: _____
ИНН: _____
КПП: _____
ОГРН: _____
Арендатор: (8)
Ф.И.О. (последнее при наличии) гражданина: _____
Паспортные данные (серия, номер, дата выдачи и кем выдан паспорт):_____
Адрес регистрации: _____
Адрес места жительства:_____

ИНН (при наличии): _____
Телефон: _____

Подписи сторон

Арендодатель	Арендатор
_____	_____
М.П.	М.П.

---

(1)Подпункт включается в Договор, заключённый на основании Закона Краснодарского края от 04.03.2015 № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения».

(2)Абзац не включается в Договор, заключаемый с арендатором земельного участка, которому земельный участок предоставляется в связи с предоставлением в аренду расположенных на таком земельном участке и находящихся в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения.

(3)Абзац включается в Договор, заключаемый с арендатором земельного участка, которому земельный участок предоставляется в связи с предоставлением в аренду расположенных на таком земельном участке и находящихся в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения.

(4)Подпункт не включается в Договор, заключаемый с арендатором земельного участка, которому земельный участок предоставляется в связи с предоставлением в аренду расположенных на таком земельном участке и находящихся в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения.

(5)Подпункт включается в Договор, заключаемый с арендатором земельного участка, которому земельный участок предоставляется в связи с предоставлением в аренду расположенных на таком земельном участке и находящихся в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения.

(6)Подпункт включается в Договор, заключаемый на срок один год и более.

(7)Положение включается в Договор, заключаемый с юридическим лицом.

(8)Положение включается в Договор, заключаемый с гражданином, в том числе с индивидуальным предпринимателем.

Директор департамента муниципальной
собственности и городских земель
администрации муниципального
образования город Краснодар А.Н.Губский

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к постановлению администрации
муниципального образования город
Краснодар
от _____ № _____

ТИПОВАЯ ФОРМА
договора аренды земельного участка
с множественностью лиц на стороне арендатора

ДОГОВОР АРЕНДЫ
земельного участка с множественностью лиц
на стороне арендатора № _____

от _____ г. Краснодар

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, и _____, именуемые в дальнейшем «Арендаторы», в лице _____, действующего на основании _____, в соответствии с_____, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендаторам за плату во временное владение и пользование из (категория земель) земельный участок (далее – Участок) общей площадью _____ кв. м, расположенный по адресу (имеющиеся адресные ориентиры): _____, кадастровый номер _____.

1.2. Договор аренды земельного участка заключается с условием согласия Сторон на вступление в этот договор иных лиц _____.

1.3. Границы Участка обозначены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, которая является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Участок предоставляется с видом разрешённого использования _____.

1.5. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора Участок передаётся Арендаторам на основании акта приёма-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.6. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

2. Арендная плата

2.1. Расчёт арендной платы приведён в приложении к Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Расчёт арендной платы производится в отношении каждого Арендатора пропорционально доле (в праве) на Участок.

2.3. Размер годовой арендной платы установлен на день подписания настоящего Договора, в дальнейшем может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования город Краснодар, изменением кадастровой стоимости земельного участка, в том числе при изменении площади земельного участка при упорядочении его границ, изменении вида разрешённого использования земельного участка, переводе земельного участка из одной категории в другую, изменении рыночной стоимости земельного участка, пересмотре ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога на соответствующий финансовый год, не чаще одного раза в год.

Изменение арендной платы осуществляется без согласования с Арендаторами и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендаторов через средства массовой информации. Уведомление может быть сделано Арендодателем через средства массовой информации неопределённому кругу лиц и является обязательным для Арендаторов. Изменения, касающиеся арендной платы за пользование земельным участком, вступают в силу с даты, указанной в соответствующем нормативном правовом акте. В случае если такая дата не будет определена – с момента вступления нормативного правового акта в законную силу.

2.4. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы со дня фактического принятия Участка (с _____ по _____) за каждый день фактического использования или владения и вносится Арендаторами с момента государственной регистрации Договора ежемесячно не позднее 10 числа начала каждого месяца (начисление суммы платежа за месяц производится из расчёта числа дней в месяце). Первый платёж вносится не позднее 10 календарных дней с момента государственной регистрации Договора. При этом расчёт арендной платы производится по ставкам, действовавшим в период фактического использования или владения Участком.

2.5. Арендная плата вносится Арендаторами по реквизитам: (указываются реквизиты, актуальные на дату заключения Договора).

В платёжном документе указываются: КБК (арендная плата _____; пеня _____), период, за который осуществляется

платёж, номер Договора, номер лицевого счёта плательщика, дата заключения Договора, назначение платежа.

2.6. В случае изменения платёжных реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендаторов посредством публикации новых реквизитов в средствах массовой информации. В случае если после публикации Арендаторы перечислили арендную плату на ненадлежащий расчётный счёт, Арендаторы считаются не исполнившими обязательства в установленный срок и несут ответственность, предусмотренную пунктом 5.2 раздела 5 настоящего Договора.

2.7. Неиспользование Участка Арендаторами не освобождает их от обязанности по внесению арендной платы.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендаторам Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не противоречит законодательству и условиям настоящего Договора.

3.1.3. Своевременно информировать об изменениях размера арендной платы в порядке, указанном в пункте 2.3 настоящего Договора.

3.1.4. Выполнять в полном объёме все условия Договора.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

3.2.2. Осуществлять контроль за использованием Участка.

3.2.3. На возмещение убытков, причинённых ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендаторов, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Вносить изменения и дополнения в настоящий Договор в случае внесения таковых в законодательство Российской Федерации, Краснодарского края, муниципального образования город Краснодар.

3.2.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендаторами обязанностей, предусмотренных Договором, направлять Арендаторам письменное предупреждение (предписание) о необходимости устранения выявленных нарушений условий Договора с указанием срока их устранения.

3.2.6. Расторгнуть Договор в случаях, установленных действующим законодательством.

3.2.7. В одностороннем порядке принимать решение о прекращении права пользования Участком и досрочном расторжении в установленном порядке настоящего договора аренды при поступлении от органа, уполномоченного осуществлять контроль за соблюдением соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта, размещении объекта социально-культурного

и коммунально-бытового назначения, информации об отмене распоряжения Губернатора Краснодарского края, на основании которого Участок предоставлен Арендаторам в соответствии с настоящим Договором [1].

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендаторы имеют право:

4.1.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с видом разрешённого использования.

4.1.2. Возводить здания и сооружения в соответствии с видом разрешённого использования Участка, осуществлять их реконструкцию в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.1.3. При аренде земельного участка на срок более чем 5 лет, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, без согласия Арендодателя при условии его обязательного уведомления [2].

С согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу только в случае, если они передаются указанному третьему лицу в связи с передачей прав и обязанностей по договору аренды таких здания, сооружения [3].

4.1.4. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1.5. Обратиться к Арендодателю с заявлением о заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов, в случаях, установленных пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и при наличии в совокупности условий, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, до дня истечения срока действия ранее заключённого договора аренды земельного участка.

4.2. Арендаторы обязаны:

4.2.1. Выполнять в полном объёме все условия Договора.

4.2.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.2.3. Представить Арендодателю не позднее 10 числа каждого месяца копию платёжного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.2.4. Не позднее 20 января года, следующего за отчётным, производить с Арендодателем сверку расчётов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

4.2.5. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешённого использования, способами, не причиняющими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту и природному ресурсу.

4.2.6. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

4.2.7. Соблюдать и обеспечивать соблюдение экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, а также иных требований, установленных законодательством Российской Федерации при использовании Участка.

4.2.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка, и устранить за свой счёт изменения, произведённые на участке без согласия Арендодателя по его первому письменному требованию (предписанию).

4.2.9. Возместить Арендодателю убытки, причинённые в результате своей хозяйственной и иной деятельности, в случае ухудшения экологической обстановки и качественных характеристик Участка.

4.2.10. Осуществлять застройку Участка (части Участка) в соответствии с разрешительной документацией, с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных и иных правил и нормативов.

4.2.11. Соблюдать режим использования Участка (части Участка), находящегося в зонах с особыми условиями использования территории, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией инженерных сетей и коммуникаций, расположенных на Участке.

4.2.12. Не нарушать прав и законных интересов правообладателей смежных земельных участков.

4.2.13. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя в лице его представителей и представителей органа контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.2.14. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов Арендатора (адрес, организационно-правовая форма, наименование, банковские реквизиты и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя любым доступным способом, обеспечивающим получение указанной информации.

4.2.15. В случае реорганизации, ликвидации или исключения юридического лица из Единого государственного реестра юридических лиц либо прекращения физическим лицом деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, а также при переходе прав на объекты, расположенные на Участке, Арендатор обязан в течение 10 дней со дня совершения вышеуказанных регистрационных действий письменно уведомить об этом Арендодателя, приложив копии подтверждающих документов.

4.2.16. Арендаторы несут другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

4.3. Арендаторы не вправе:

4.3.1. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.

4.3.2. Нарушать целостность инженерных сетей и коммуникаций, находящихся или проходящих через Участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зда-

ниями и сооружениями без согласования с уполномоченным органом в установленном порядке.

4.3.3. Использовать возведённые здания, сооружения до приёмки их в эксплуатацию в установленном порядке.

4.3.4. Совершать действия, направленные на изменение вида разрешённого использования Участка.

4.3.5. Передавать в субаренду земельный участок без письменного согласия Арендодателя, за исключением случая, предусмотренного абзацем первым подпункта 4.1.3 пункта 4.1 настоящего Договора [4].

4.3.6. Передавать право аренды земельного участка в залог и вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив [5].

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

В случае причинения вреда здоровью или имуществу гражданина, а также вреда имуществу юридического лица вследствие нарушения требования по санитарному содержанию предоставленного земельного участка, Арендаторы обязаны возместить вред в полном объёме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Участка, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка или передачи Участка в аренду.

5.2. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок Арендаторам начисляется пеня в размере 1/300 ключевой ставки Банка России за каждый день просрочки.

5.3. Уплата неустойки в связи с нарушением срока внесения арендной платы не освобождает Арендаторов от обязанности погасить задолженность по арендной плате.

5.4. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путём переговоров, разрешаются в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его государственной регистрации [6].

6.2. Договор действует в течение _____ лет с _____ по _____.

6.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

7. Расторжение и прекращение Договора

7.1. Договор расторгается в следующих случаях:

1) по согласованию сторон;

2) по решению суда;

3) в одностороннем порядке по основаниям, установленным действующим законодательством.

7.2. В течение десяти дней после истечения срока действия Договора либо в случае отказа от Договора или после досрочного его расторжения Арендаторы возвращают Участок Арендодателю по акту приёма-передачи в состоянии, пригодном для использования в соответствии с его целевым назначением.

8. Изменение Договора

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору (за исключением пункта 2.3) оформляются в форме дополнительного соглашения, которое подписывается сторонами и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

9. Прочие условия

9.1. Во всём, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания настоящего Договора отсутствуют какие-либо обстоятельства, которые могут послужить основанием для расторжения Договора. Каждая из сторон подтверждает получение всех необходимых разрешений для заключения настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в четырёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу:

один экземпляр передается Арендатору;

один экземпляр – отделу аренды земли департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар;

один экземпляр – управлению контроля администрации муниципального образования город Краснодар;

один экземпляр – в земельное дело.

9.4. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

копия решения о предварительном согласовании предоставления Участка (в случае, если такое решение издавалось);

выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;

акт приёма-передачи Участка;

расчёт арендной платы за использование земельного участка.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:
Адрес: г. Краснодар,
ул. Красная, 122

Арендатор: [6]
Наименование юридического лица
_____
Адрес: _____
ИНН: _____
КПП: _____
ОГРН: _____
Арендатор: [7]
Ф.И.О. (последнее при наличии) гражданина: _____
Паспортные данные (серия, номер, дата выдачи и кем выдан паспорт):_____
Адрес регистрации: _____
Адрес места жительства:_____
ИНН (при наличии): _____
Телефон: _____

Подписи сторон

Арендодатель

_____
М.П.

Арендатор

_____
М.П.

[1]Подпункт включается в Договор, заключённый на основании Закона Краснодарского края от 04.03.2015 № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения».

[2]Абзац не включается в Договор, заключаемый с арендаторами земельных участков, которым земельный участок предоставляется в связи с предоставлением в аренду расположенных на таком земельном участке и находящихся в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения.

[3]Абзац включается в Договор, заключаемый с арендаторами земельных участков, которым земельный участок предоставляется в связи с предоставлением в аренду расположенных на таком земельном участке и находящихся в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения.

[4]Подпункт не включается в Договор, заключаемый с арендаторами земельных участков, которым земельный участок предоставляется в связи с предоставлением в аренду расположенных на таком земельном участке и находящихся в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения.

[5]Подпункт включается в Договор, заключаемый с арендаторами земельных участков, которым земельный участок предоставляется в связи с предоставлением в аренду расположенных на таком земельном участке и находящихся в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения.

[6]Подпункт включается в Договор, заключаемый на срок один год и более.

[7]Положение включается в Договор, заключаемый с юридическим лицом.

[8]Положение включается в Договор, заключаемый с гражданином, в том числе с индивидуальным предпринимателем.

Директор департамента муниципальной
собственности и городских земель
администрации муниципального
образования город Краснодар А.Н.Губский

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к постановлению администрации
муниципального образования город
Краснодар
от _____ № _____

ТИПОВАЯ ФОРМА
договора безвозмездного пользования
земельным участком

ДОГОВОР БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
земельным участком

от _____ г. Краснодар

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Ссудодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и _____, именуемое(ый) в дальнейшем «Ссудополучатель», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в соответствии с_____, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Ссудодатель обязуется передать Ссудополучателю в безвозмездное пользование из (категория земель) земельный участок (далее – Участок) общей площадью _____ кв. м, расположенный по адресу (имеющиеся адресные ориентиры): _____, кадастровый номер _____, с видом разрешённого использования _____.

1.2. Границы Участка обозначены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, которая является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Ссудодатель имеет право осуществлять контроль за использованием Участка в соответствии с видом разрешённого использования и выполнением условий настоящего Договора.

2.2. Ссудодатель обязан передать Участок по акту приема-передачи.

2.3. Ссудополучатель имеет право самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с его целевым назначением.

2.4. Ссудополучатель обязуется:

2.4.1. Принять Участок по акту приёма-передачи.

2.4.2. Использовать Участок в соответствии с настоящим Договором и с видом разрешённого использования.

2.4.3. Обеспечить освоение Участка в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.4. Соблюдать ограничения, связанные с нахождением земельного участка в охраняемых зонах инженерных коммуникаций и на территории общего пользования.

2.4.5. Беспрепятственно допускать на Участок представителей Ссудодателя и органов государственного контроля за использованием и охраной земель.

2.4.6. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и подъезды к нему, не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и экологической обстановки на Участке.

2.4.7. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке. В случае необходимости их вырубки получить соответствующее разрешение Ссудодателя.

2.4.8. Не нарушать прав смежных землепользователей.

2.4.9. По истечении срока договора либо при досрочном расторжении Договора освободить Участок, привести его в состояние, пригодное для дальнейшего использования, и сдать его Ссудодателю по акту приема-передачи.

2.4.10. Возместить Ссудодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности.

2.5. Ссудодателю запрещается:

2.5.1. Нарушать существующий водоток.

2.5.2. Менять поперечный профиль Участка.

2.5.3. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся в границах Участка, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями.

2.5.4. Возводить какие-либо здания и сооружения, не предусмотренные проектной документацией.

2.5.5. Передавать Участок третьим лицам.

3. Срок действия Договора

3.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его государственной регистрации [(1)].

3.2. Срок действия Договора определяется с _____ по _____.

4. Досрочное расторжение Договора

4.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

4.2. Ссудодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

1) использования Участка в нарушение условий настоящего Договора и (или) его целевого назначения;

2) неисполнения обязанностей, возложенных на Ссудополучателя подпунктами 2.4.3 - 2.4.8, 2.5.1 - 2.5.5 пунктов 2.4, 2.5 раздела 2 настоящего Договора;

3) существенного ухудшения Ссудополучателем состояния Участка;

4) строительства (возведения) на Участке зданий, строений, сооружений без получения соответствующих разрешений в установленном порядке;

5) в иных предусмотренных действующим законодательством случаях.

4.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Ссудополучателя в случае, если:

1) обнаружены недостатки, делающие нормальное использование Участка невозможным или обременительным, о наличии которых он не знал и не мог знать в момент заключения настоящего Договора;

2) участок в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

3) при заключении договора Ссудодатель не предупредил его о правах третьих лиц на передаваемый Участок;

4) Ссудодателем не исполнены обязанности по передаче Участка и относящихся к нему документов.

5. Прочие условия

5.1. В случае реорганизации Ссудополучателя его права и обязанности по настоящему Договору не могут передаваться правопреемникам.

5.2. Права и обязанности по настоящему Договору в порядке наследования не переходят, со смертью гражданина право безвозмездного пользования земельным участком, прекращается, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 47 Земельного кодекса Российской Федерации.

5.3. Споры, возникшие между сторонами настоящего Договора, разрешаются в судебном порядке.

5.5. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

5.6. Настоящий Договор составлен в четырёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу:

один экземпляр передается Ссудополучателю;

один экземпляр – отделу аренды земли департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар;

один экземпляр – управлению контроля администрации муниципального образования город Краснодар;

один экземпляр – в земельное дело.

5.7. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

1) копия решения о предварительном согласовании предоставления Участка (в случае, если такое решение издавалось);

2) выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;

3) акт приёма-передачи Участка.

6. Особые условия

_____

_____

7. Адреса и реквизиты сторон:

Ссудодатель:
Адрес: г. Краснодар,
ул. Красная, 122

Ссудополучатель: [2]
Наименование юридического лица
_____
Адрес: _____
ИНН: _____
КПП: _____
ОГРН: _____
Арендатор: [3]
Ф.И.О. (последнее при наличии) гражданина: _____
Паспортные данные (серия, номер, дата выдачи и кем выдан паспорт):_____
Адрес регистрации: _____
Адрес места жительства:_____
ИНН (при наличии): _____
Телефон: _____

Подписи сторон

Ссудодатель

_____

М.П.

Ссудополучатель

_____

М.П.

_____

[1]Подпункт включается в Договор, заключаемый на срок один год и более.

[2]Положение включается в Договор, заключаемый с юридическим лицом.

[3]Положение включается в Договор, заключаемый с гражданином, в том числе с индивидуальным предпринимателем.

Директор департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар А.Н.Губский