Приложение 10

к Концессионному соглашению

**Проект договора аренды**

**земельного участка**

г. Мегион "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Администрация города Сургута, представляемая \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения об управлении, утвержденного распоряжением администрации города от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и распоряжения администрации города от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, в соответствии с подпунктом 23 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 21.07.2005 115-ФЗ "О концессионных соглашениях", заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, относящийся к категории земель "земли населенных пунктов", площадью\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, в целях использования под \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Указанный земельный участок находится в собственности муниципального образования город Сургут на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (№ государственной регистрации от \_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

1.3. Земельный участок предоставляется в соответствии с условиями Концессионного соглашения от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ для использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (или в целях создания и (или) реконструкции и (или) для осуществления деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением). Изменение вида разрешенного использования земельного участка без изменения целевого назначения Объекта соглашения не допускается.

1.4. Договор заключен на срок с "\_\_\_" \_\_\_ 20\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_ 20\_\_ г.

1.5. На момент подписания договора земельный участок не заложен, не арестован, не передан в аренду или постоянное (бессрочное) пользование, не обременен иными правами третьих лиц.

1.6. Земельный участок считается переданным Арендодателем и принятым Арендатором в аренду без оформления акта приема-передачи.

**2. Платежи и расчеты по договору**

2.1. Арендная плата за пользование земельным участком исчисляется с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) в год.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором равными частями ежеквартально в следующие сроки: I кв. - до 10.04., II кв. - до 10.07., III кв. - до 10.10., IV кв. - до 10.12.

Арендная плата за квартал, в котором предоставлен земельный участок, указана в приложении к договору и вносится Арендатором вместе с последующим квартальным платежом.

Арендная плата за квартал, в котором прекращается договор аренды, вносится не позднее дня прекращения договора аренды.

2.3. Арендная плата по договору вносится Арендатором самостоятельно. В платежных документах Арендатор указывает назначение (наименование) платежа (Код Бюджетной Классификации), номер и дату договора аренды, платежный период, виды платежа (арендная плата, пени, штрафы). Арендная плата считается внесенной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

2.4. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случаях:

  - изменения Порядка определения размера арендной платы за земельные участки земель населенных пунктов, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, и земельные участки земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, установленного постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.12.2011 №457-п "Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов" (или Постановления Администрации города Сургута от 16.01.2012 № 65 «О коэффициентах переходного периода в отношении земельных участков земель населенных пунктов, расположенных в границах городского округа город Сургут, государственная собственность на которые не разграничена») (далее Порядок);

  - изменения категории земель;

  - изменения кадастровой стоимости земельного участка;

  - изменения разрешенного использования земельного участка.

  Арендная плата в новом размере уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошли такие изменения, если иной срок не установлен федеральными законами или иными нормативными правовыми актами, и уплачивается Арендатором в сроки, указанные в п. 2.2 договора.

В случае изменения Порядка Арендодатель оповещает Арендатора об этом через публикацию сообщения в газете \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а в случае изменения разрешенного использования земельного участка – путем заключения дополнительного соглашения.

2.5. В случае переплаты арендной платы денежные суммы, уплаченные сверх расчетных сумм, засчитываются в оплату будущего периода.

2.6. Неиспользование земельного участка не освобождает Арендатора от уплаты арендных платежей.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Арендодатель имеет право:

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

3.1.2. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Требовать досрочного расторжения договора в предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством случаях.

3.1.4. Вносить по согласованию с Арендатором в договор необходимые изменения, дополнения и уточнения путем заключения дополнительных соглашений.

3.2. Обязанности Арендодателя:

3.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

3.2.2. Обеспечить перерасчет размера арендной платы в случае, предусмотренном п. 2.4 договора.

3.2.3. В случае изменения реквизитов для перечисления арендной платы оповестить Арендатора об указанных изменениях через публикацию сообщения в газете \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. В случае если после публикации Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащие реквизиты, он считается не исполнившим обязательства по внесению арендной платы в установленный срок и несет ответственность, предусмотренную п. 5.3 договора.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных договором.

3.3.2. Передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу на срок, не превышающий срок действия договора аренды, при условии соблюдения лицами обязательств Концессионера по Концессионному соглашению, а также передать земельный участок, его часть в субаренду в пределах срока договора аренды, только с согласия Арендодателя.

При этом изменение цели использования земельного участка, установленной п. 1.1 договора, при передаче в субаренду не допускается.

3.4. Обязанности Арендатора:

3.4.1. Использовать земельный участок по назначению в соответствии с п. 1.1 договора.

3.4.2. Вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные п. 2.2 договора.

3.4.3. В течение 15 дней после опубликования Арендодателем в газете \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ информации, указанной в п. 2.4 договора об изменениях размера арендной платы, обратиться к Арендодателю за расчетом арендной платы.

3.4.4. Обеспечить Арендодателю в любое время беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора.

3.4.5. Соблюдать при использовании земельного участка технические регламенты о требованиях пожарной безопасности, градостроительные регламенты, экологические, санитарно-эпидемиологические требования, в том числе государственные санитарно-эпидемиологические правила и гигиенические нормативы, а также иные правовые акты, которые содержат обязательные требования к состоянию и эксплуатации земельных участков.

3.4.6. Не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности, сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

3.4.7. Не допускать загрязнения, захламления земельного участка. Содержать в санитарном порядке и чистоте участок и прилегающую к нему территорию.

Регулярно производить уборку мусора и покос травы в границах используемого земельного участка.

3.4.8. Вести работы по благоустройству и озеленению участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на земельном участке.

В случае необходимости сноса или пересадки зеленых насаждений получить разрешение в управлении по природопользованию и экологии администрации города в установленном порядке.

3.4.9. Не препятствовать городским службам в ремонте, реконструкции и обслуживании подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на арендуемом участке.

Обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности, в случае если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта.

Соблюдать ограничения прав на земельный участок - особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных зонах и другие ограничения прав - в случае, если такие ограничения установлены в отношении земельного участка.

3.4.10. Возмещать Арендодателю и смежным землепользователям убытки в полном объеме в связи с ухудшением качества земель, санитарного состояния территории и экологической обстановки, возникшими в результате его хозяйственной деятельности.

3.4.11. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его освобождении.

3.4.12. В случае изменения организационно-правового статуса и наименования юридического лица, юридического или почтового адреса, адреса электронной почты, а также иных реквизитов, Арендатор обязан в десятидневный срок письменно известить Арендодателя. При невыполнении данного условия все письма и другие документы, посланные по адресу, указанному в договоре, считаются врученными Арендатору.

3.4.13. Ежегодно производить с Арендодателем сверку по начислению и уплате арендной платы:

- до 01 января за истекший период,

- до 01 апреля на текущий год.

3.5. Стороны имеют иные права и исполняют иные обязанности, установленные законодательством.

**4. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон обязательств по договору, виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную договором и законодательством Российской Федерации.

4.2. За нарушение сроков внесения арендной платы, предусмотренных пунктом 2.2 договора, с Арендатора взыскивается неустойка (пени), которая начисляется в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Банка России, действующей в день, за который начисляется неустойка, от суммы задолженности по арендной плате за каждый день, начиная со дня просрочки исполнения обязательства до дня полной оплаты суммы задолженности.

4.3. В случае выявления Арендодателем факта использования земельного участка в целях, не предусмотренных п. 1.1 настоящего договора аренды, Арендатор уплачивает штраф в размере 50 % от годовой арендной платы, установленной договором, но не менее 25000 рублей. Если Арендатор в течение года со дня установления Арендодателем факта данного нарушения не привел правоудостоверяющие документы в соответствие с фактическим видом использования земельного участка или не привел фактическое использование земельного участка в соответствие с п. 1.1 договора, Арендодатель вправе применить указанный в данном пункте штраф повторно.

4.4. Уплата пени и других штрафов не освобождает Арендатора от устранения допущенных нарушений и не является основанием для уменьшения арендной платы или освобождением от нее.

4.5. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке.

**5. Порядок изменения и расторжения договора**

5.1. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего договора рассматриваются сторонами в установленном порядке и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий пункта 2.4) в той же форме, что и настоящий договор.

5.2. Предложение о досрочном расторжении договора по инициативе одной из Сторон, заинтересованная Сторона направляет другой Стороне не менее чем за тридцать календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

5.3. Изменение и расторжение Концессионного соглашения от \_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_ являются основаниями для изменения и расторжения договора аренды.

**6. Прочие условия**

  6.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, если иное не предусмотрено действующим законодательством, распространяет свое действие на правоотношения сторон, возникшие с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и прекращается по истечении срока его действия.

  6.2. Арендодатель не несет ответственности за недостатки земельного участка, которые оговорены при заключении договора, либо должны быть обнаружены Арендатором во время осмотра и проверки земельного участка.

  6.3. При установлении сервитута в отношении земельного участка Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

  6.4. В случае обнаружения Арендодателем самовольных построек или иных нарушений использования земельного участка, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а участок приведен в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

  6.5. В остальном, что не предусмотрено договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

  6.6. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**7. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель | Арендатор |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  подпись  м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  подпись  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение к договору  аренды земельного участка, на котором располагается Объект соглашения и который необходим для осуществления Концессионером деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением,  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_-АЗ |

Расчет арендной платы

за земельный участок на 2019 год при отсутствии в сведениях ЕГРН записи о правообладателе

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Кадастровый номер ЗУ | 86:10:­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Целевое использование | № вида разре-шенного исполь-зования | Период расчета | | Количество дней аренды в году | Кадастровая стоимость (КС), руб. | | Площадь земельного участка, кв.м | Размер кадастровой стоимости 1 кв.метра ЗУ, руб./кв.м | С, % | Кп | Ксп | И-2017, % | И-2018, % | И-2019, % | А, руб. |
| **под \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **№ \_\_\_\_** | 01.01.2019 | | 31.12.2019 | 365 | \_\_ | \_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_ | 1,00 | 0,40 | 1,00 | 4,00 | 4,00 | 4,30 |  |

Обозначения:

А - сумма годовой арендной платы,

С - ставка арендной платы,

Кп - коэффициент переходного периода,

Ксп - коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства,

И - размер уровня инфляции

Расчёт арендной платы за земельный участок произведён в соответствии с:

\* Земельным кодексом Российской Федерации;

\* постановлением Правительства ХМАО-Югры от 02.12.2011 № 457-п "Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов";

\* Федеральным законом от 19.12.2016 № 415-ФЗ "О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов";

\* Федеральным законом от 05.12.2017 № 362-ФЗ "О федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов";

\* Федеральным законом от 29.11.2018 № 459-ФЗ "О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов";

\* постановлением Правительства ХМАО-Югры от 07.08.2015 № 249-п "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры";

\* постановлением Администрации города Сургута от 16.01.2012 № 65 "О коэффициентах переходного периода в отношении земельных участков земель населённых пунктов, расположенных в границах городского округа город Сургут, государственная собственность на которые не разграничена".

|  |  |
| --- | --- |
| Расчет составил(а):  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  подпись |

(должность)