

Приложение № 2 к извещению  
о проведении аукциона на право  
заключения договора аренды  
земельного участка

**ДОГОВОР АРЕНДЫ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № \_\_\_\_\_**

г. Иркутск  
20\_\_ г.

от \_\_\_\_\_

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска от имени администрации города Иркутска, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя мэра – председателя комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска \_\_\_\_\_, действующего на основании решения Думы города Иркутска от 25 декабря 2015 года № 006-20-160257/5 «О комитете по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска», постановления администрации города Иркутска от 9 июня 2011 года № 031-06-1056/11 «Об утверждении Порядка заключения договоров аренды, безвозмездного пользования земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Иркутска, или земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена», распоряжения администрации города Иркутска от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ «О кадрах», с  
о д н о й \_\_\_\_\_ с т о р о н ы , \_\_\_\_\_ и

\_\_\_\_\_ (далее - \_\_\_\_\_), именуем\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые «стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

**1.1.** По настоящему договору (далее - Договор) Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование или во временное пользование земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на землях населенных пунктах по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Култукская, кадастровый номер 38:36:000020:19729, площадью 1722 кв.м, из земель населённых пунктов, именуемый в дальнейшем «земельный участок».

**1.2.** Место исполнения Договора: Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Култукская.

**1.3.** Основанием для заключения настоящего Договора является постановление администрации города Иркутска от 11 мая 2022 года № 031-06-287/22 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Култукская», протокол от \_\_\_\_\_.

**1.4.** Границы земельного участка установлены на местности и отражены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке.

**1.5.** Цель использования земельного участка: *магазины*.

Вид разрешенного использования земельного участка: *магазины*.

Приведенная в пунктах 1.1., 1.4., 1.5. Договора характеристика земельного участка является окончательной. Любая деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно по письменному согласованию с Арендодателем.

**1.6.** Внесение изменений в Договор в части изменения цели использования и вида разрешенного использования земельного участка не допускается.

**1.7.** Договор действует с \_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_ год (*7 лет 4 месяца*).

## **2. Права и обязанности сторон**

### **2.1. Арендодатель обязан:**

**2.1.1.** передать земельный участок Арендатору по передаточному акту, подписанному обеими сторонами в течение 3 дней с момента подписания Договора;

**2.1.2.** принять земельный участок с его принадлежностями от Арендатора в случае окончания срока действия Договора (при его расторжении, прекращении);

**2.1.3.** не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству Российской Федерации;

**2.1.4.** не использовать и не предоставлять прав третьим лицам на использование природных ресурсов, находящихся на земельном участке, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и соглашением сторон;

**2.1.5.** осуществлять контроль за исполнением Арендатором условий Договора, фиксировать результаты проверок соответствующим актом в одностороннем порядке.

### **2.2. Арендатор обязан:**

**2.2.1.** принять земельный участок в порядке, установленном подпунктом 2.1.1. Договора;

**2.2.2.** приступить к строительству после государственной регистрации Договора, а также получения необходимых разрешений в установленном законодательством порядке;

**2.2.3.** использовать земельный участок в соответствии с его целью и видом разрешенного использования, определенными в пункте 1.5. Договора, принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

**2.2.4.** своевременно в полном объеме вносить арендную плату в порядке и размерах, установленных Разделом. 3 Договора;

**2.2.5.** ежегодно, не позднее 30 дней до наступления срока внесения арендной платы, обращаться в комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска для получения расчета арендной платы на текущий год;

**2.2.6.** не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам;

**2.2.7.** не передавать право аренды земельного участка в залог и не вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также не предоставлять земельный участок в безвозмездное пользование или в субаренду без письменного согласия Арендодателя;

**2.2.8.** не заключать соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка без письменного согласия Арендодателя;

**2.2.9.** в течение 10 дней со дня заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка уведомить об этом Арендодателя;

**2.2.10.** сохранять границы земельного участка, отраженные на местности и поворотными точками в выписке из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке;

**2.2.11.** по требованию Арендодателя представить документы, подтверждающие использование земельного участка в соответствии с границами, отраженными в выписке из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке (заключение кадастрового инженера или иные документы);

**2.2.12.** соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

**2.2.13.** не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земельном участке;

**2.2.14.** регулярно и в полном объеме в границах земельного участка производить сбор и транспортировку отходов производства и потребления на объекты их размещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

**2.2.15.** обеспечить свободный доступ на земельный участок представителю Арендодателя и контролирующим органов, в рамках их компетенции;

**2.2.16.** обеспечить допуск представителям собственника линейного объекта или представителям организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности;

**2.2.17.** выполнять условия эксплуатации городских подземных, наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.д., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, а также рекультивации нарушенных земель;

**2.2.18.** по окончании срока действия Договора или при его расторжении передать земельный участок Арендодателю в последний день действия Договора по акту в состоянии не хуже первоначального, оговоренного в передаточном акте, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора;

**2.2.19.** не позднее 10 дней со дня наступления срока внесения арендной платы предоставлять Арендодателю платежные документы, свидетельствующие о внесении арендной платы;

**2.2.20.** не позднее чем за 10 календарных дней до начала строительства представить Арендодателю копии следующих документов:

- разрешение на строительство;

- схемы планировочной организации земельного участка, выполненной в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка;

- отображение, цветовое решение фасадов;

**2.2.21.** осуществить в установленном законодательством Российской Федерации порядке регистрацию права на объект недвижимости после завершения его строительства;

**2.2.22.** использовать земельный участок в пределах границ, отраженных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости земельного участка (не допускать самовольный захват смежных земельных участков);

**2.2.23.** в течение 7 календарных дней с момента изменения адреса или иных реквизитов уведомить Арендодателя об указанном изменении;

**2.2.24.** соблюдать иные требования, предусмотренные ст.ст. 39.8, 42 Земельного кодекса Российской Федерации.

### **2.3. Арендатор имеет право:**

**2.3.1.** в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» обратиться за регистрацией Договора (дополнительного соглашения) в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области и оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией;

**2.3.2.** проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно - гигиеническими и иными специальными требованиями;

**2.3.3.** производить с письменного согласия Арендодателя улучшения земельного участка (при этом отдельные улучшения являются собственностью Арендатора, стоимость неотделимых улучшений компенсации не подлежит);

**2.3.4.** осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

## **3. Арендная плата**

**3.1.** Размер арендной платы является существенным условием Договора.

**3.2.** За пользование земельным участком Арендатор оплачивает арендную плату.

**3.3.** Арендная плата исчисляется с \_\_\_\_\_ года.

**3.4.** Арендная плата по Договору вносится Арендатором на реквизиты:

*Получатель УФК по Иркутской области*

*(КУМИ г. Иркутска, л/сч 04343D04520)*

*ИНН 3849057115 КПП 384901001*

*Счет ЕКС 40102810145370000026 Счет КС 03100643000000013400*

*Отделение Иркутск Банка России/УФК по Иркутской области г.*

*Иркутск*

*БИК ТОФК 012520101 ОКТМО 25701000*

*КБК 90911105012041000120 – для основного платежа.*

**3.5.** Внесение арендной платы за первый год производится в полном объеме в течение 10 дней с момента подписания сторонами Договора. Внесение арендной

платы за последующие годы производится в течение 6 лет ежегодно, не позднее 10 дней с даты подписания Договора. Внесение арендной платы за последующие 4 месяца производится ежеквартально, не позднее 10 – го дня первого месяца квартала. Сведения о размере ежегодной арендной плате указываются в протоколе о результатах аукциона.

**3.6.** Размер ежегодной арендной платы в период действия Договора определен на основании протокола и составляет \_\_\_\_\_.

**3.7.** Расчет ежегодной арендной платы прилагается к настоящему Договору и является неотъемлемой его частью (Приложение № 1).

**3.8.** Оплата неустойки (штраф, пеня) по Договору вносится Арендатором на реквизиты:

***Получатель УФК по Иркутской области***

***(КУМИ г. Иркутска, л/сч 04343D04520)***

***ИНН 3849057115 КПП 384901001***

***Счет ЕКС 40102810145370000026 Счет КС 03100643000000013400***

***Отделение Иркутск Банка России//УФК по Иркутской области г. Иркутск***

***БИК ТОФК 012520101 ОКТМО 25701000***

***КБК 90911105012042000120 - для пени,***

***КБК 90911105012043000120 - для штрафа.***

**3.9.** При перечислении денежных средств в оплату арендной платы, пени, штрафа Арендатор обязан указывать в платежном документе все банковские реквизиты, определенные в пунктах 3.4., 3.9. Договора, а также точное назначение платежа, уникальный идентификатор начисления, который указан в расчете, номер и дату Договора, и период, за который осуществляется плата.

**3.10.** Датой оплаты считается дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

**3.11.** Платежный документ для оплаты арендной платы оформляется в соответствии с Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 12 ноября 2013 года № 107н по реквизитам, указанным в Приложении № 1 к Договору.

**3.12.** В случае досрочного прекращения, расторжения Договора сумма платежа за первый год, определенная в п. 3.6 Договора, перерасчету и возврату не подлежит.

#### **4. Ответственность сторон**

**4.1.** За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.

**4.2.** В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных законом или Договором виновная сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

**4.3.** За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанностей, установленных подпунктами 2.2.3., 2.2.22. Договора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в двукратном размере годовой арендной платы.

**4.4.** За неисполнение, ненадлежащее исполнение условий Договора, предусмотренных подпунктом 2.2.4., пунктом 3.5. Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,1 % от невнесенной суммы арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства.

**4.5.** За неисполнение, ненадлежащее исполнение иных условий и обязательств по Договору, в том числе условий, предусмотренных пунктом 6.2. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года.

**4.6.** За неисполнение подпунктов 2.2.2., 2.2.20. Договора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от исполнения обязательств, установленных подпунктом 2.2.2., 2.2.20. Договора.

**4.7.** За неисполнение, ненадлежащее исполнение условий Договора, предусмотренных пунктом 3.11. Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере 50% от неправильно перечисленной суммы арендной платы.

**4.8.** Уплата неустойки (штраф, пени) не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств по Договору в натуре. Арендодатель вправе неоднократно (не более одного раза в год) начислять неустойку (штраф) до момента надлежащего исполнения условий и обязательств, предусмотренных Договором.

**4.9.** Подписанием настоящего Договора стороны подтверждают, что ими достигнуто соглашение о том, что указанные в настоящем разделе Договора нарушения (обстоятельства нарушений) условий настоящего Договора могут устанавливаться и доказываться односторонними актами и другими документами, составленными представителями Арендодателя.

## **5. Изменение, прекращение, расторжение Договора**

**5.1.** Изменение, прекращение, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон в письменной форме с соблюдением условий, предусмотренных Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», если иное не установлено законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

**5.2.** Договор прекращает свое действие в случаях:

**5.2.1.** расторжения его по письменному соглашению сторон;

**5.2.2.** при расторжении его по инициативе Арендодателя в случаях, предусмотренных пунктами 5.3., 5.4. Договора;

**5.2.3.** в иных случаях, в соответствии с законодательством.

**5.3.** По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

**5.3.1.** пользуется земельным участком с существенным нарушением условий Договора или назначения земельного участка либо с неоднократными нарушениями;

**5.3.2.** существенно ухудшает земельный участок;

**5.3.3.** по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

**5.4.** По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

**5.4.1.** использования земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если земельный участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к значительному ухудшению экологической обстановки;

**5.4.2.** порче земель;

**5.4.3.** невыполнения обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв, установленных законодательством Российской Федерации;

**5.4.4.** невыполнения обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

**5.4.5.** неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение 3 лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения земельного участка, а также время, в течение которого земельный участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

**5.4.6.** изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными законодательством Российской Федерации в порядке, установленном пунктом 16 статьи 39.8. Земельного кодекса Российской Федерации;

**5.4.7.** в иных случаях, установленных законодательством.

## **6. Особые условия**

**6.1.** Арендатор считается надлежащим образом уведомленным по всем условиям Договора (изменение размера арендной платы, иных условий Договора) по истечении 10 дней с даты направления ему корреспонденции (расчета арендной платы, уведомления о расторжении Договора, предупреждений и других документов) заказным письмом с уведомлением о вручении по месту нахождения (для юридического лица) и по месту регистрации (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей) либо по адресу, о котором Арендатор письменно уведомил Арендодателя, либо с момента вручения корреспонденции Арендатору или его представителю под роспись.

В случае неполучения Арендатором корреспонденции и возврата ее почтовым отделением связи с пометкой «возврат по истечении срока хранения», «организация/ адресат не значится», «организация выбыла» и т.п. Арендатор считается надлежащим образом уведомленным по всем условиям Договора, обо всех обстоятельствах, сведения о которых доводятся до него Арендодателем.

**6.2.** Арендатор обязан соблюдать особые условия использования земельного участка и режим хозяйственной деятельности:

- в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск в соответствии с Положением о приаэродромной территории, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 года № 1460;

- обеспечивающие охрану вод от загрязнения и истощения в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды, в связи с расположением земельного участка в границах зоны затопления территории, прилегающей к рекам Иркут и Ушаковка, в границах населённого пункта город Иркутск Иркутской области (части зоны затопления 1% обеспеченности, для территории, прилегающей к рекам Иркут и Ушакова) в соответствии с приказом Енисейского бассейнового водного управления Федерального агентства ресурсов от 4 августа 2020 года № 313.

## **7. Заключительные положения**

**7.1.** Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

**7.2.** Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга об изменении наименования, местонахождения, юридического, почтового адреса, банковских или иных реквизитов, а также о проведении реорганизации, не позднее 7 календарных дней с даты осуществления таких изменений.

**7.3.** Неисполнение Стороной обязательства, предусмотренного пунктом 7.2. Договора, лишает ее права ссылаться на неисполнение или ненадлежащее исполнение другой Стороной обязательств, связанных с осуществлением расчетов по Договору, направление другой Стороне, предусмотренных Договором документов и уведомлений.

**7.4.** Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором разрешаются следующим образом (досудебный порядок урегулирования споров):

- при возникновении разногласий, Сторона, заинтересованная в их решении, направляет по месту нахождения (для юридического лица) и по месту регистрации (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей) в письменной форме второй Стороне претензию (уведомление, предупреждение) с изложением существующей проблемы и путей ее решения. В претензии (уведомлении) в обязательном порядке указывается срок ответа (не более 30 календарных дней с момента направления претензии (уведомления), в предупреждении указывается срок устранения нарушения (не менее 14 и не более 30 календарных дней с момента направления предупреждения).

Неполучение Стороной корреспонденции и возврата ее почтовым отделением связи с пометкой «возврат по истечении срока хранения», «организация/ адресат не значится», «организация выбыла» и т.п. считается надлежащим уведомлением обо всех обстоятельствах, сведениях о которых доводятся до Стороны.

- в случае, если по истечении срока, указанного в претензии (уведомлении) ответ не получен, либо полученный ответ не удовлетворяет Сторону, если по истечении срока, указанного в предупреждении нарушение Стороной не устранено, соглашение сторон об урегулировании разногласий считается недостижимым и спор разрешается в судебном порядке в соответствующем суде.

Правило, предусмотренное пунктом 7.4. Договора, не применяется в случае, если на момент возникновения спора нормами действующего законодательства Российской Федерации предусмотрен иной порядок и сроки в отношении конкретного предмета спора (расторжение договора и т.д.).



**7.5.** Государственная регистрация Договора осуществляется в установленном законодательством Российской Федерации порядке по заявлению одной из Сторон.

**7.6.** Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра для Арендодателя один для Арендатора.

**7.7.** К Договору прилагаются и являются неотъемлемой его частью расчет арендной платы на текущий год (Приложение № 1), передаточный акт (Приложение № 2), копия протокола (Приложение № 3).

**7.8.** В случае не урегулирования разногласий по настоящему Договору в досудебном порядке споры рассматриваются в суде по месту исполнения Договора.

**7.9. Юридические адреса и реквизиты сторон:**

**Арендодатель:**

**Арендатор:**

*Комитет по управлению  
муниципальным имуществом  
администрации города Иркутска  
от имени администрации  
города Иркутска  
г. Иркутск, ул. Поленова, 1  
КПП 384901001,  
ИНН 3849057115  
Тел. 83952520080*

---



---



---



---



---



---

**7.10. Подписи сторон:**

**Арендодатель:**

**Арендатор:**

<p>Арендодатель:</p> <p>М.П. _____</p>	<p>Арендатор:</p> <p>М.П. _____</p> <p>(ФИО руководителя организации) (для юр. лиц)</p> <p>Арендатор:</p> <p>_____</p> <p>(ФИО) (для физических лиц)</p>
--	--

**«Зарегистрировано»**

Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города  
Иркутска

№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 года