**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

п. Войсковицы, Гатчинского района «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 года

***Администрация муниципального образования Войсковицкое сельское поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области,*** действующая от имени Муниципального образования Войсковицкое сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, на основании Устава Муниципального образования Войсковицкое сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, зарегистрированного в Главном управлении Министерства юстиции Российской Федерации по Северо-Западному округу от 16.12.2005, реестровый номер RU475063022005001, свидетельство о государственной регистрации Устава муниципального образования №006214 от 16.12.2005г., в лице Главы администрации Войсковицкого сельского поселения **Воронина Евгения Васильевича,** действующего на основании Устава, Положения, утвержденного решением Совета депутатов Войсковицкого сельского поселения от 19.12.2005 года № 23, внесено в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1054701273989 от 28 февраля 2005 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №7 по Ленинградской области, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 47 за № 001593486, ИНН 4705031044, с одной стороны, и ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*** с другой стороны, именуемое далее **«АРЕНДАТОР»**, вместе именуемые **«СТОРОНЫ»**, в соответствии с Постановлением администрации Войсковицкого сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области №292 от 07.12.2015 года «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Войсковицкое сельское поселение, п.Войсковицы, ул.Молодежная, Квартал 1, для комплексного освоения территории» (Приложение 1), Протоколом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(приложение 2), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, кадастровый № 47:23:0102003:93, находящийся по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Войсковицкое сельское поселение, п. Войсковицы, ул. Молодежная, квартал 1, площадью 23 992 кв. м, вид разрешенного использования: для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (далее - Участок).

1.2. Ограничения, обременения и особые условия использования Участка: отсутствуют.

1.3. Участок предоставляется для комплексного освоения территории.

1.4. Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение названных условий использования Участка допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.5. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора передаваемый Участок не обременен правами третьих лиц.

1.6. Сведения об Участке, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Участка в соответствии с целями, указанными в Договоре.

**2. Срок аренды**

2.1. Срок аренды участка – \_\_\_\_ года с момента подписания, т.е. с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**3. Договор о комплексном освоении территории**

3.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора Стороны обязуются подписать Договор о комплексном освоении территории.

3.2. Договором о комплексном освоении территории определяются обязанности Сторон по освоению Участка, порядок освоения участка, перечень и сроки строительства объектов капитального строительства и иные положения, предусмотренные ст.46.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.3. Расторжение настоящего Договора аренды, или прекращение существования Участка в связи с его разделом, или возникновение у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором о комплексном освоении территории.

**4. Арендная плата и порядок расчетов**

4.1.Арендная плата по настоящему Договору состоит из первого арендного платежа и периодических платежей.

4.2. Под понятием «первый арендный платеж» подразумевается плата за право заключения договора аренды земельного участка. Данный платеж является частью общего размера арендной платы, которая подлежит внесению дополнительно к периодическим платежам и размер которой определен по результатам аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_. Первый арендный платеж уплачивается одновременно с первым периодическим платежом.

4.3. Под понятием «периодических платежей» подразумеваются платежи, уплачиваемые с периодичностью, определенной Договором. Размер данных платежей является расчетным и определяется в соответствии с нормативно-правовыми актами, регулирующими порядок расчета арендной платы за земельные участки государственная собственность на которые не разграничена.

4.4. Платеж, подлежащий уплате Арендатором первым по сроку, рассчитывается по формуле:

P = D + B, где

Р – платеж, подлежащий уплате первым по сроку;

D- размер первого арендного платежа;

B-размер одного периодического платежа.

4.5. Размер арендной платы за земельный участок на момент заключения договора указан в расчете арендной платы, являющимся приложением к настоящему договору (приложение 3).

4.6. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем (уведомительном) порядке в случае изменения порядка определения арендной платы, утвержденного Правительством Ленинградской области, а также иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, не чаще одного раза в год.

4.7. Помимо этого, размер арендной платы подлежит пересмотру в случае перевода Участка в другую категорию, изменения вида разрешенного использования Участка, или изменения целей использования участка.

4.8.Момент получения Арендатором уведомления об изменении размера арендной платы определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты отправки его заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

4.9. Арендная плата, уплачивая Арендатором в денежной форме, перечисляется Арендатором на счет УФК по Ленинградской области (Администрация Войсковицкого сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области) ИНН 4705031044, КПП 470501001, р/сч 40101810100000010022 Отделение по ЛО Северо-Западного главного управления Центрального Банка Российской Федерации (отделение Ленинградское) г. Санкт-Петербург, БИК 044106001, КБК 60311105013100000120, ОКТМО 41618418, платежным поручением не позднее дат, указанных в расчете арендной платы.

4.10. Арендная плата начисляется с момента подписания настоящего Договора, т.е. с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.11. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить реквизиты счета, на который перечисляется арендная плата.

4.12. Сумма произведенного Арендатором платежа, недостаточная для погашения пеней, задолженности за предыдущий период и основной суммы долга, погашает, прежде всего, пени, затем задолженность за предшествующие платежные периоды, а в оставшейся части - основную сумму долга.

4.13. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием для не внесения арендной платы.

4.14. В случае, если Арендатор продолжается пользоваться Участком после расторжения Договора арендная плата уплачивается им за весь период такого использования.

**5. Права и обязанности Сторон**

5.1. Арендодатель обязуется:

5.1.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

5.1.2. Если иное не предусмотрено Договором, не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.

5.2. Арендатор обязуется:

5.2.1. Зарегистрировать Договор в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в [п. 1.](file:///D%3A%5C%D0%9C%D0%BE%D0%B8%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8B%5C%D0%90%D0%A3%D0%9A%D0%A6%D0%98%D0%9E%D0%9D%D0%AB%5C2014%20%D0%93%D0%9E%D0%94%5C%D0%9C%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B5%20%D0%92%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%BE%5C%D0%9E%D0%B1%D1%8A%D1%8F%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B2%20%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B5%D1%82%D1%83%20%D0%93%D0%B0%D1%82%D1%87%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B4%D0%B0%20%D0%90%D0%A3%D0%9A%D0%A6%D0%98%D0%9E%D0%9D%202.doc#Par119)3 Договора.

5.2.3. Обеспечить безопасность работ по подготовке Участка для его освоения и работ по освоению Участка до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на Участок), а также установить на Участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием целей предоставления Участка, номера Договора, реквизитов (полное наименование юридического лица (фамилия, имя отчество физического лица, в т.ч. индивидуального предпринимателя), место нахождения юридического лица, Ф.И.О. руководителя, контактный телефон) Арендатора, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания проведения работ.

5.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на арендуемой и близлежащей территориях.

5.2.5. Обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам местного самоуправления и органам муниципального контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора в присутствии представителя Арендатора.

5.2.6. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их обслуживанию.

5.2.7. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, а также близлежащим объектам недвижимости ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения близлежащих объектов недвижимости.

5.2.8. Нести ответственность за реализацию в полном объеме комплексного освоения территории и создание объектов недвижимости на Участке независимо от привлечения к комплексному освоению и строительству на Участке третьих лиц.

5.2.9. Обеспечить перечисление денежных средств, составляющих арендную плату по Договору, в сроки, указанные в расчете арендной платы.

5.2.10. В течении 7 календарных дней с момента совершения сделки, влекущую передачу прав и обязанностей по настоящему Договору, в том числе предусматривающей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору в залог, последующий залог, представить Арендодателю документы, подтверждающие заключение сделки, а также уведомлять Арендодателя о всех изменениях в указанных сделках.

5.2.11. В случае нахождения на Участке лесов и (или) зеленых насаждений:

- их освоение в целях сохранения средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов с одновременным использованием лесов осуществлять в соответствии с требованиями лесного законодательства при условии, если это использование совместимо с целевым назначением защитных лесов и выполняемым ими полезными функциями;

- не допускать осуществления деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями;

- не допускать проведения рубок зеленых насаждений в нарушение требований, установленных Лесным кодексом Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами;

- в случае рубки зеленых насаждений, полученную древесину принять на ответственное хранение, в дальнейшем передать Стороне 1.

5.2.12. Своевременно оплачивать арендную плату.

5.3. Арендатор не вправе передавать Участок в субаренду, или передавать права и обязанности по договору третьим лицам без согласия Арендодателя, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

5.4. Арендатор вправе:

5.4.1. С согласия арендодателя передать участок в субаренду, или передавать права и обязанности по Договору третьим лицам.

5.5. Арендодатель вправе:

5.5.1. На беспрепятственный доступ на Участок с целью осуществления контроля за соблюдением условий Договора.

5.5.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

5.5.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

5.5.4. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения законодательства.

**6. Особые условия**

6.1. Акт приема-передачи участка должен быть подписан Сторонами в течение 10 дней после регистрации договора в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7. Ответственность Сторон**

7.1. В случае нарушения Арендатором п.4 Договора начисляются пени в размере 0,15% с просроченной суммы платежей за каждый день просрочки, в соответствии с п. 2.8 Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 года № 353 (с изменениями и дополнениями).

**8. Изменение и расторжение Договора**

8.1. Договор подлежит изменению или расторжению по письменному соглашению сторон, за исключением случаев, установленных настоящим Договором или действующим законодательством.

8.2. Договор, может быть, расторгнут досрочно по требованию одной из сторон, по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством.

8.3. Договор может быть, также расторгнут досрочно по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых сторонами существенными, нарушениях Договора:

8.3.1. При сдаче Участка или его части в субаренду, или передаче прав и обязанностей по договору третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

8.3.2. При отказе Арендатором от изменения условий Договора в порядке, установленном пунктом 4.6, 4.7 Договора.

8.3.3. При невыполнении обязанностей, предусмотренных договором о комплексном освоении территории.

8.4. В случае расторжения или прекращения Договора, уплаченная арендная плата возврату не подлежит.

8.5. При прекращении Договора денежные обязательства Арендатора прекращаются после погашения имеющейся задолженности.

8.6. В случае не возврата арендуемого Участка после письменного уведомления Арендодателя, либо возврата его несвоевременно, Арендатор обязан внести арендную плату за все время просрочки и возместить Арендодателю убытки, обусловленные такой просрочкой.

8.7. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате пени.

8.8. В случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Арендатором условий Договора Арендатор обязан безвозмездно передать в муниципальную собственность результаты работ по строительству (созданию) объектов инженерной инфраструктуры, выполненных к моменту расторжения Договора.

**9. Обстоятельства непреодолимой силы**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

9.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

**10. Прочие условия**

10.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

10.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

10.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

10.4. Договор составлен на \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_) листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

10.5. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору.

10.6. При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

**11. Приложения к Договору**

1. Приложение 1. Постановление администрации Войсковицкого сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».

2. Приложение 2.Протокол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Приложение 3. Расчет арендной платы

**Реквизиты Сторон**

# Арендодатель: *Администрация муниципального образования Войсковицкое сельское поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области,*  действующая от имени Муниципального образования Войсковицкое сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, на основании Устава Муниципального образования Войсковицкое сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, зарегистрированного в Главном управлении Министерства юстиции Российской Федерации по Северо-Западному округу от 16.12.2005, реестровый номер RU475063022005001, свидетельство о государственной регистрации Устава муниципального образования №006214 от 16.12.2005г., в лице Главы администрации Войсковицкого сельского поселения Воронина Евгения Васильевича, действующего на основании Устава, Положения, утвержденного решением Совета депутатов Войсковицкого сельского поселения от 19.12.2005 года № 23, внесено в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1054701273989 от 28 февраля 2005 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №7 по Ленинградской области, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 47 за № 001593486, ИНН 4705031044

# Юридический адрес: 188360, Ленинградская область, Гатчинский район, п. Войсковицы, пл. Манина, д. 17

# Арендатор:

Арендодатель**: Е.В. Воронин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(подпись)

Арендатор**:** \_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 (подпись)

**Согласовано:**

##  Первый заместитель председателя

Леноблкомимущества **О.Е.Зинченко** ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

 (подпись)

**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

**за период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |
| --- |
| На основании Постановления Правительства Ленинградской области от 30.12.2014 г. № 643 о внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 г № 353 «Об утверждении определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в Ленинградской области.» и Приказа Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом от 23.12.2013 г. №37 «Об установлении коэффициента вида деятельности арендатора»**Расчет арендной платы (периодических платежей) за землю осуществляется по формуле:****А =С х SxКвда х Ки х Ку х Кз**ГдеА - арендная плата за землю за год,С– расчетная ставкаS – площадь земельного участка (кв.м.),Квда– коэффициент вида деятельности арендатора,Ки– коэффициент обеспеченности объектами инфраструктурой, Ку– коэффициент учета водоохраной зоныКз – коэффициент зонирования **Реквизиты оплаты на 2015 г**Получатель: УФК по Ленинградской области (Администрация Войсковицкого сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области) № 40101810200000010022 в Отделение по ЛО Северо-Западного управления ЦБ РФ (отделение Ленинградское) г. Санкт-Петербург, БИК 044106001, ИНН 4705031044, **КБК 603 111 05013 10 0000 120**, код ОКТМО 41618418, КПП 470501001 |
| (наименование арендатора) |
| Договор №  |  | от |  |
|  | п. Войсковицы, ул. Молодежная, Квартал 1 |  |
| 1 | **Расчет периодических платежей:** |  |
| 1.1 | Расчетная ставка (руб./кв.м.) (С) на 2015 г. | 2,683764 |
| 1.2 | Коэффициент вида деятельности арендатора (Квда) **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** п.5.14 | 2 |
| 1.3 | Коэффициент обеспеченности объектами инфраструктуры (Ки)  | 1,5 |
| 1.4 | Коэффициент учета водоохраной зоны (Ку)  | 1 |
| 4. 1.5 | Коэффициент зонирования (Кз) | 11 |
| 1.6 | Площадь участка (S) | 23 992 |
| 1.7 | Количество дней за указанный период  |  |
| **1.8** | **Размер периодических платежей за указанный период (А)** |  |
| **1.9**  | **Размер одного периодического платежа (В=А/\_\_\_\_\_)**  |  |
| **2** | **Размер первого арендного платежа (D)** |  |
| **3** | **Размер платежа, подлежащего уплате первым по сроку (P=В+D)**  |  |
| **3** | **Размер арендной платы за указанный период (A+D)**  |  |
| 4. | Арендная плата вносится по следующему графику: до 15.03 – \_\_\_\_\_\_\_ (P)до 15.06 – \_\_\_\_\_\_\_ (В)до 15.09 – \_\_\_\_\_\_\_\_(В) до 15.11 – \_\_\_\_\_\_\_\_(В)  |
|  | до  |  |
| Расчет произвел \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Постникова Т.А. (8-813-7163-398) |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| Глава администрации Войсковицкого сельского поселения Гатчинского муниципального районаЛенинградской области\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.В. Воронин МП | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ МП  |