

## ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ № [●]

Субъект Российской Федерации Самарская область, от имени которой действует [Министерство имущественных отношений Самарской области] в лице [должность] [ФИО], действующего на основании [указать реквизиты соответствующих документов о наделении полномочиями] (далее – «Арендодатель»), с одной стороны, и

[организационно-правовая форма] [наименование], в лице [должность] [ФИО], действующего на основании [указать реквизиты соответствующих корпоративных или иных документов о наделении полномочиями] (далее – «Арендатор»), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона»,

исходя из того, что

(а) В соответствии с Распоряжением правительства Самарской области от [...] № [...] было принято решение о заключении Концессионного соглашения о создании (строительстве) и эксплуатации автомобильной дороги «Строительство обхода городского округа Тольятти с мостовым переходом через реку Волгу в составе международного транспортного маршрута «Европа-Западный Китай» от [●] № [●] (далее – «Концессионное соглашение»)] с Арендатором,

(b) Концессионное соглашение подписано [●] (дата) за № [●],

(с) в соответствии с Концессионным соглашением Арендатору должны быть предоставлены в аренду земельные участки, необходимые для создания и эксплуатации Объекта соглашения,

руководствуясь Федеральным законом от 21.07.2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, заключили настоящий договор аренды земельных участков (далее – «Договор») о нижеследующем.

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору, а Арендатор обязуется принять во владение и пользование (аренду) за плату, земельные участки, указанные в Приложении № 1 к Договору (далее – «Земельные участки»).

1.2. Целью предоставления Земельных участков в аренду по Договору является проектирование, строительство и последующая эксплуатация автомобильной дороги

общего пользования регионального значения Самарской области – обхода городского округа Тольятти с мостовым переходом через реку Волгу в составе международного транспортного маршрута «Европа-Западный Китай» (далее – «**Объект**»).

## **2. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. СРОК АРЕНДЫ**

- 2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до [указать Дату истечения срока действия концессионного соглашения].
- 2.2. Арендодатель передает, а Арендатор принимает Земельные участки в аренду в течение [10] дней с даты государственной регистрации Договора.
- 2.3. В подтверждение передачи Земельных участков Стороны подписывают акт приема-передачи, форма которого приведена в Приложении № 2 к Договору (далее – «**Акт приема-передачи**»).
- 2.4. Стороны вправе осуществить передачу Земельных участков по Акту приема-передачи до государственной регистрации Договора. В таком случае, Стороны пришли к соглашению, что срок аренды, указанный в п. 2.1 Договора, будет исчисляться с даты такой передачи.

## **3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

- 3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю арендную плату за пользование Земельными участками, которая начисляется с даты передачи Земельных участков Арендатору по Акту приема-передачи.
- 3.2. Размер арендной платы приведен в Приложении № 3 к Договору (далее – «**Расчет арендной платы**»).
- 3.3. Арендная плата уплачивается [ежеквартально] не позднее [20-го] числа последнего месяца [квартала]. Платеж за первый неполный [квартал] аренды суммируется и подлежит оплате с первым полным арендным платежом.
- 3.4. Пересмотр размера арендной платы осуществляется Арендодателем в одностороннем порядке по в связи с изменением кадастровой стоимости Земельных участков.
- 3.5. В любом случае размер годовой арендной платы за каждый Земельный участок не может превышать 1% (одного процента) от кадастровой стоимости такого Земельного участка.

## **4. ГАРАНТИИ И ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН**

- 4.1. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания Сторонами Договора:
  - (а) Каждый Земельный участок надлежащим образом сформирован и поставлен на кадастровый учет, отнесен к определенной категории земель, в отношении него определено целевое назначение и разрешенное использование;
  - (б) Земельные участки принадлежат Концеденту на праве собственности и свободны от каких-либо прав третьих лиц, не являются предметом споров и обременений, если иное не было согласовано с Арендатором до даты подписания Сторонами Договора

(при условии, что протокол такого согласования приложен к настоящему Договору в качестве приложения);

- (в) Каждый Земельный участок может быть предоставлен Концессионеру на праве аренды в соответствии с законодательством;
- (г) Земельные участки не расположены в охранных, санитарно-защитных или иных зонах с особыми условиями использования территорий, исключающих или ограничивающих разрешенное использование Земельных участков или цель их предоставления по Договору. Земельные участки не подвергались радиоактивному, химическому загрязнению, загрязнению отходами производства и потребления;
- (д) Характеристики каждого Земельного участка, приведенные в настоящем Договоре, являются достоверными.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ**

### **5.1. Арендодатель обязан:**

- (а) передать Арендатору Земельные участки по Акту приема-передачи в срок, предусмотренный разделом 2 Договора;
- (б) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора;
- (в) исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

### **5.2. Арендодатель имеет право:**

- (а) на беспрепятственный доступ на территорию Земельных участков с целью их осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора.

### **5.3. Арендатор обязан:**

- (а) использовать Земельные участки в соответствии с разрешенным использованием и целью его предоставления в соответствии с Договором;
- (б) в случае наличия утвержденной документации, предусмотренной законодательством о градостроительной деятельности в отношении территории, в состав которой входят Земельные участки, соблюдать обязательные требования, содержащиеся в такой документации;
- (в) уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату;
- (г) не допускать действий, приводящих к нарушению экологических и санитарных норм на Земельных участках и соседних с ним территориях;
- (д) в случаях, предусмотренных законодательством и Концессионным соглашением, обеспечить Арендодателю, соответствующим государственным или муниципальным органам свободный доступ на Земельные участки для их осмотра и проверки соблюдения условий Договора, законодательства (в присутствии представителя Арендатора);

- (е) извещать Арендодателя и государственные, муниципальные органы о любой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Земельным участкам, в течение суток с момента наступления такого события;
- (ж) исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

5.4. Арендатор имеет право:

- (а) использовать Земельные участки на условиях, установленных Договором, в том числе осуществлять проектирование, строительство и последующую эксплуатацию Объекта;
- (б) в случае получения согласия Арендодателя и в иных случаях, предусмотренных Концессионным соглашением, - размещать на Земельных участках иные объекты недвижимого имущества, помимо Объекта;
- (в) В случае получения согласия Арендодателя и соблюдения требований законодательства - размещать на Земельных участках рекламные конструкции в соответствии с законодательством о рекламе.

**6. ЗАЛОГ ПРАВ ПО ДОГОВОРУ. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

- 6.1. Арендатор вправе передавать права аренды по Договору в залог в пользу банка или иных лиц в соответствии с кредитным или иным договором или соглашением, обеспечивающим финансирование строительства Объекта.
- 6.2. Арендатор передает права и обязанности по Договору в случаях и в порядке, предусмотренных Концессионным соглашением.

**7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор прекращается:

- (а) В Дату истечения срока действия концессионного соглашения;
- (б) До даты истечения срока действия концессионного соглашения:
  - (1) В случае досрочного прекращения действия Концессионного соглашения в Дату прекращения действия концессионного соглашения.
  - (2) по требованию Арендодателя в судебном порядке в случаях, когда Арендатор:
    - (i) пользуется Земельными участками с существенным нарушением условий Договора, в том числе в связи с нарушением целевого использования (несоблюдение параметров строительства (характеристик) Объекта в соответствии с п. 1.1 Договора), или неоднократными нарушениями;
    - (ii) существенно ухудшает Земельные участки;
    - (iii) более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

При этом Арендодатель имеет право потребовать досрочного прекращения Договора в судебном порядке только после направления

Арендатору письменного уведомления о необходимости выполнить обязательство в течение разумного периода времени, указанного в таком уведомлении (в любом случае срок должен быть не меньше [одного месяца] со дня получения Арендатором такого уведомления), с предложением расторгнуть Договор в случае, если Арендатор не выполнит свои обязательства в течение установленного периода времени.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

- 8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя по Договору обязательств в соответствии с законодательством.
- 8.2. Стороны договариваются о том, что размер возмещаемых убытков по Договору будет ограничиваться взысканием реального ущерба.

## **9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 9.1. Отношения Сторон по поводу предоставления Земельных участков в аренду, не урегулированные настоящим Договором, регулируются Концессионным соглашением.
- 9.2. В случае, если имеют место противоречия между Договором и Концессионным соглашением, Концессионное соглашение имеет преимущественную силу.
- 9.3. Арендатор обязуется подготовить и представить пакет документов, необходимый для государственной регистрации Договора в соответствующий орган государственной регистрации. Расходы по его государственной регистрации, а также любых изменений и дополнений возлагаются на Арендатора.
- 9.4. Стороны обязуются сохранять в тайне все коммерческие, финансовые и технические данные, полученные ими при заключении Договора и в рамках его исполнения, а также обязуются не раскрывать и не использовать такие данные в целях, не связанных с исполнением своих обязательств.
- 9.5. Споры по Договору, включая споры по его заключению, исполнению и расторжению, а также споры, которые могут возникнуть в связи с ним, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Самарской области.
- 9.6. Заявления, уведомления, извещения, требования (претензии) или иные юридически значимые сообщения по Договору считаются доставленными соответствующей Стороне, если иное напрямую не предусмотрено Договором, с момента доставки соответствующего сообщения такой Стороне или его представителю по месту нахождения, указанному в разделе 10 Договора.
- 9.7. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.
- 9.8. Сообщение, направленное в указанном порядке, может быть предварительно направлено по адресам электронной почты официальных представителей Сторон, указанным в разделе 10 Договора, в форме цветной скан-копии письма, подписанного официальным представителем Стороны с указанием его реквизитов (даты, исходящего номера).

9.9. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах на русском языке (один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора и один экземпляр для регистрирующего органа). Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.10. Приложения к Договору:

- (а) Приложение № 1 «Перечень земельных участков»;
- (б) Приложение № 2 «Форма Акта приема-передачи»;
- (в) Приложение № 3 «Расчет арендной платы».

**10. НАИМЕНОВАНИЯ, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Перечень земельных участков**

<b>№ п.п.</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Адрес</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>
1.			
2.			

### Форма Акта приема-передачи

#### Акт приема-передачи

Субъект Российской Федерации Самарская область, от имени которой действует [Министерство имущественных отношений Самарской области] в лице [должность] [ФИО], действующего на основании [указать реквизиты соответствующих документов о наделении полномочиями] (далее – «**Арендодатель**»), с одной стороны, и

[организационно-правовая форма] [наименование], в лице [должность] [ФИО], действующего на основании [указать реквизиты соответствующих корпоративных или иных документов о наделении полномочиями] (далее – «**Арендатор**»), с другой стороны,

являющиеся «Сторонами» по Договору аренды земельного участка от [●] № [●] (далее – «Договор»), составили настоящий акт приема-передачи (далее – «**Акт**») о нижеследующем.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в соответствии с условиями Договора следующие Земельные участки:

№ п.п.	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.
1.			
2.			

1.2. [Перечень технической документации, передаваемой Арендатору: [●].]

Подписи Сторон:



**Расчет арендной платы**

№ п.п.	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Ставка арендной платы, руб.	Годовой размер арендной платы, руб.	Ежеквартальный платеж, руб.
1.						
2.						

*[Расчет размера арендной платы для Земельных участков осуществляется в соответствии с Концессионным соглашением:*

*Размер арендной платы в год за использование в отношении каждого Земельного участка, предоставленного Концессионеру, рассчитывается по следующей формуле:*

$$A = C_{\text{кад}} \times 0,00075; \text{ где}$$

*A - размер арендной платы за Земельный участок за период с 1 января по 31 декабря соответствующего года (обе даты включительно). В случае, если Земельный участок предоставлен Концессионеру после начала календарного года или Договор аренды земельного участка прекращается ранее 31 декабря соответствующего года, размер арендной платы подлежит корректировке пропорционально фактическому количеству дней аренды в таком году;*

*C<sub>кад</sub> – кадастровая стоимость соответствующего Земельного участка на дату его предоставления.*

*В любом случае размер годовой арендной платы за Земельный участок не может превышать 1% (одного процента) от кадастровой стоимости такого Земельного участка.]*