**ПРИЛОЖЕНИЕ 11**к концессионному соглашению [*указать реквизиты*]

Форма Договора аренды земельных участков

*[Финальная версия приложения подготавливается с учетом положений законодательства субъекта РФ, регламентирующего порядок предоставления земельных участков]*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

[\*\*\*] [\*\*\*] г.

[\*\*\*]**,** именуемый в дальнейшем «***Арендодатель***», в лице [\*\*\*],с одной стороны, и

**[*Указать наименование Концессионера*]**, именуемое в дальнейшем «***Арендатор***», в лице [\*\*\*], действующего на основании [\*\*\*], с другой стороны,

далее совместно именуемые «***Стороны***», и по отдельности – «***Сторона***»,

в соответствии с Концессионным соглашением в отношении [\*\*\*] («***Концессионное соглашение***»), заключили настоящий Договор аренды земельных участков («***Договор***») о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять следующие земельные участки («***Земельные участки***»):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Кадастровый номер | Адрес | Площадь | Категория земель | Вид разрешенного использования |
| … |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |

* 1. Границы земельных участков обозначены в прилагаемых в договору выписках их Единого государственного реестра недвижимости
  2. Земельные участки предоставляются для Реконструкции Объекта соглашения, а также осуществления Арендатором деятельности с использованием (эксплуатацией) Объекта соглашения.

Реконструкция Объекта соглашения должна быть осуществлена в сроки и на условиях, установленных заключенным между Арендодателем и Арендатором Концессионным соглашением.

Изменение указанных в настоящем пункте условий использования Земельных участков допускается исключительно с согласия Арендодателя.

* 1. Земельные участки находятся в собственности МО «Каменский городской округ» (запись о государственной регистрации №).
  2. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора Земельные участки не обременены правами третьих лиц.
  3. Сведения о Земельных участках, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Земельных участков в соответствии с целями, указанными в Договоре.

1. **АРЕНДНАЯ ПЛАТА**
   1. На дату подписания договора размер арендной платы определен в соответствии с [*Указать реквизиты нормативного правового акта субъекта РФ, устанавливающего порядок определения арендной платы за земельные участки*] и составляет:
      * в год [\*\*\*];
      * в месяц [\*\*\*].

Формула расчета арендной платы, произведенный в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими на дату заключения Договора, приведенf в Приложении 3 к Договору.

* 1. Арендная плата подлежит начислению с даты подписания Акта приема-передачи Земельных участков.
  2. Стороны применяют следующий порядок и сроки внесения арендной платы:
     1. Арендатор уплачивает арендную плату, исчисленную со дня подписания Акта приема-передачи Земельных участков.

Первый арендный платеж производится до 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем заключения Договора. Он состоит из арендной платы, исчисленной до последнего числа месяца, следующего за месяцем заключения Договора.

Последующие платежи исчисляются ежемесячно и уплачиваются за текущий месяц до 10 (десятого) числа текущего месяца.

* + 1. Арендатор производит перечисление арендной платы на следующие платежные реквизиты: [\*\*\*].
  1. В соответствии с действующим законодательством может быть определен иной получатель арендной платы и (или) счет для перечисления арендной платы, о котором Арендодатель уведомляет Арендатора.
  2. Стороны применяют следующие условия внесения арендной платы:
     1. Обязательство по уплате арендной платы считается исполненным в день ее поступления на счет, указанный в пункте 2.3.2 Договора.
     2. Арендатор вправе производить авансовые платежи до конца текущего года.

Если после произведенного авансового платежа размер арендной платы увеличился, Арендатор обязан возместить недоплаченную сумму.

Если после произведенного авансового платежа размер арендной платы уменьшился, Арендатору засчитывается переплата в счет будущих платежей.

* + 1. Поступившие от Арендатора платежи засчитываются в счет погашения имеющейся на день поступления платежа задолженности по арендной плате. Если на день поступления платежа отсутствует задолженность по арендной плате, поступивший платеж считается авансовым.
  1. В период действия Договора размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке в случае, если необходимость такого изменения определяется императивными нормами Законодательства, в том числе в случаях изменения кадастровой стоимости Земельных участков и коэффициента использования Ки, применяемого при расчете размера арендной платы.
  2. В случае принятия решения об изменении размера Арендной платы Арендодатель обязуется письменно уведомить Арендатора не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления срока внесения Арендатором очередного платежа.
  3. Изменение размера Арендной платы в соответствии с пунктом 2.6 Договора не является изменением условия настоящего Договора о размере Арендной платы и, следовательно, не требует заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.
  4. Выплата Арендной платы и иных денежных средств по Договору может быть осуществлена за Арендатора третьими лицами без получения на это предварительного согласия Арендодателя.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Арендодатель обязуется:
      1. Обеспечить передачу Земельных участков Арендатору, свободных от прав третьих лиц, обременений и иных ограничений, в течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания Договора. Передача Земельных участков оформляется Актом приема-передачи Земельных участков, составляемым по форме, содержащейся в Приложении 2 к Договору.
      2. Не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование природных ресурсов, находящихся на Земельных участках.
      3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и Законодательству.
      4. Осуществить Государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты заключения Договора или дополнительных соглашений к нему соответственно.
      5. Представлять Арендатору в недельный срок с момента его обращения справку о выполнении им обязанностей по перечислению Арендной платы.
      6. Принять по акту приема-передачи Земельные участки в течение 10 (десяти) дней с даты прекращения Договора.
   2. Арендатор обязуется:
      1. Принять по акту приема-передачи Земельные участки в течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания Договора.
      2. Использовать Земельные участки исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3 Договора, способами, не наносящими вред окружающей среде и участку, как природному объект.
      3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Земельных участков, экологической и санитарной обстановки на Земельных участках и прилегающей к ним территории.
      4. Обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти и местного самоуправления свободный доступ на Земельные участки для их осмотра и проверки соблюдения условий Договора в присутствии представителя Арендатора, при необходимости.
      5. Выполнять на Земельных участках в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их обслуживанию.
      6. Обеспечить перечисление Арендной платы в сроки, указанные в пункте 2.2 Договора.
      7. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы и органы местного самоуправления об аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести ущерб Земельным участкам в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по уменьшению отрицательных последствий такого события.
      8. Обеспечить безопасность строительных работ до начала их осуществления, в частности возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на Земельные участки, а также установить на Земельных участках в доступных для общего обозрения местах информационные щиты с указанием целей Проекта, номера Договора, реквизитов Арендатора, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания проведения работ.
      9. Вернуть Земельные участки Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты прекращения Договора.
   3. Арендатор вправе:
      1. Передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу при условии уведомления Арендодателя. Передавать земельные участки в субаренду с согласия Арендодателя
      2. При отсутствии задолженности по Арендной плате, с согласия Арендодателя, передать права и обязанности по Договору в залог, последующий залог
      3. Предоставлять доступ на Земельные участки любым лицам для целей Реконструкции Объекта соглашения и осуществления Концессионной деятельности во исполнение условий Концессионного соглашения.
2. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. В случае досрочного расторжения Договора Арендная плата, выплаченная Арендатором до момента расторжения Договора, не подлежит возврату Арендатору.
   2. В случае если в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией на Земельных участках предусмотрено строительство объектов инженерной инфраструктуры, Арендатор имеет право передать части Земельных участков, необходимые для строительства объектов инженерной инфраструктуры, в субаренду в пределах срока действия Договора специализированной эксплуатирующей организации для осуществления строительства объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с условиями договора присоединения, заключаемого между Арендатором и соответствующей специализированной эксплуатирующей организацией.
3. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.
   2. В случае нарушения сроков перечисления Арендной платы, предусмотренных пунктом 2.2 Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.
   3. В случае нарушения пункта 3.2.4 Договора Арендатору начисляется штраф в размере [\*\*\*] рублей.
   4. В случае нарушения пункта 3.2.7 Договора Арендатору начисляется штраф в размере [\*\*\*] рублей.
   5. Виновная Сторона обязана уплатить пени в размере 0,1% от Арендной платы, указанной в пункте 2.1 Договора, за каждый день просрочки в случае нарушения пунктов 3.1.1, 3.2.1 Договора.
   6. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязанностей по Договору.
4. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Договор вступает в силу с момента его Государственной регистрации и прекращается в Дату истечения срока действия концессионного соглашения.
   2. Договор подлежит досрочному прекращению в случае досрочного прекращения Концессионного соглашения.
5. **ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями, подписанными уполномоченными представителями Сторон.
   2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке в следующих случаях:
      1. При возникновении просрочки по внесению Арендной платы, длящейся на протяжении 2 (двух) месяцев, независимо от последующего внесения Арендной платы.
      2. При неоднократном нарушении обязанности, предусмотренной пунктом 3.2.4 и пунктом 3.2.5. Договора.
   3. Арендодатель имеет право потребовать досрочного расторжения 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 составлять не менее 1 (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.
6. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.
   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.
   3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора в отношении обязательств Сторон, которые не могут быть исполнены ввиду обстоятельств непреодолимой силы, приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.
7. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Если иное не следует из контекста, все термины и определения, значение которых приводится в Приложении 1 к Концессионному соглашению, имеют такое же значение в настоящем Договоре. Все ссылки на статьи и пункты в Договоре будут считаться ссылками на статьи и пункты Договора, если иное не следует из контекста.
   2. Отношения Сторон по поводу предоставления Земельных участков в аренду, не урегулированные Договором, регулируются Концессионным соглашением.
   3. В случае, если имеют место противоречия между Договором и Концессионным соглашением, Концессионное соглашение имеет преимущественную силу.
   4. Вопросы, не урегулированные Договором аренды и Концессионным соглашением, разрешаются в соответствии с законодательством.
   5. Любые споры, разногласия какого-либо характера между Сторонами, возникающие в связи с Договором, разрешаются в Порядке разрешения споров, предусмотренном Концессионным соглашением.
   6. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.
   7. Договор составлен подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) экземпляр для Арендатора, 1 (один) экземпляр для Арендодателя и 1 (один) экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по *[субъекту РФ]*.
8. **ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**
   1. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.
   2. Договор содержит следующие приложения:

**Приложение 1.** Выписки из ЕГРН на земельные участки;

**Приложение 2.** Форма Акта приема-передачи Земельных участков.

**Приложение 3.** Расчет арендной платы по договору аренды земельного участка.

1. **АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**
   1. Арендодатель

[\*\*\*]

* 1. Арендатор

[\*\*\*]

ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение 1**к Договору аренды земельных участков № [\*\*\*] от [\*\*\*]

***Выписки из ЕГРН на земельные участки***

**Приложение 2**к Договору аренды земельных участков № [\*\*\*] от [\*\*\*]

**Форма Акта приема-передачи Земельных участков**

**Акт приема-передачи Земельных участков**

[\*\*\*] [\*\*\*] г.

[\*\*\*],именуемый в дальнейшем «***Арендодатель***», в лице [\*\*\*],с одной стороны, и

**[*Указать наименование Концессионера*]**, именуемое в дальнейшем «***Арендатор***», в лице [\*\*\*], действующего на основании [\*\*\*], с другой стороны,

далее совместно именуемые «***Стороны***», а по отдельности - «***Сторона***», в соответствии с Договором аренды земельных участков от [\*\*\*] («***Договор аренды***») составили акт приема-передачи Земельных участков («***Акт приема-передачи***») о нижеследующем:

1. В соответствии пунктом 1.1 Договора аренды Арендодатель передал, а Арендатор принял следующие Земельные участки («***Земельные участки»)***:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Кадастровый номер | Адрес | Площадь | Категория земель | Вид разрешенного использования |
| … |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |

1. Арендодатель настоящим подтверждает, что передает Земельные участки в состоянии, пригодном для их использования в целях осуществления Реконструкции Объекта соглашения и осуществления Концессионной деятельности.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

От имени Арендодателя

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

От имени Арендатора

**Приложение 3**к Договору аренды земельных участков № [\*\*\*] от [\*\*\*]

**Формула расчета арендной платы по договору аренды земельного участка**

[\*\*\*]

|  |  |
| --- | --- |
| **ПОДПИСИ СТОРОН** | |
| **Свердловская область** | **Концедент** |
| [*Высшее должностное лицо (руководитель высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ)*] | [*Уполномоченное лицо Концедента*] |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ [\*\*\*] /  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ [\*\*\*] /  М.П. |
| **Концессионер** |  |
| Директор |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ О.Е. Михайлов /  М.П. |  |