



КЪЭБЭРДЕЙ-БАЛЪКЪЭР РЕСПУБЛИКЭМ ЩЫЦ НАЛШЫК КЪАЛЭ ОКРУГЫМ И ЩЫППЭ АДМИНИСТРАЦЭ  
КЪАБАРТЫ-МАЛКЪАР РЕСПУБЛИКАНЫ НАЛЬЧИК ШАХАР ОКРУГУНУ ЖЕР-ЖЕРЛИ АДМИНИСТРАЦИЯСЫ  
МЕСТНАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА НАЛЬЧИК КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

**УНАФЭ №298**

**БЕГИМ №298**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ №298**

« 5 » марта 2018 г.

**Об утверждении типовой формы договора аренды земельного участка,  
для индивидуального жилищного строительства,  
на территории городского округа Нальчик**

В целях упорядочения земельных отношений по вопросам заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городского округа Нальчик, и государственная собственность на которые не разграничена, заключенного по итогам проведения торгов, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Местная администрация городского округа Нальчик **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемую типовую форму договора аренды земельного участка, заключенного по итогам проведения торгов.

2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Нальчик» и на официальном сайте Местной администрации городского округа Нальчик.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава местной администрации  
городского округа Нальчик

А.Алакаев

Утвержден  
 постановлением Местной администрации  
 городского округа Нальчик  
 от « 5 » марта 2018г. №298

**ДОГОВОР**  
 аренды земельного участка для индивидуального  
 жилищного строительства № \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

г.Нальчик

Муниципальное казенное учреждение «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника З.Б. Балкарова, действующего на основании Устава Управления, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», далее - «Стороны», заключили настоящий Договор аренды земельного участка (далее - Договор) о нижеследующем:

**1.Предмет Договора**

1.1.Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок со следующими характеристиками:

Адрес земельного участка	
Площадь земельного участка, кв.м.	
Кадастровый номер земельного участка	
Категория земель	
Разрешенное использование земельного участка	
Наличие зарегистрированных прав на земельный участок (либо права не разграничены)	

1.2.Участок предоставлен в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, на основании \_\_\_\_\_

1.3.Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям настоящего Договора и установленному разрешенному виду использования земельного участка.

1.4.Участок предоставляется Арендатору для индивидуального жилищного строительства.

**2.Срок Договора**

2.1.Срок действия Договора устанавливается с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. по « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

2.2.Договор сроком на один год и более подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР и вступает в силу со дня передачи участка по акту приема-передачи земельного участка.

### 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер, как и его расчет, годовой арендной платы и платы за использование земельного участка указывается в приложении №2 к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

В приложении №2 к настоящему Договору приведен механизм расчета арендной платы и ее размер, действующий на момент подписания настоящего Договора.

Арендная плата, за исключением случаев определения арендной платы на основании кадастровой стоимости земельного участка, установлена сроком до конца года следующего за текущим, и подлежит ежегодному пересмотру в случаях указанных в пункте 3.7.

3.2. Арендная плата вносится ежеквартально. Арендатор вносит арендную плату за первый квартал в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, в дальнейшем оплата осуществляется ежеквартально до 15 числа каждого первого месяца квартала.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Арендодатель \_\_\_\_\_ /Балкаров З.Б.  
(подпись)

Арендатор \_\_\_\_\_ /  
(подпись)

М.П.

3.3. Арендная плата перечисляется на расчетный счет органа федерального казначейства:

Получатель: УФК по КБР (МКУ «УЗО» Местной администрации г.о.Нальчик»)

л/сч 04043D49880) ИНН: 0725017442; КПП: 072501001

Р/сч: 40101810100000010017 Банка получателя платежа: Отделение НБ КБР Банка России г.Нальчик

ОКТМО: 83701000

БИК: 048327001

КБК: 80311105012040000120/80311105024040000120

3.4. В платежном документе, помимо суммы арендной платы, в обязательном порядке указывается:

-номер Договора;

-наименование Арендатора.

3.5. Обязательство по внесению платежей по настоящему Договору считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет органа федерального казначейства при оформлении платежного документа.

3.6. Одним платежным документом может быть оплачена арендная плата только по одному Договору.

3.7. Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением коэффициента, соответствующего индексу потребительских цен в Кабардино-Балкарской Республике за предшествующий период. При этом заключения дополнительного соглашения к Договору не требуется. Уведомление об изменении размера арендной платы вместе с расчетом направляется Арендатору Арендодателем заказным письмом с уведомлением либо вручается Арендатору или его полномочному представителю под роспись. Уведомление об изменении размера арендной платы считается полученным в день его получения Арендатором либо в день извещения организацией почтовой связи об отсутствии Арендатора по всем адресам, указанным в Договоре.

3.8. Неиспользование Арендатором земельного участка не может служить основанием для освобождения его от обязанности по внесению арендных платежей.

3.9. Арендная плата не включает в себя плату за содержание и благоустройство земельного участка.

#### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1 на досрочное расторжение Договора или односторонний отказ от Договора в случаях, установленных пунктом 7.3.

Односторонний отказ от Договора допускается в случаях, если Арендатор использует Участок в целях осуществления предпринимательской деятельности, если иное не установлено законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации;

4.1.2 на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора;

4.1.3 на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка в результате деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1 выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.2.2 передать Арендатору Участок по акту приема-передачи;

4.2.3 своевременно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в пункте 3.3 Договора;

4.2.4 своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора;

4.2.5 письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 1 (один) месяц, если иной срок не установлен законом, о необходимости освобождения Участка в связи с окончанием срока действия Договора или в случае досрочного расторжения Договора либо одностороннего отказа от Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1 использовать Участок на условиях, установленных Договором;

4.3.2 передавать Участок в субаренду с согласия Арендодателя. При этом на субарендатора распространяются все права Арендатора;

4.3.3 передавать свои права по Договору в залог в пределах срока Договора с согласия Арендодателя;

4.3.4 на досрочное расторжение Договора в любое время в случаях, установленных законом;

4.3.5 после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, образованных в границах Участка, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в соответствии с земельным законодательством приобрести указанные земельные участки в собственность или аренду без проведения торгов.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1 выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.4.2 использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе как природному объекту;

4.4.3 своевременно в соответствии с условиями Договора вносить арендную плату;

4.4.4 соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

4.4.5 осуществлять мероприятия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в целях охраны земель;

4.4.6 не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

4.4.7 обеспечить Арендодателю (его законному представителю), представителям органов государственного земельного надзора, муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию и выполнять все предписания указанных должностных лиц;

4.4.8 обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе (при наличии водного объекта общего пользования);

4.4.9 обеспечить беспрепятственный доступ на Участок представителям организаций для эксплуатации, ремонта и обслуживания коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей;

4.4.10 после подписания Договора, заключенного на 1 (один) год и более, и (или) изменений к нему, в случаях, предусмотренных законом, в месячный срок и за свой счет произвести его государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР и предоставить зарегистрированный Договор Арендодателю в течение 2 (двух) рабочих дней со дня его получения после осуществления регистрации;

4.4.11 письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за 3 (три) месяца, о предстоящем освобождении Участка при досрочном расторжении Договора;

4.4.12 освободить и вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в день, следующий за днем окончания срока, указанного в пунктах 4.2.5 и 4.4.11 настоящего Договора, при истечении срока действия Договора, одностороннем отказе Арендодателя от Договора или досрочном расторжении Договора. Возврат Участка оформляется актом приема-передачи земельного участка;

4.4.13 при расторжении и (или) прекращении Договора Арендатор обязан погасить имеющуюся задолженность по арендной плате и пени за просрочку платежа;

4.4.14 в течение 10 (десяти) календарных дней направить Арендодателю письменное уведомление об изменении названия, адреса, расчетного счета или прекращении деятельности предприятия, учреждения или организации;

4.4.15 своевременно сообщать Арендодателю о прекращении прав на объекты недвижимого имущества, расположенные на арендуемом земельном участке;

4.4.16 обеспечить подготовку в отношении Участка проекта планировки и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 5. Порядок передачи и возврата земельного участка

5.1. Передача земельного участка Арендатору осуществляется в день подписания сторонами настоящего Договора.

5.2. В порядке, предусмотренном п.4.4.12 настоящего Договора, после прекращения действия Договора аренды или его досрочного расторжения, освободить земельный участок и передать его Арендодателю в надлежащем состоянии, путем подписания акта приема-передачи.

5.3. Земельный участок должен быть передан Арендодателю в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с пунктом 1.1 настоящего Договора.

5.4. В случае, если состояние возвращаемого земельного участка не соответствует требованиям пункта 5.3 настоящего Договора, Арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность за состояние Участка наступает у Арендатора с момента подписания Сторонами акта приема-передачи (приложение к Договору) и прекращается с момента подписания акта о его передаче Арендодателю.

6.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется

законодательством Российской Федерации.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы и платы за фактическое использование земельного участка в установленные Договором сроки, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования ЦБ РФ от просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.4. В случае если Арендатор не возвратил земельный участок в срок, установленный пунктом 4.4.12 настоящего Договора, Арендатор обязан вносить плату за пользование земельным участком в размере арендной платы по Договору до момента подписания акта приема-передачи.

6.5. Возмещение убытков, уплата неустойки (пени и (или) штрафов) не освобождает стороны от надлежащего исполнения условий настоящего Договора в полном объеме, а также ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации, за нарушение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами.

## 7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Все приложения к Договору, а также вносимые в него изменения (за исключением предусмотренных пунктом 3.7 настоящего Договора) и дополнения действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны полномочными представителями сторон, зарегистрированы в установленном порядке (в случаях предусмотренных законодательством) и скреплены отпечатками печатей.

7.2. По истечении срока Договора, установленного в п.2.1 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым.

7.3. Настоящий Договор Арендодателем может быть расторгнут в одностороннем порядке в следующих случаях:

- Арендатор отказывается от изменения арендной платы по требованию Арендодателя;

- при необходимости использования земельного участка для общественных, государственных или муниципальных нужд;

- при использовании Арендатором земельного участка с нарушением условий настоящего Договора;

- при использовании Арендатором земельного участка при отсутствии необходимых разрешений;

- в случае осуществления Арендатором деятельности, приводящей к ухудшению качественных характеристик земельного участка, порче земель, ухудшению экологической обстановки, при загрязнении прилегающих земель и в других случаях, предусмотренных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами и правилами;

- при не внесении арендной платы двух и более раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа независимо от

её последующего внесения;

-в случае ликвидации Арендатора и отсутствии его правопреемников права и обязанности Сторон по настоящему Договору прекращаются;

-при использовании Участка не в соответствии с его целевым назначением или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

-при передаче Арендатором полученного по Договору в пользование Участка в субаренду, а также за передачу прав по Договору в залог без согласия Арендодателя (нарушение условий, указанных в пунктах 4.3.2, 4.3.3 настоящего Договора);

-в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. При одностороннем отказе от Договора, предусмотренного пунктом 4.1.1 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в пункте 4.2.5 настоящего Договора, со дня получения Арендатором уведомления об одностороннем отказе от Договора. Уведомление направляется Арендодателем заказным письмом с уведомлением и считается полученным в день его получения Арендатором либо в день извещения организацией почтовой связи об отсутствии Арендатора по всем адресам, указанным в договоре. В этом случае заключение дополнительного соглашения о расторжении Договора не требуется.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения платы за фактическое пользование, задолженности по арендной плате, выплате неустойки (пени и (или) штрафов), процентов за пользование чужими денежными средствами и возмещения убытков, в том числе упущенной выгоды.

## 8. Особые условия

8.1. Корреспонденция (письма, уведомления, претензии, предупреждения) считается полученной стороной, если она направлена заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному в настоящем Договоре.

8.2. Кроме того, корреспонденция считается полученной Арендатором с момента её вручения под роспись представителю Арендатора или лицу, имеющему право действовать от его имени без доверенности.

8.3. Изменения в тексте Договора (зачеркивания, исправления, подчистки), а равно и в приложениях, дополнениях к нему, не заверенные подписями сторон и не скрепленные оттисками их печатей, юридической силы не имеют.

8.4. Договоры субаренды Участка (договоры залога Участка - нужно указать), предусмотренные пунктами 4.3.2, 4.3.3 настоящего Договора, совершаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР в случаях, установленных федеральными законами, и направляются Арендодателю для последующего учета.

8.5. Срок действия договора субаренды Участка (договора залога Участка - нужно указать) не может превышать срок действия настоящего



Договора.

8.6. Договор субаренды Участка (договор залога Участка - нужно указать) прекращает свое действие при прекращении настоящего Договора в связи с истечением срока его действия, односторонним отказом от настоящего Договора или досрочным расторжением настоящего Договора.

### 9. Заключительные положения

9.1. Споры по настоящему Договору, не урегулированные сторонами, рассматриваются в судебных органах по месту нахождения арендодателя.

9.2. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

В случае если настоящий Договор заключен на срок один год и более, составляется дополнительный экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР.

9.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- выписка из ЕГРН на Участок;
- акт приема - передачи Участка (приложение №1);
- расчет размера арендной платы за земельный Участок (приложение №2);
- иное.

### 10. Реквизиты Сторон

#### АРЕНДОДАТЕЛЬ

#### АРЕНДАТОР

МКУ «Управление земельных отношений  
Местной администрации  
г.о.Нальчик»

Адрес: КБР, г.Нальчик, ул.Лермонтова,  
52-а

Арендодатель \_\_\_\_\_ /Балкаров З.Б.  
(подпись)

М.П.

Почтовый индекс: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_,

тел: \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П.

Приложение № 1  
к Договору аренды земельного участка  
№ \_\_\_\_\_ -АЗ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

АКТ  
приема-передачи земельного участка в аренду

Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером \_\_\_\_\_, расположенный по адресу: КБР, г.Нальчик, \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, для индивидуального жилищного строительства.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

МКУ «Управление земельных отношений  
Местной администрации  
г.о.Нальчик»

Адрес: КБР, г.Нальчик, ул.Лермонтова,  
52-а

Арендодатель \_\_\_\_\_ /Балкаров З.Б.  
(подпись)

М.П.

АРЕНДАТОР

\_\_\_\_\_

Почтовый индекс: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

тел: \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П.

Приложение №2  
к Договору аренды земельного участка

№ \_\_\_\_\_ -А3 от \_\_\_\_\_ г.

**РАСЧЕТ РАЗМЕРА**  
арендной платы за земельный участок

Годовой размер арендной платы определен на основании  
\_\_\_\_\_ и составляет \_\_ (\_\_\_\_\_)  
рублей.

**Таблица расчета арендной платы**

Размер ежеквартальной арендной платы – \_\_\_\_\_ руб.

С расчетом ознакомлен \_\_\_\_\_  
(подпись Арендатора)