П Р И М Е Р Н Ы Й Д О Г О В О Р №

**аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения**

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

Администрация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ поселения, в лице главы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ поселения Славянского района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»** с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, фактический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата внесения записи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава общества,именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, на основании постановления администрации муниципального образования Славянский район **от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ «О проведении торгов (в форме аукциона) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», Протокола № 2.1 заседания единой комиссии по проведению аукционов от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года** заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Целевое назначение – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Категория земель – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Настоящий договор аренды заключен сроком **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

1.3. Границы и размеры земельного участка обозначены в прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка. Кадастровый паспорт земельного участка является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. Вне границы земельного участка по Договору на Арендатора распространяются права ограниченного пользования на землях соседних участков (сервитуты, предоставляющие Арендатору право прохода, проезда через соседний участок, эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, водоснабжения, канализации и др.).

1.5. Арендодатель гарантирует, что предмет Договора не обременен правами и претензиями третьих лиц, о которых Арендодатель не мог знать.

**2. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

2.1. Земельный участок надлежит использовать строго по целевому назначению и разрешенному использованию.

2.2. Изменение целевого назначения земельного участка производится по решению органа местного самоуправления.

2.3. На участке запрещается:

* нарушать существующий водоток;
* менять поперечный профиль земельного участка без разрешения соответствующих органов;
* нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями;
* возводить какие-либо строения или сооружения, не предусмотренные проектом организации и производства работ;

2.4. Земельный участок передается без составления акта приема – передачи.

**2.5. Договор о передаче (уступке) прав и обязанностей, заключается с письменного согласия Арендодателя.**

**3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

3.1. Арендатор вносит арендную плату за право пользования земельным участком **в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей** – сумма внесенного задатка, согласно Договора;

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **рубль** – сумма арендной платы, перечисляемая после заключения договора.

3.2. Размер арендной платы установлен по результатам торгов.

3.3. Первый платеж в размере арендной платы установленной по результатам торгов вносится в течение 5 дней после заключения договора аренды.

По истечении двенадцати месяцев со дня государственной регистрации заключенного по результатам торгов договора аренды земельного участка, размер годовой арендной платы за земельный участок рассчитывается в соответствии с действующими на тот момент норма-тивно-правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края, муниципального образования Славянский район. Изменение размера арендной платы фиксируется и оформляется Приложением к настоящему Договору и подписывается сторонами.

3.4. Арендная плата исчисляется со дня фактической передачи земельного участка и вносится Арендатором путем перечисления суммы на счет:

|  |  |
| --- | --- |
| **Получатель:** |  |
| **ИНН** |  |
| **КПП** |  |
| **р/с получателя** |  |
| **банк** |  |
| **БИК** |  |
| в платежном поручении указываются  |
| **КБК** |  |
| **ОКТМО** |  |
| код основания платежа, код периода, за который осуществляется платеж, номер Договора, дата заключения Договора, тип платежа, назначение платежа. |

3.5. Внесение арендной платы в бюджет осуществляется по настоящему Договору отдельным платежным документом за каждый квартал. В графе назначение платежа обязательно указываются: код бюджетной классификации (КБК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), период, за который производится оплата, дата и номер Договора аренды земельного участка.

3.6. Не использование земельного участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

3.7. Арендная плата исчисляется с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

4.1*. Арендодатель обязан*:

Передать Арендатору земельный участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором.

4.1.2. Возместить Арендатору убытки при расторжении настоящего Договора по инициативе Арендодателя.

4.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит действующему законодательству и условиям настоящего Договора.

4.1.4. Своевременно информировать об изменениях ставок арендной платы письменным уведомлением или опубликованием в периодической печати.

4.2. *Арендодатель имеет право*:

4.2.1. Вносить в одностороннем порядке с уведомлением Арендатора изменения и дополнения в Договор в случае изменений в действующем законодательстве Российской Федерации и Краснодарского края.

4.2.2. Получить возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора.

4.2.3. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка, предоставленного в аренду.

4.2.4. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением гражданского, земельного, природоохранного или иного специального законодательства или условий, установленных настоящим Договором.

4.2.5. Принимать решение о прекращении права пользования земельным участком и досрочном расторжении настоящего Договора при следующих существенных нарушениях условий договора:

- использования земельного участка не по целевому назначению, указанному в п.1.1. настоящего Договора;

- не использования земельного участка в течение одного квартала;

- нарушения Арендатором условий предоставления земельного участка, указанных в п. 2 настоящего Договора и невыполнении Арендаторами обязанностей, указанных в п. 5.1, 5.2 настоящего Договора;

- не внесения арендной платы за землю в течение одного квартала;

- использования земельного участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

5.1. *Арендатор обязан*:

5.1.1. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за земельный участок в соответствии с п. 3 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем.

5.1.2. В течение 10 дней после опубликования в периодической печати Арендодателем информации об изменениях ставок арендной платы или получения письменного уведомления обратиться к Арендодателю за перерасчётом размера арендной платы и подписанием Приложения в соответствии с п. 3.3 настоящего договора.

5.1.3. В случае перерасчета арендной платы в сторону увеличения, разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже, установленного п. 3.3 настоящего Договора, срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется с момента вступления в силу нормативного правового акта, на основании которого производится перерасчет.

5.1.4. Производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате и пене за земельный участок. По устному или письменному заявлению Арендатора Арендодатель предоставляет акт сверки на любую дату действия договора аренды.

5.1.5. Использовать земельный участок в соответствии с условиями и целями его предоставления, указанными в п. 1.1. настоящего Договора.

5.1.6. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте арендуемый земельный участок и прилегающую к нему территорию (обязательный покос сорной растительности и наведение санитарного порядка на территории земельного участка и на территории, прилегающей к земельному участку, согласно правил благоустройства).

5.1.7. При использовании земельного участка не наносить ущерба окружающей среде.

5.1.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка.

5.1.9. Возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик земельного участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

5.1.10. Вести работы по благоустройству земельного участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на земельном участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке

5.1.11. До начала работ по реконструкции получить соответствующее разрешение в Госархстройнадзоре.

5.1.12. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на земельный участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через земельный участок.

5.1.13. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков и иных лиц.

5.1.14. Беспрепятственно допускать на земельный участок Арендодателя и органы контроля за использованием и охраной земель.

5.1.15. При передаче арендных прав в залог и внесении их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ, либо паевого взноса в производственный кооператив получить согласие Арендодателя.

5.1.16. При изменении целевого назначения зданий, строений и сооружений (или их частей), расположенных на арендуемом земельном участке, обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор и за перерасчетом арендной платы.

5.1.17. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического адреса или иных реквизитов.

5.1.18. В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатора на здание, сооружение другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и реквизитов лица, к которому перешли права, даты их

перехода и с приложением копии правоустанавливающих документов (договор, свидетельство о регистрации).

5.1.19. В случае перехода прав на здания, строения, сооружения (части) к другим лицам вносить арендную плату до момента расторжения настоящего договора аренды.

5.1.20. Оплатить расходы по заключению настоящего договора.

5.1.21. Заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов.

5.1.22. Арендатор несет другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

*5.2. Арендатор не вправе*:

5.2.1. Передавать арендованный земельный участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

5.2.2. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль участка без разрешения соответствующих органов.

5.2.3. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

5.2.4. Использовать возведенные строения до получения утвержденного акта приёмки объекта комиссией.

5.3. *Арендатор имеет право*:

5.3.1. Досрочно, по минованию надобности в земельном участке, расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 30 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

5.3.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на земельном участке в соответствии с целями и условиями предоставления земельного участка

5.3.3. На возмещение убытков при досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Арендодателя за исключением случаев, предусмотренных п.4.2.5 настоящего Договора.

5.3.4. Возводить строения и сооружения в соответствии с целевым назначением арендуемого земельного участка.

5.3.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда:

- Арендодатель создает препятствия в использовании земельного участка;

- предоставленный земельный участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал.

* + 1. На предоставление земельного участка в преимущественном порядке по истечении срока действия настоящего Договора, на принятых Сторонами необходимых условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленного Арендодателю не позднее, чем за 90 календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. В случае не внесения арендной платы в установленный настоящим Договором срок, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки.

6.3. Наложение пени в связи с нарушением законодательства не освобождает Арендатора от устранения нарушений в установленный срок.

* 1. В случае несвоевременного возврата Арендатором земельного участка Арендодателю после прекращения действия настоящего Договора, Арендатор уплачивает арендную плату за всё время просрочки в двукратном размере.
	2. Все споры, разногласия, требования и претензии, возникшие в ходе исполнения настоящего договора или в связи с ним, либо вытекающие из него, подлежат окончательному разрешению в постоянно действующем Арбитражном суде. Решение Арбитражного суда будет окончательным и обязательным для сторон и будет ими исполнено в сроки, указанные в решении Арбитражного суда.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его государственной регистрации.

7.2. Настоящий Договор действует **до\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

7.3. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

**8. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды земельного участка.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение настоящего договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным п. 5.3.1, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

8.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным п. 5.3.1, 4.2.5 настоящего Договора.

**9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

9.1. Изменения и дополнения условий настоящего Договора аренды (за исключением перерасчета арендной платы, которое оформляется Приложением к Договору) оформляются в форме Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью данного Договора.

**10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

1. 1. Арендатор обязан вести освоение и застройку земельного участка в следующем порядке:

- в месячный срок с момента государственной регистрации договора аренды Участка обратиться в Управление архитектуры и градостроительства муниципального образования Славянский район для изготовления градостроительного плана;

- в течении 6-ти месяцев с момента государственной регистрации договора аренды Участка предоставить на рассмотрение и согласование в Управление архитектуры и градостроительства муниципального образования Славянский район проектную документацию на строительство с приложением календарного плана работ строительства объекта;

- по результатам рассмотрения и согласования проектной документации в месячный срок заключить дополнительное соглашение к договору аренды, устанавливающее обязанность Арендатора вести строительство объекта по этапам и срокам, указанным в соглашении;

- в течении года с момента государственной регистрации договора аренды получить в Управление архитектуры и градостроительства муниципального образования Славянский район разрешение на строительство объекта;

- к строительным работам приступить не позднее 30-ти дней с момента получения разрешения на строительство объекта;

10.2. Не использование земельного участка в течении одного года является нарушением установленных сроков строительства и расценивается как не освоение.

10.3. Арендатор обязан в соответствии с законодательством за свой счет выполнять мероприятия по охране окружающей природной среды и требования инспектирующих служб и ведомств по вопросам эксплуатации Объекта.

10.4. Договор субаренды Участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и направляется Арендодателю для последующего учета в десятидневный срок со дня государственной регистрации.

10.5. Срок действия договора субаренды Участка не может превышать срока действия Договора.

10.6. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

Настоящий Договор составлен в 4 экземплярах и предоставляется:

1 экземпляр - Арендатору,

2,3 экземпляры - Арендодателю,

|  |
| --- |
| 4 экземпляр – в Славянский отдел Управления Росреестра по Краснодарскому краю |

В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагаются:

- постановление администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о проведении торгов

- протокол проведения торгов по продаже имущества

- кадастровый паспорт земельного участка, предоставленного в аренду.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

 Арендодатель Арендатор

Юридический адрес: Юридический адрес:

ПОДПИСИ СТОРОН

 Арендодатель Арендатор

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

 (подпись) (подпись)