**ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В**

**МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Новозыбков | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г. |

Отдел по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Новозыбковского района в лице начальника отдела по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Новозыбковского района\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующего на основании распоряжения главы администрации Новозыбковского района от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

(гражданин или юридическое лицо)

именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые также «Стороны», руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, в соответствии со ст. 3.3 п.2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», на основании: протокола о результатах аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №

(реквизиты решения уполномоченного на распоряжение земельными участками органа)

заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок) из категории земель: **Земли населенных пунктов**

с кадастровым номером:

находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры):

разрешенное использование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

целевое назначение

в границах, указанных в кадастровом паспорте участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющемся его неотъемлемой частью, общей площадью: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

II. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка:

устанавливается **с по**

III. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Годовой размер арендной платы установлен по итогам аукциона в соответствии с протоколом от \_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_ и составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными долями, не позднее 15 (пятнадцатого) числа последнего месяца квартала, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя: № 40101810300000010008 УФК МФ РФ по Брянской области (администрация Новозыбковского района), ИНН 3222000857, КПП 322201001, ГРКЦ ГУ Банка России по Брянской области, БИК 041501001, КБК 00111105013100000120, код ОКТМО – 15 640 \_\_\_ (приложение №1). Арендная плата начинает исчисляться с даты государственной регистрации Договора.

 в следующем порядке:

а) задаток в сумме\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, перечисленный победителем аукциона, засчитывается в счет оплаты арендной платы;

б) оставшуюся сумму стоимости годовой арендной платы (за вычетом суммы задатка) Арендатор обязан оплатить в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в течение 10 банковских дней с даты подписания данного договора;

в) за период с \_\_\_\_\_\_\_\_ и в последующие годы арендная плата вносится ежеквартально равными долями не позднее 15 числа последнего месяца квартала.

3.4. Днем оплаты считается день поступления средств на бюджетный счет получателя.

3.5. Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем бесспорном порядке в случае изменения норм действующего законодательства Российской Федерации, регламентирующих размер арендной платы, без заключения дополнительного соглашения.

Изменения арендной платы принимаются к исполнению сторонами с даты вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

3.6. Размер арендной платы, определенный на аукционе, устанавливается на весь период проектирования и строительства объекта. После ввода объекта в эксплуатацию и получения свидетельства на право собственности на объект, но не ранее чем через один год с момента заключения Договора, размер арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативно-правовыми актами на текущий период, определяющими порядок начисления арендных платежей за земельные участки, находящиеся в государственной собственности.

3.7. Неиспользование Участка после заключения Договора аренды не является основанием для неуплаты арендных платежей Арендодателю.

3.8. В случае отказа Арендатора от оплаты арендуемого имущества по результатам протокола торгов, настоящий Договор прекращает свое действие, при этом Арендатор выплачивает штраф в размере внесенного задатка.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**4.1. Арендодатель имеет право:**

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случае использования Участка, указанного в п. 1.1., не по целевому назначению или способами, приводящими к его порче, а также при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа и нарушений других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью осуществления земельного контроля.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а так же по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. В 7-дневный срок передать Арендатору Участок по акту приема передачи.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора.

**4.3. Арендатор имеет право:**

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. В пределах срока договора аренды, заключенного на срок до пяти лет, сдавать земельный участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам с предварительного письменного согласия Арендодателя.

 В случае заключения договора на срок более пяти лет Арендатор имеет право сдавать земельный участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам в пределах срока договора аренды без согласия Арендодателя при условии его уведомления.

**4.4. Арендатор обязан:**

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с разрешенными видами использования (целевым назначением).

4.4.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю и органам земельного контроля беспрепятственный доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.6. После подписания Договора и дополнительных соглашений к нему обеспечить его(их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области (в случае заключения Договора аренды на срок более года).

4.4.7. В случае ликвидации предприятия, учреждения, организации или смерти Арендатора – физического лица, Арендатор или его правопреемник должен направить Арендодателю письменное уведомление в 10 – дневный срок.

4.4.8. В случае изменения адреса или иных реквизитов в 10 – дневный срок письменно уведомить Арендодателя. При отсутствии уведомления все извещения, повестки и другие документы, направленные Арендатору по адресу, указанному в настоящем Договоре, считать врученными.

4.4.9. В случае передачи строения или его части, расположенного(ой) на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу или использования этого имущества в качестве доли уставного капитала при образовании с другим юридическим лицом совместного предприятия Арендатор в срок не позднее 30 календарных дней со дня совершения сделки уведомить Арендодателя.

4.4.10. Не нарушать права других землепользователей, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами.

4.4.11. Не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора обратиться к Арендодателю для оформления соглашения, подтверждающего расторжение Договора аренды Участка по истечении срока действия Договора.

 4.4.12. После окончаний срока действия настоящего Договора Арендатор обязан в 7- дневный срок передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в надлежащем состоянии.

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

**V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1.В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае неисполнения обязательств по освоению земельного участка по истечении срока аренды, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы за каждый день нарушения срока. При нарушении установленных сроков более чем на 180 дней Арендатор дополнительно единовременно выплачивает штраф в размере 5% от суммы права аренды.

5.3.В случае нарушения Арендатором пункта 3.4. Договора начисляются пени в размере 0,15% с просроченной суммы платежей за каждый день просрочки.

5.4.В случае нарушения пункта 4.4.4. Договора, Арендатору начисляется штраф в размере 100 МРОТ (МРОТ – минимальный размер оплаты труда, применяемый в соответствии с Федеральным законом от 19.06.2000г. № 82-ФЗ для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, установленным в зависимости от минимального размера оплаты труда. В случае внесения изменений в законодательство Российской Федерации, отменяющих применение минимального размера оплаты труда для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, в Договоре применяется величина минимального размера оплаты труда, установленная для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, действовавшая до отмены применения МРОТ).

5.5.В случае нарушения пункта 4.4.8. Договора Арендатору начисляется штраф в размере 1000 МРОТ.

5.6.В случае нарушения пункта 4.4.9. Договора Арендатору начисляется штраф в размере 10 МРОТ.

5.7.Арендатор перечисляет денежные средства, составляющие неустойку (штраф, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, на бюджетный счет, указанный в расчете арендной платы.

5.8.Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

5.9.В случае неисполнения обязательств по полному и своевременному внесению арендной платы в сроки указанные в пункте 3.8. настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пени в размере ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения таких обязательств, от размера невнесенной арендной платы за каждый день нарушения срока.

5.10.За иные нарушения условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.11.Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (землетрясения, наводнения, военные действия и т.п.), если данные обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

5.12.Сторона, не исполняющая обязанности и/или ненадлежащим образом исполняющая обязанности по Договору, вправе ссылаться на наличие обстоятельств непреодолимой силы только в том случае, если она известила иную Сторону Договора о наличии указанных обстоятельств в течение 14 дней с момента их возникновения.

5.13.Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана доказать их наличие и невозможность надлежащего исполнения Договора в связи с их наличием.

5.14.Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору вследствие непреодолимой силы регулируется законодательством Российской Федерации.

**VI. СДЕЛКИ С ПРАВОМ АРЕНДЫ**

6.1. Арендатор, при условии соответствия данной сделки нормативным актам Российской Федерации и Брянской области, а также соблюдения Арендатором условий настоящего Договора письменно уведомляет Арендодателя с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земельного участка;

6.2. После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору Арендатор обязан совместно с третьим лицом, которому переданы права и обязанности по Договору, обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены Стороны по Договору.

**VII. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Изменения и/или дополнения к Договору могут быть совершены Сторонами в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

7.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

-пользуется участком с существенным нарушением условий Договора или назначения участка, либо с неоднократными нарушениями;

-существенно ухудшает участок;

- использует земельный участок с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки;

-более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

-использует участок не по целевому назначению или способами, запрещенными земельным и иным законодательством РФ и/или Брянской области;

7.3.Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по требованию одной из Сторон в установленном действующим законодательством и настоящим Договором порядке.

Стороны соглашаются, что Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора со взысканием неустойки и убытков, предусмотренных разделом V Договора.

7.4.При досрочном расторжении или прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю участок в надлежащем состоянии.

**VIII. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

Все споры между Сторонами, возникающие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством. Все споры, возникающие из данного Договора или в связи с ним, подлежащие рассмотрению в суде, рассматриваются в Арбитражном суде Брянской области.

**IX. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. При аренде земельного участка, находящегося в государственной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено настоящим Договором, федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются

9.2.Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав.

9.3.Срок действия договора субаренды и передачи прав и обязанностей не может превышать срок действия Договора.

9.4.При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

9.5.Расходы по государственной регистрации договоров субаренды и передачи прав и обязанностей, а также изменений и дополнений к ним, возлагаются на Арендатора.

9.6.Договор, заключенный на срок менее одного года, государственной регистрации не подлежит.

9.7.Договор подписан в 3-х экземплярах, включая приложения к договору по одному для каждой из Сторон, (один в орган государственной регистрации прав), и имеют одинаковую юридическую силу.

X. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

10.1. Акт приема - передачи земельного участка (Приложение №1).

10.2. Выписка на земельный участок (Приложение № 2).

X. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование: |  |  |  |  |  |
| Адрес: |  |  |  |  |  |
| ИНН/КПП: |  |  |  |  |  |
| р/с: |  |  |  |  |  |
| л/с: |  |  |  |  |  |
| БИК: |  |  |  |  | / ./ |
| ОГРН: |  |  | (подпись) |  | (ф.и.о.) |
|  |  |  | М.П. |  |  |

АРЕНДАТОР:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование: |  |  |  |  |  |
| Адрес: |  |  |  |  |  |
| Документ: |  |  |  |  |  |
| Выдан: |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | (подпись) |  | (ф.и.о.) |
|  |  |  | М.П. |  |  |