

ДОГОВОР
аренды земельного участка, находящегося в государственной
собственности, до разграничения государственной собственности на
землю, предоставляемого в аренду с аукциона

от «___» _____ 20__ г.

№ _____
(10-значный)

№ л/с _____

Администрация муниципального образования Кореновский район, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы муниципального образования Кореновский район _____, действующего на основании Устава муниципального образования Кореновский район, с одной стороны, и _____, **именуемый в дальнейшем «Арендатор»,** с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании **Протокола о результатах торгов от _____ № _____** и пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор принять на условиях настоящего Договора земельный участок с кадастровым номером _____, категория земель _____, разрешенное использование:

площадью _____. Адрес: _____ (далее - Участок) в границах, указанных в разделе 3 выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.2. Участок считается переданным с момента заключения Договора без составления акта о передаче земельного участка с «___» _____ **2017 года.**

1.3. Фактическое состояние Участка соответствует условиям Договора, целевому назначению Участка и известно Арендатору.

1.4. На Участке отсутствуют какие-либо объекты недвижимости.

2. Размер и условия внесения арендной платы

2.1. Размер годовой арендной платы за Участок определяется по результатам торгов от _____ 20__ года и составляет _____ руб.

2.2. Задаток, внесенный Покупателем для участия в торгах в размере _____ (_____) рублей, засчитывается в счет уплаты годовой арендной платы за Участок, размер которой определен по результатам торгов.

2.3. Арендная плата, указанная в п. 2.1. Договора, подлежащая уплате исчисляется в размере ежегодной арендной платы за Участок со дня передачи Участка, указанного в п. 1.1 Договора, за каждый день использования и вносится Арендатором ежеквартально до 15 числа первого месяца текущего квартала из расчета фактического количества календарных дней в квартале. Первый платеж в размере годовой арендной платы вносится в течение 10 дней с даты подписания настоящего договора.

2.4. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами, отдельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

2.5. Арендная плата и пеня вносятся Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам: получатель - Управление Федерального казначейства по Краснодарскому краю (Администрация муниципального образования Кореновский район), ИНН получателя 233008580, КПП 233501001, ОКТМО _____, расчетный счет 40101810300000010013 в банке получателя Южное ГУ Банка России, г. Краснодар, БИК банка получателя 040349001.

В платежном документе указываются: КБК 90211105013100023120, период, за который осуществляется платеж, десятизначный номер Договора, дата заключения Договора, назначение платежа. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами за каждый квартал, отдельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

2.6. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

2.7. В случае изменения платежных реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендатора посредством публикации новых реквизитов в средствах массовой информации

2.8. В случае если после публикации новых реквизитов Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащий расчетный счет, он считается не исполнившим свои обязательства в установленный срок и несет ответственность, предусмотренную пунктом 5.3. настоящего Договора.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Получить возмещение убытков, причиненных ухудшением качественных характеристик Участка, экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

3.1.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий, установленных Договором.

3.1.4. В одностороннем порядке принимать решение о прекращении права временного владения и пользования Участком и досрочном расторжении в установленном порядке Договора при следующих существенных нарушениях его условий:

- а) использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п.1.1 Договора;
- б) нарушение Арендатором условий, указанных в разделе 10 Договора, и невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в п. 4.2, 4.3 Договора;
- в) невнесение арендной платы в течение двух сроков подряд;
- г) использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку и по другим основаниям, предусмотренным п.2 ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации;
- д) неподписание Арендатором дополнительных соглашений к Договору;
- и) при изъятии Участка для государственных и муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными Земельным кодексом РФ.

3.1.5. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора, при уведомлении Арендатора.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный Договором.

3.2.2. Возместить Арендатору убытки при расторжении Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.1.4 Договора.

3.2.3. В случае внесения изменений и дополнений в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и администрации муниципального образования Кореновский район, связанных с изменением арендной платы, письменно уведомить Арендатора о них, приложив новый расчет размера арендной платы.

3.2.4. Принять от Арендатора Участок в течении 5 дней после поступления уведомления о прекращении деятельности Арендатора.

3.3. Арендодатель не вправе:

3.3.1. Устанавливать требования о выполнении каких-либо работ или оказании услуг, влекущих за собой дополнительные расходы Арендатора, не связанные с предметом Договора, если иное не установлено федеральным законом.

3.3.2. Вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит законодательству Российской Федерации и условиям настоящего Договора.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право в соответствии с законодательством:

4.1.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.

4.1.2. Возводить здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением Участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических,

санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных уполномоченным органом правил, нормативов.

4.1.3. Использовать в установленном законодательством порядке для хозяйственных нужд имеющиеся на Участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, закрытые водоемы.

4.1.4. Досрочно, по минованию надобности в Участке, расторгнуть Договор, направив не менее чем за 60 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

4.1.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда:

а) Арендодатель создает препятствия в использовании Участка;
б) предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал в момент заключения Договора.

4.1.6. На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя в случаях, не предусмотренных п. 3.1.4 Договора.

4.1.7. Арендатор не имеет права на заключение договора аренды на новый срок в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по Договору, за исключением случая, предусмотренного подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.1.8. Передавать арендованный Участок в субаренду в пределах срока действия Договора с письменного согласия Арендодателя.

4.2. Арендатор не вправе:

4.2.1. Без письменного согласия Арендодателя передать Участок в залог, передавать права и обязанности по Договору третьим лицам, вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив.

4.2.2. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до ввода их в эксплуатацию в установленном порядке.

4.2.3. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.

4.2.4. 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.

4.2.5. Изменять вид разрешенного использования Участка.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. В полном объеме выполнять все условия Договора.

4.3.2. Своевременно вносить арендную плату за владение и пользование Участком в полном размере в соответствии с разделом 2 Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.3.3. В случае изменения размера арендной платы в сторону увеличения, разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже установленного п. 2.3 Договора срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и учитывается на лицевом счете Договора со дня вступления в силу нормативного правового акта, на основании которого производится перерасчет ее размера вне зависимости от срока получения уведомления о перерасчете размера арендной платы от Арендодателя, в случаях указанных в п. 3.2.3 настоящего Договора.

4.3.4. В месячный срок с момента подписания настоящего Договора обратиться в Кореновский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю для регистрации Договора.

4.3.5. Оплатить расходы по регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.3.6. В трехдневный срок с момента государственной регистрации настоящего Договора предоставить Арендодателю зарегистрированный Договор.

4.3.7. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п. 1.1 Договора.

4.3.8. Не допускать ухудшения экологической обстановки на Участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности.

4.3.9. Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель, внедрению природоохранных технологий производства, защите почв от эрозии, подтопления, заболачивания, загрязнения и других процессов, ухудшающих состояние почв.

4.3.10. Устанавливать и сохранять межевые, геодезические и другие специальные информационные знаки на Участке.

4.3.11. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса, получить разрешение в установленном порядке.

4.3.12. Соблюдать установленный режим использования земель.

4.3.13. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

4.3.14. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, если такое согласие было необходимо, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.3.15. Возместить Арендодателю убытки, причиненные ухудшением качественных характеристик Участка, экологической обстановки в результате своей хозяйственной и иной деятельности, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

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

4.3.17. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных Участков и иных лиц.

4.3.18. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.3.19. Обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего

пользования и береговой полосе.

4.3.20. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического и фактического адресов или иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов.

4.3.21. В случае прекращения деятельности Арендатора или принятия решения о передаче прав Арендатора на Участок третьему лицу в 10-дневный срок после государственной регистрации данного решения направить Арендодателю копии документов, подтверждающих такое прекращение деятельности или передачу прав.

4.3.22. В случае перехода прав на Участок к третьему лицу, вносить арендную плату до дня расторжения Договора или внесения в него соответствующих изменений.

4.3.23. Направить не менее, чем за 60 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в п. 7.2 Договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении.

4.3.24. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в пригодном для использования состоянии.

4.3.25. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору, вызванная действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.4. Уплата пени в связи с нарушениями условий Договора, а также наложение штрафа уполномоченными органами и должностными лицами в связи с нарушениями действующего законодательства не освобождают Арендатора от обязанности их устранения.

5.5. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю, Арендатор уплачивает штраф в двукратном размере арендной платы за всё время пользования Участком после прекращения действия Договора.

6. Рассмотрение и урегулирование споров

6.1. Споры и разногласия Сторон, возникающие в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

7. Срок Договора

7.1. Договор заключен на срок _____.

7.2. Договор действует с _____ 20__ года по _____ 20__ года.

7.3. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется в соответствии с п. 4.1.7. Договора. Окончание срока действия Договора не

освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

8. Действие Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания, подлежит государственной регистрации в Кореновском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8.2. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка.

8.3. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон в соответствии с п. 4.1.4. Договора, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

8.4. В одностороннем порядке Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

9. Изменение условий Договора

9.1. Изменения и дополнения условий Договора оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения.

9.2. В случае отказа или уклонения какой-либо Стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном разделом 6 Договора.

10. Особые условия

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

10.2. Договор субаренды Участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в Кореновском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, и направляется Арендодателю для последующего учета в десятидневный срок со дня государственной регистрации.

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

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

10.5. Передача земельного участка Арендодателем Арендатору осуществляются без каких-либо дополнительных документов, подтверждением передачи земельного участка является настоящий Договор.

11. Заключительные положения

11.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания Договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

11.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр находится у Арендодателя. Второй экземпляр находится у Арендатора. Третий экземпляр направляется в Кореновский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

11.3. В качестве неотъемлемой части Договора к нему прилагаются:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об

основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

- протокол о результатах торгов от _____ № _____.

12. Юридические адреса и реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Администрация муниципального образования Кореновский район

Адрес: 353180
Краснодарский край,
Кореновский район,
г. Кореновск, ул. Красная, 41
ИНН 2335008580, КПП 2335010011

Адрес:

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Глава
муниципального образования
Кореновский район

Согласовано:
Начальник управления земельных и
имущественных отношений
администрации муниципального образования Кореновский район
