

Договор
аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения
№

_____ года

ст. Новопокровская

Управление имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Новопокровский район, в лице _____ – заместителя главы муниципального образования Новопокровский район, начальника управления имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Новопокровский район, действующего на основании положения об управлении имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Новопокровский район, утвержденного решением Совета муниципального образования Новопокровский район от 30.10.2020 № 16 «О создании управления имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Новопокровский район», именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны,

_____, ИНН _____, ОГРН _____, гражданин РФ, пол: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан: _____, код подразделения _____, зарегистрирован: _____, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков и аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков от _____ № _____, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование, а Арендатор принимает на условиях настоящего Договора земельный участок из земель _____, расположенный по адресу (имеющиеся адресные ориентиры): _____, площадью _____ кв.м., _____ для _____, (далее - Участок), в границах, указанных в выписке из ЕГРН, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.2. Фактическое состояние Участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

1.3. Настоящий Договор является единственным документом, подтверждающим передачу Участка от Арендодателя Арендатору. Участок передан Арендатору до подписания настоящего Договора. Арендатор ознакомился с Участком и удовлетворен его состоянием, которое позволяет использовать его по назначению и для целей использования. Претензий к Арендодателю по состоянию Участка Арендатор не имеет. Данный пункт Договора имеет силу передаточного Акта.

2. Размер и условия внесения арендной платы

2.1. Размер арендной платы определен на основании протокола _____ от «__» ____ 20__ года № _____, составляет _____ (_____) рублей. Сумма задатка, перечисленная Арендатором для участия в

торгах на право заключения договора аренды земельного участка, засчитывается в счет арендной платы по Договору.

2.2. Размер ежегодной арендной платы за Участок определяется по результатам аукциона.

2.3. Арендная плата, подлежащая уплате, исчисляется со дня передачи участка за каждый день использования и вносится арендатором после государственной регистрации договора аренды земельного участка ежеквартально, не позднее: **10 апреля за I квартал, 10 июля за II квартал, 10 октября за III квартал, 10 декабря за IV квартал.**

2.4. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами, раздельно 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;
(Управление имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Новопокровский район);

ИНН получателя 2360013129, КПП 236001001;

расчетный счет получателя: 40102810945370000010;

банк получателя: Южное ГУ Банка России;

БИК банка получателя: 010349101.

номер казначейского счета: 031006430000000011800.

В платежном документе указываются:

КБК 92111105013050021120;

Код ОКТМО 036354___;

код основания платежа, код периода, за который осуществляется платеж, номер Договора, дата заключения Договора, тип платежа, назначение платежа.

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

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 пользования Участком и досрочном расторжении Договора при следующих существенных нарушениях его условий со стороны Арендатора:

а) использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в пункте 1.1 Договора, а также с нарушениями земельного и иного законодательства Российской Федерации;

б) нарушение условий, указанных в разделе 10 Договора, и невыполнение обязанностей, указанных в пунктах 4.2, 4.3 Договора;

в) невнесение арендной платы в полном размере два и более раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, указанного в пункте 2.3 Договора;

г) использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;

д) использование Участка, если такое использование приводит к существенному снижению качества почвы или причинение вреда окружающей среде;

е) порча Участка;

ё) невыполнение обязанностей по рекультивации Участка, обязательных мероприятий по улучшению состояния Участка и охране почв;

ж) невыполнение обязанностей по приведению Участка в состояние, пригодное для его использования по целевому назначению;

з) создание или возведение на Участке самовольной постройки либо невыполнение обязанностей, предусмотренных частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

и) при изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными законодательством Российской Федерации;

к) не соблюдение при использовании Участка требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

л) загрязнение, захламление, деградация Участка;

м) иные нарушения, которые допускают досрочное расторжение Договора по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке в соответствии с требованиями земельного и иного законодательства Российской Федерации.

Стороны согласны и подтверждают, что вышеуказанные обстоятельства считаются существенными нарушениями Договора со стороны Арендатора, и могут служить основанием для его досрочного расторжения в одностороннем порядке.

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

3.2. Арендодатель обязан:

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

3.2.2. Возместить Арендатору прямые и документально подтвержденные убытки при расторжении Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.1.4 и пунктом 8.4 Договора.

3.2.3. В случае внесения изменений и дополнений в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующих муниципальных образований, связанных с изменением арендной платы, Арендатора письменно уведомлять о таком изменении не требуется. Об изменении арендной платы будет размещаться информация на официальном сайте Арендодателя в интернете или в средствах массовой информации. С момента ее опубликования, Арендатор будет считаться уведомленным об изменении арендной платы по настоящему Договору. Кроме того, фактическое изменение размера арендной платы в результате корректировки на процент индексации, введении повышающих коэффициентов, или иного изменения органами местного самоуправления, законодательством Краснодарского края, или Российской Федерации размеров ставок земельного налога, базовых ставок арендной платы, методики расчета арендной платы и иных изменений порядка определения платы за землю, не будет являться изменением в соответствии с пунктом 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации условия Договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение данного условия. Соответственно дополнительные соглашения об изменении размера арендной платы по Договору не составляются и в Росреестре не регистрируются.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право в соответствии с законодательством:

4.1.1. Досрочно, по минованию надобности в Участке, расторгнуть Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

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

4.1.3. На возмещение прямых и документально подтвержденных убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя, с учетом условий, указанных в пункте 3.2.2 Договора.

4.1.4. 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, только с письменного согласия Арендодателя.

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, но в пределах 30 (тридцати) дней с момента передачи Участка по Договору.

4.1.6. После окончания срока Договора, указанного в пункте 7.2. Договора, Арендатор не имеет права на заключение нового Договора.

4.2. Арендатор не вправе:

4.2.1. Арендатор не имеет права передавать арендованный Участок в субаренду, в залог, или передавать свои права и обязанности по данному Договору третьему лицу. Арендатор обязан лично исполнять все требования и условия настоящего Договора.

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

4.2.3. 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.

4.2.4. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до приемки их в эксплуатацию в установленном порядке.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. В полном объеме выполнять все условия Договора.

4.3.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок 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 пунктом 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.

4.3.4. Представить арендодателю не позднее десятого числа месяца, следующего за отчетным кварталом копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.3.5. Ежегодно по истечении срока последнего платежа, но не позднее 20 декабря, производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок с составлением акта сверки.

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

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

4.3.8. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.3.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка, и устранить за свой счет изменения, произведенные на

Участке без письменного согласия Арендодателя, если такое согласие было необходимо, по его первому письменному требованию (предписанию).

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

4.3.11. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубki или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.3.12. Не допускать строительства новых объектов, реконструкции существующих до разработки и утверждения в установленном порядке проектной документации, ее согласования, проведения экспертиз, а также до оформления разрешения на строительство.

4.3.13. 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 занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

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

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

4.3.16. При изменении целевого назначения зданий, строений и сооружений (или их частей), расположенных на Участке, обратиться к Арендодателю для внесения изменений в договор и перерасчета размера арендной платы.

4.3.17. Письменно, в течение 5 календарных дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического и фактического адресов или иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов. Корреспонденция, сообщения, акты, предписания, претензии, исковые заявления, и любые другие документы, отправляются заказными письмами по адресу, указанным в Договоре. Арендатор считается уведомленным и получившим отправленные ему документы в течение 7 (семи) дней, с момента отправки ему заказного письма, даже в случае его отказа от получения, или не получения им заказной корреспонденции.

4.3.18. В случае прекращения деятельности Арендатора в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и индивидуализирующих реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода, а также копии, подтверждающих такое прекращение деятельности документов.

4.3.19. В случае перехода прав на здания, строения, сооружения к другим лицам вносить арендную плату до дня расторжения Договора или внесения в него соответствующих изменений.

4.3.20. При прекращении Договора по истечении срока аренды или при досрочном расторжении Договора, вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду, по Акту приема-передачи земельного участка, в течение одного дня со дня регистрации расторжения Договора в Межмуниципальном отделе по Белоглинскому и Новопокровскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.3.21. Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением договора и внесением в него изменений и дополнений.

4.3.22. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.3.23. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Межмуниципальном отделе по Белоглинскому и Новопокровскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в течение 14 дней.

4.3.24. В течение 10 дней со дня подачи заявления о государственной регистрации известить в письменной форме Арендодателя о подаче таких документов (с приложением копий документов подтверждающих данную подачу).

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несет 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 ключевой ставки ЦБ РФ** за каждый день просрочки платежа, включая день оплаты.

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, в соответствии с требованиями пункта 4.3.20 Договора, Арендатор уплачивает штраф в двукратном размере ежегодной арендной платы, но не менее 50000 (пятьдесят тысяч) рублей, а также уплачивает пени в размере 1 (один) % от размера ежегодной арендной платы по Договору за каждый день не возврата Участка.

5.6. При невыполнении пункта 4.3.23 Договора, который влечет недействительность сделки, Арендатор обязан возвратить Арендодателю переданный земельный участок в срок, указанный в пункте 4.3.20 Договора.

6. Рассмотрение и урегулирование споров

6.1. Споры и разногласия Сторон, возникающие в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, в том числе досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством. Подача претензии в качестве досудебного урегулирования спора обязательна, при этом срок для устранения нарушений устанавливается 10 (десять) дней.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по Белоглинскому и Новопокровскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

7.2. Договор действует до _____ года **включительно**, и автоматически прекращает свое действие и действие аренды Участка после указанной даты, при этом положения статей 610 и 621 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяются.

7.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

8. Прекращение действия Договора

8.1. Действие Договора прекращается в соответствии с условиями пункта 7.2 настоящего договора.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным пункте

4.1.1 Договора, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

8.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть досрочно расторгнут судом по основаниям, предусмотренным земельным и иным законодательством Российской Федерации и Договором, если срок аренды свыше 5 (пять) лет, и во внесудебном уведомительном порядке при сроке аренде 5 (пять) и менее лет.

8.4. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке в случаях, указанных в пункте 3.1.4 Договора, если срок аренды свыше 5 (пять) лет, и во внесудебном уведомительном порядке при сроке аренде 5 (пять) и менее лет.

8.5. По требованию Арендатора настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут в судебном порядке, если:

- Арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию им в соответствии с условиями настоящего договора или назначением земельного участка;

- переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка, но в пределах 30 (тридцати) дней с момента передачи Участка по Договору.

8.6. Неисполнение Арендатором пункта 4.3.23 Договора влечет недействительность сделки.

9. Изменение условий Договора

9.1. Изменения и дополнения условий Договора оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения и подлежат государственной регистрации в установленном порядке, за исключением случаев, установленных пунктом 2.2 и пункта 3.2.3 Договора.

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 по вопросам эксплуатации объектов недвижимости.

10.2. Неиспользование Участка в течение одного года расценивается как неосвоение.

10.3. Запрещено передавать Участок в субаренду на любой срок.

10.4. При признании отдельных пунктов или пункта Договора недействительными в судебном или ином порядке, остальные пункты и сам Договор в целом сохраняет свою силу.

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 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и предоставляется:

- 1-й экземпляр – Арендатору,

- 2-й и 3-й экземпляры – Арендодателю.

11.3. Расходы по государственной регистрации Договора возлагаются на Арендатора.

В качестве неотъемлемой части Договора к нему прилагаются:

- выписка из ЕГРН;

- протоколом о результатах аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды _____ № _____,

12. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

**Управление имущественных и
земельных отношений администрации
муниципального образования
Новопокровский район**

Юридический адрес:	Ст. Новопокровская, ул. Ленина, 101
Фактический адрес:	Тот же
ИНН	
Телефон	
Факс	
e-mail	

Юридический адрес:	
Фактический адрес	Тот же
ИНН	
Телефон	
Факс	
e-mail	

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Арендатор
