Проект договора

аренды земельного участка

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Администрация Котельниковского муниципального района Волгоградской области, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (распоряжение, доверенность, устав)

именуемая в дальнейшем «арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (полное наименование)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (положение, приказ, устав, учредительный договор)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(для физического лица - адрес постоянного места жительства)

именуемое (ый (ая)) в дальнейшем «арендатор», и именуемые в дальнейшем «стороны», на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (нормативный правовой акт, акт администрации, итоги торгов)

заключили договор аренды земельного участка (далее именуется - договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По договору арендодатель предоставляет арендатору в аренду земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ из категории земель населенных пунктов , площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м,

расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее именуется - участок), в границах, указанных в кадастровом паспорте участка, прилагаемом к настоящему договору.

1.2. Сторонами договора достигнуто соглашение о передаваемом в аренду участке.

1.3. Приведенное описание участка является окончательным и не может самостоятельно изменяться арендатором.

1.4. Если участок не индивидуализирован должным образом, однако договор фактически исполняется сторонами, то стороны не вправе оспаривать договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность.

1.5. При подписании Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок в состоянии, позволяющем использовать Участок для цели
и в соответствии с разрешенным использованием, указанными в [пункте 1.1](#Par44) Договора.

2. Срок договора

2.1. Договор аренды заключается за срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_\_ г. по «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_\_ г. Действие договора распространяется на отношения, возникшие у сторон с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ г.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Сторона договора, в случае отсутствия государственной регистрации, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность.

2.3. Договор с момента его подписания сторонами влечет правовые последствия в отношениях между ними, а также порождает весь комплекс последствий, на которые он непосредственно направлен.

2.4. При наличии возражений у арендодателя о продолжении пользования арендатором участком после истечения срока договора, арендодатель обязан не ранее чем за 30-ть дней и не позднее чем за 10-ть дней до истечения срока договора уведомить об этом в письменном виде арендатора. В этом случае окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору и прекращение действия договора.

Уведомление направляется 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, либо истечения срока хранения почтового отправления.

2.5. Арендатор земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 Земельного кодекса;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 статьи 39.6. Земельного кодекса настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

2.6. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор не позднее чем за 30-ть дней до окончания действия договора.

При заключении договора на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

2.7. Ненадлежащее исполнение арендатором своих обязательств по договору, а также пропуск им срока, предусмотренного пунктом 2.6. договора для уведомления арендодателя о желании заключить договор на новый срок, является безусловным основанием для отказа в заключение договора на новый срок.

2.8. В случае если договор не прошел необходимую государственную регистрацию, то он не порождает последствий, предусмотренных пунктом 2.6. договора, и частью 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы

3.1. Годовая сумма арендной платы за пользование участком составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ коп.

3.2. Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора. Сторонами договора достигнуто соглашение о размере, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование участком.

3.3. Обязательства по внесению платы за участок возникает у арендатора с момента подписания договора и акта передачи участка. Не использование участка по назначению не освобождает арендатора от обязанности вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящей главой договора.

3.4. Перечисление арендной платы производится не позднее 15 сентября и 15 ноября текущего года.

3.5 Перечисление арендной платы за участок осуществляется арендатором на счет Управления Федерального казначейства по Волгоградской области путем заполнения полей платежных документов в следующем порядке:

«Получатель» - УФК по Волгоградской области (Администрация Котельниковского муниципального района), р/сч 40101810300000010003, ИНН 3413500064, КПП 341301001; Отделение Волгоград, г. Волгоград, БИК 041806001, код бюджетной классификации 902 111 05013 05 0000 120, ОКТМО 16624448.

«Назначение платежа» - арендная плата за землю по договору № \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_20 \_\_\_\_ г.

3.6. Не реже одного раза в шесть месяцев арендатор проводит с арендодателем сверку расчетов по арендной плате за участок.

 3.7. Размер арендной платы ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен настоящий Договор.

Арендатор считается извещенным о размере арендной платы за Участок с даты обнародования (официального опубликования) указанных нормативных правовых актов (изменений и дополнений, вносимых в нормативные правовые акты). При этом Арендодатель оставляет за собой право направить Арендатору извещение о размере арендной платы за соответствующий период.

4. Права и обязанности арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

1) на односторонний отказ от исполнения договора в порядке и случаях, предусмотренных [разделом 8](#Par176) договора;

2) на беспрепятственный доступ на территорию участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора;

3) вносить по согласованию с арендатором в договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные правовые акты, регулирующие использование земель;

4) осуществлять контроль над использованием и охраной земли, предоставленной в аренду;

5) вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся арендатором с нарушением законодательства;

6) на возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности арендатора;

7) требовать через суд выполнения арендатором всех условий договора;

8) если арендатор не возвратил участок при прекращении договора либо возвратил его несвоевременно, вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки в размере, определенном в соответствии с разделом 3 договора.

9) поступившие от арендатора денежные средства независимо от назначения платежа, указанного в платежном документе, арендодатель вправе зачесть в первую очередь в счет погашения неустойки, штрафа, во вторую – в счет уплаты просроченной задолженности по арендной плате в третью – в счет текущих арендных платежей, в четвертую – в счет иных выплат, предусмотренных договором.

4.2. Арендодатель обязан:

1) выполнять в полном объеме все условия договора;

2) передать арендатору участок по акту приема-передачи в течение 3-х дней с момента подписания договора;

3) не вмешиваться в хозяйственную деятельность арендатора, если она не противоречит условиям договора, земельному законодательству Российской Федерации и Волгоградской области;

4) уведомлять арендатора об изменении реквизитов счета, на который перечисляется арендная плата и пени.

5. Права и обязанности арендатора

5.1. Арендатор имеет право:

1) на односторонний отказ от исполнения договора в порядке и случаях, предусмотренных [разделом 8](#Par176) договора;

2) использовать участок на условиях, установленных договором;

3) производить с согласия арендодателя улучшения участка;

4) сдавать участок в субаренду с согласия арендодателя. Договор субаренды участка заключается на условиях договора. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия договора. При досрочном прекращении настоящего договора договор субаренды участка прекращает свое действие.

5.2. Арендатор обязан:

1) использовать участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием;

2) использовать участок способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

3) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на участке в соответствии с законодательством;

4) осуществлять мероприятия по охране земель, в том числе меры пожарной безопасности;

5) своевременно производить платежи за участок;

6) соблюдать при использовании участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

7) не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение участка;

8) обеспечивать арендодателю, органам государственного земельного контроля над использованием и охраной земель свободный доступ на участок;

9) выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и так далее и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

10) в течение 10-ти дней с момента принятия решения о реорганизации или прекращении деятельности направить письменное уведомление арендодателю;

11) в случае изменения адреса или иных реквизитов в течение 10-ти дней направить письменное уведомление арендодателю. За несвоевременное уведомление арендодателя об изменении реквизитов или их отсутствие ответственность несет арендатор;

12) не нарушать права других землепользователей;

13) не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим на основании соответствующих решений уполномоченных органов власти геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ;

14) по письменному требованию арендодателя устранить за свой счет улучшения участка, произведенные без его согласия.

6. Ответственность сторон

6.1. Сторона, не исполнившая обязательства по договору либо исполнившая его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности).

6.2. Сторона признается невиновной, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, она приняла все меры для надлежащего исполнения обязательства. Отсутствие вины доказывается стороной, нарушившей обязательство.

6.3. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств по договору другая сторона направляет письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства.

6.4. В случае не устранения нарушения в течение 20-ти дней с момента получения уведомления о нем соответствующая сторона имеет право обратиться в суд с требованием исполнения обязательства в натуре и (или) в порядке, предусмотренном разделом 8 договора, в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора (в одностороннем порядке расторгнуть договор).

6.5. В случае просрочки исполнения арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 3.4. договора, арендодатель вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного указанным пунктом договора, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства. Такая неустойка устанавливается договором в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы невнесенной арендной платы.

6.6. В случае просрочки исполнения арендатором обязательств, предусмотренных подпунктами 10, 11 пункта 5.2., пунктом 8.5. договора, арендодатель вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, предусмотренных указанными подпунктами договора, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства. Такая неустойка устанавливается договором в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы, указанной в пункте 3.1. договора.

6.7. В случае просрочки исполнения арендодателем обязательства, предусмотренного подпунктом 2 пункта 4.2. договора, арендатор вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, предусмотренных указанным подпунктом договора, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства. Такая неустойка устанавливается договором в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы, указанной в пункте 3.1. договора.

6.8. Пени, предусмотренные пунктами 6.5., 6.6. и 6.7. договора, перечисляются арендатором на счет Управления Федерального казначейства по Волгоградской области путем заполнения полей платежных документов в следующем порядке:

«УФК по Волгоградской области (Администрация Котельниковского муниципального района), р/сч 40101810300000010003, ИНН 3413500064, КПП 341301001; Отделение Волгоград, г. Волгоград, БИК 041806001, код бюджетной классификации 902 111 05013 05 0000 120 ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

«Назначение платежа» - пени по договору № \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

6.9. Уплата неустойки не освобождает сторонот исполнения обязательств по договору. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

7. Изменение договора

7.1. Изменения, дополнения к договору, являющиеся его неотъемлемой частью, оформляются в той же форме, что и договор, кроме изменений, произведенных в соответствии с пунктами 3.5., 3.7., подпунктом 4 пункта 4.2., пунктом 6.8. договора.

8. Прекращение договора

8.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон.

8.2. Досрочное расторжение договора по инициативе арендодателя в одностороннем порядке возможно:

1) при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока для внесения арендных платежей либо повторной задержке внесения арендной платы вне зависимости от срока задержки и ее последующего внесения;

2) при использовании участка с нарушением условий договора;

3) при использовании участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель, предусмотренными в [пункте 1.1](#Par71). договора;

4) при изъятии участка для государственных или муниципальных нужд либо реквизиции в соответствии с правилами, установленными действующим законодательством Российской Федерации;

6) при неисполнении подпункта 4 пункта 5.1. договора;

7) при неисполнении подпункта 16 пункта 5.2. договора;

8) при неиспользовании участка в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, необходимого для освоения участка, а также времени, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

9) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

8.3. Досрочное расторжение договора по инициативе арендатора в одностороннем порядке возможно:

1) при неисполнении подпункта 2 пункта 4.2. договора;

2) участок в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

8.4. В случае одностороннего отказа от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня получения уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление направляется заказным письмом с уведомлением и считается полученным в день его получения стороной договора либо в день извещения организацией почтовой связи об отсутствии стороны договора по всем адресам, указанным в договоре, либо истечения срока хранения почтового отправления. В этом случае заключение дополнительного соглашения о расторжении договора по соглашению сторон не требуется.

8.5. При прекращении договора арендатор обязан в течение 7-ми дней со дня расторжения договора вернуть арендодателю по акту приема-передачи участок в надлежащем состоянии.

9. Рассмотрение споров

9.1. Все споры между сторонами, возникающие по договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Споры, возникающие между сторонами по исполнению/неисполнению условий договора, рассматриваются по месту нахождения арендодателя.

10. Особые условия договора

10.1. Реорганизация арендодателя или арендатора, а также перемена собственника участка не является основанием для расторжения договора.

10.2. Все корреспонденция, направленная арендатору по известному арендодателю почтовому адресу, указанному в разделе 12 договора, до получения арендодателем уведомления, предусмотренного подпунктом 11 пункта 5.2. договора, считаются надлежащим исполнением обязательств арендодателя.

10.3. Все корреспонденция, направленная арендодателю по известному арендатору почтовому адресу, указанному в разделе 12 договора, а также все платежи, осуществляемые арендатором по реквизитам указанным в 3.5. и 6.8. договора, до получения арендатором уведомления, предусмотренного подпунктом 4 пункта 4.2. договора, считаются надлежащим исполнением обязательств арендатора.

10.4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых: один экземпляра хранится у арендодателя, два экземпляра хранятся у арендатора.

11. Приложения к договору

1) расчет арендной платы на \_\_\_\_\_ л.;

2) акт приема-передачи участка на \_\_\_ л;

3) выписка из ЕГРН на \_\_\_ л.

12. Реквизиты сторон

|  |
| --- |
| Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.О. Фамилия/м.п. |

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.О. Фамилия/

м.п.