**ПРОЕКТ
ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

|  |  |
| --- | --- |
| с. Глинищево |  «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. |

**Глинищевская сельская администрация** в лице главы Глинищевской сельской администрации, действующей на основании Устава, именуемый «Арендодатель» с одной стороны,

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

и именуем(ый)ая в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола об итогах аукциона, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

 1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во владение, пользование на условиях договора аренды земельный участок (далее - "Участок"),

Местоположение:

Кадастровый номер участка:

Категория земель:

Площадь участка:

 1.2. Передача участка Арендатору производится по акту приема-передачи земельного участка, который подписывается Арендатором и Арендодателем.

 1.3. Границы Участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

 1.4. Разрешенное использование земельного участка:

 1.5. Цель использования земельного участка:

**II. СРОК ДОГОВОРА**

2.1. Срок аренды участка составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (года) с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и установлен с момента подписания Сторонами акта приема-передачи участка.

**III. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

3.1. Размер ежегодной арендной платы установлен по итогам \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в соответствии с протоколом от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

3.2. Уплачиваемая по результатам аукциона денежная сумма является платой за право заключение договора и в тоже время арендной платой за пользование земельным участком.

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи участка.

3.4. Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., перечисленный Арендатором, засчитывается в счет оплаты арендной платы.

3.5. Оставшуюся сумму размера ежегодной арендной платы (за вычетом суммы задатка) Арендатор обязан оплатить в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в течение 10 банковских дней с момента подписания договора аренды и внести на бюджетный счет Арендодателя, указанный в расчете арендной платы, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае досрочного расторжения договора аренды арендный платеж, установленных по итогам , не возвращается.

3.6. Размер годовой арендной платы установленный по результатам аукциона в размере не подлежит возврату в случае приобретения земельного участка в собственность в течение года с момента заключения договора аренды и определен на весь период аренды земельного участка.

3.7. Днем оплаты считается день поступления средств на бюджетный счет Арендодателя.

3.8. Неиспользование участка после заключения Договора аренды не является основанием для неуплаты арендных платежей Арендодателю и возврата арендной платы Арендатору.

3.9. 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

3.10. Арендная плата вносится за период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года и в последующие годы ежеквартально не позднее 15 числа последнего месяца квартала.по следующим реквизитам:

**Наименование получателя платежа:** УФК по Брянской области (Глинищевская сельская администрация, лицевой счет № 05273012450),

**ИНН / КПП получателя средств:** 3245002346 / 324501001; расчетный счет: 40302810400013000225 Отделение Брянск г. Брянск; БИК 041501001; ОКТМО 15608404; КБК 00000000000000000000

3.11. В случае принятия нормативного правового акта, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу соответствующего акта без внесения изменений в Договор. Данная информация публикуется в официальном печатном издании Брянского района и на интернет-сайте Арендодателя.

3.12. В случае изменения реквизитов Арендодатель направляет об этом соответствующее уведомление Арендатору. Уведомление может быть обнародовано Арендодателем неопределенному кругу лиц через официальное печатное издание Брянского района и официальные интернет-ресурсы Арендодателя. Арендная плата подлежит внесению Арендатором по новым реквизитам на основании Договора и уведомления без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

**IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случае использования участка, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, 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 течении 7 рабочих дней с момента внесения денежных средств в соответствии с пунктами 3.5.; 3.7. настоящего Договора передать Арендатору участок по акту приема-передачи.

4.2.3. Опубликовать в официальном печатном издании или на своем интернет-сайте информацию об изменении своего наименования, места нахождения, места регистрации, платежных и иных реквизитов, сроков внесения арендной платы.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Совершать сделки с правом аренды (внесения в качестве вклада в уставный капитал хозяйствующего субъекта, в качестве паевого взноса, передача права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, передача земельного участка в субаренду) при уведомлении Арендодателя.

4.3.3. Совершать сделки по передаче права аренды в залог исключительно с согласия Арендодателя.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать участок согласно п. 1.4 настоящего Договора

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

4.4.4. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель и иных государственных органов свободный доступ на земельный участок. При необходимости проведения на участке компетентными службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на участке, не препятствовать, в случае необходимости, прокладке новых и эксплуатации существующих инженерных сетей на участке.

 4.4.5. Своевременно и в полном объеме уплачивать Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять ему платежные документы.

 4.4.6. Не осуществлять на участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов, для проведения которых требуется такое разрешение.

 4.4.7. Не нарушать права других землепользователей, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами, соблюдать при использовании участка требования экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

4.4.8. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) участку и находящимся на нем объектам, а также близлежащим участкам ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения участка и расположенных на нем объектов.

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

4.4.10. 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.

4.4.11. Уведомить Арендодателя о выполнении своих обязанностей по завершению строительства путем направления заверенной Арендатором копии соответствующего разрешения о вводе построенного объекта в эксплуатацию.

4.4.12. В течение 7 рабочих дней с момента оформления в установленном порядке имущественных прав на возведенный объект представить Арендодателю необходимые документы для переоформления прав на участок.

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

4.4.14. После окончания срока действия настоящего Договора Арендатор обязан в течении 7 рабочих дней передать участок Арендодателю по акту приема-передачи в надлежащем состоянии.

4.4.15. После подписания Договора и дополнительных соглашений к нему обеспечить его (их) государственную регистрацию в органе регистрации прав. Расходы по регистрации несет Арендатор.

4.4.16. В срок не позднее 5-ти рабочих дней со дня подписания акта приема-передачи земельного участка направить в уполномоченный орган заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые документы в отношении соответствующего объекта недвижимости. (в случае заключения Договора аренды на срок более года).

4.4.17. Арендатор и Арендодатель имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством РФ, соглашением Сторон.

**V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае неуплаты арендных платежей в установленный Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 ключевой ставке ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы платежей за истекший период.

5.3. В случае использования Арендатором земельного участка по истечении срока действия настоящего Договора (несвоевременный возврат арендованного земельного участка в соответствии со ст. 622 ГК РФ) он обязуется вносить арендную плату за пользование земельным участком в размере и порядке, установленном настоящим Договором, что не может быть расценено сторонами в качестве продления Договора на неопределенный срок либо в качестве согласия Арендодателя на продолжение арендных отношений.

**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;

- возводит на участке объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке.

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, в случае нарушения Арендатором сроков, предусмотренных этапами проектирования и строительства объекта на участке.

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 по месту положения Арендодателя.

**IX. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. При аренде земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, 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. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

АРЕНДАТОР(Ы):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование: |  |  |  |
| Адрес: |  |  |  |
| Банк: |  |  |  |
| К/счет: |  |  |  |
| Р/счет |  |  |  |
| ИНН/КПП: |  | (подпись) | (ф.и.о.) |
|  |  | М.П. |  |

XI. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

11.1. Расчет арендной платы с указанием реквизитов для перечисления арендной платы, пени и штрафов (Приложение №1)

11.2. Акт приема - передачи земельного участка (Приложение №2)