Проект договора аренды земельного участка к лоту № 7

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

аренды земельного участка,

находящегося в государственной собственности, которая не разграничена

п. Абан «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г

 Абанский муниципальный район Красноярского края, от имени которого выступает Районный отдел по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района Красноярского края (далее по тексту – РОУМИ), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании Положения о РОУМИ, утвержденного постановлением администрации Абанского района Красноярского края от 30.06.2011 № 614-п и распоряжения администрации Абанского района от 13.01.2015 № 5-к, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Ф.И.О., дата рождения, место рождения, реквизиты паспорта, проживающий по адресу, ИНН в случае обращения ИП)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, с учетом извещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ размещенного на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), извещения о проведении аукциона, размещенного на официальных сайтах муниципальных образований: Абанский район Красноярского края http://[abannet.ru](http://abannet.ru/), Никольский сельсовет Абанского района Красноярского края http://nikolsk.bdu.su, в общественно-политической газете «Красное знамя» от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_, в печатном издании Никольского сельсовета Абанского района Красноярского края «Ведомости» от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_, заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее по тексту – договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

 1.1. Настоящий договор заключён в соответствии со статьями 11, 22, 39.8, 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, статьями 125, 264, 607, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации от 26.01.1996 № 14-ФЗ, ст. 3.3. Федерального закона «О введение в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 №137-ФЗ, на основании Протокола от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_.

 1.2. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок, именуемый в дальнейшем «участок» с кадастровым номером 24:01:2803001:261, площадью 4828 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Красноярский край, Абанский район, д. Воробьевка, ул. Советская, д. 17, категория земель – земли населенных пунктов, план (чертеж, схема) участка прилагается (Приложение 3).

1.3. Участок по настоящему договору предоставляется с разрешенным видом использования – для ведения личного подсобного хозяйства, входит в территориальную зону – Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).

 1.4. Договор должен быть подписан в течение тридцати дней со дня направления указанного проекта договора Арендатору.

1.5. Арендодатель передает, а Арендатор принимает по настоящему договору участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора Арендодатель или Арендатор не могли не знать.

2. Срок аренды

 2.1. Настоящий договор заключен с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г сроком на 20 лет, и вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленный законом порядке.

 2.2. РОУМИ обеспечивает регистрацию договора аренды участка, в течение пяти рабочих дней со дня заключения договора аренды, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

3. Порядок расчетов между Сторонами

 3.1. Размер ежегодной арендной платы за участок составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 Арендная плата за период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) и подлежит оплате в течение 30 дней со дня подписания договора сторонами.

Задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ зачисляется в счет арендной платы текущего года.

3.2. Арендная плата за участок перечисляется за текущий год до тридцатого числа первого месяца текущего года.

3.3. В случае неисполнения арендатором обязательства по внесению арендной платы более двух раз подряд по истечению установленного договором аренды срока платежа и срока, установленного в претензионном требовании – по истечении 30 календарных дней готовиться обращение в суд в целях взыскания задолженности по арендной плате и пени за нарушение сроков внесения платежей.

3.4. Арендная плата за участок вносится в полном объеме на счет УФК по Красноярскому краю (Администрация Абанского района Красноярского края л.с. 04193002490), ИНН 2401001830, КПП 240101001, ОТДЕЛЕНИЕ КРАСНОЯРСК БАНКА РОССИИ//УФК по Красноярскому краю г. Красноярск, к/сч 40102810245370000011, р/с 03100643000000011900, БИК 010407105, ОКТМО 04601420, КБК 901 1 11 05 013 05 1000 120. Назначение платежа: плата по договору аренды участка №\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г.

3.5. Неиспользование участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

3.6. При досрочном расторжении договора по инициативе Арендатора арендная плата за текущий отчетный период перерасчету и возврату не подлежит. Расторжение настоящего договора, окончание срока его действия не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, выплатах, предусмотренных настоящим договором, пени.

3.7. В случае досрочного прекращения действия настоящего договора по инициативе Арендатора Арендатор обязан внести арендную плату за текущий отчетный период в полном объеме, в размере, установленном настоящим договором.

4. Права и обязанности Сторон

 4.1. Арендатор имеет право:

 4.1.1. Возводить с соблюдением правил застройки 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 правил и нормативов.

 В случае незаконного установления на участке объектов движимого имущества (временных строений, сооружений) или скопления бытового и прочего мусора, Арендатор обязуется самостоятельно очистить участок.

 4.1.2. В случае, если после заключения договора аренды на участок, установлен публичный сервитут Арендатор вправе требовать внесения изменений в договор аренды участка в части увеличения срока этого договора на срок, в течение которого использование участка в соответствии с его разрешенным использованием невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута. Данный срок определяется в соответствии с соглашением об осуществлении публичного сервитута.

 4.2. Арендатор обязуется:

 4.2.1. Своевременно вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего договора.

 4.2.2. Пользоваться участком, передаваемым по настоящему договору, в соответствии с условиями настоящего договора, целевым назначением участка, требованиями, предъявляемыми к группе земель, к которым относится арендуемый участок, действующим законодательством Российской Федерации, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту.

 4.2.2.1. Соблюдать Правила благоустройства на территории Никольского сельсовета Абанского района Красноярского края.

 4.2.3. Обеспечить соблюдение публичных сервитутов, сервитутов: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования, возможность размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, возможность доступа на участок соответствующих служб, возможность доступа на участок представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

 4.2.4. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на участке в соответствии с законодательством.

 4.2.5. Выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

 4.2.6. Обеспечить Арендодателю, органам государственного, муниципального контроля свободный доступ на участок.

 4.2.7. Не допускать складирование отходов, загрязнение и ухудшение участка.

 4.2.8. Соблюдать при использовании участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

 4.2.9. Не нарушать права владельцев соседних участков, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на участке и прилегающей к нему территории.

 4.2.10. Осуществлять мероприятия по охране участка и других природных ресурсов, обеспечивать меры пожарной безопасности, в т.ч. производить регулярную уборку мусора и покос травы в пределах участка, осуществлять вывоз мусора, отходов от производственной деятельности.

В течение двух месяцев со дня заключения договора на участок, заключить договор на вывоз мусора с уполномоченной организацией.

 4.2.11. В случае причинения ущерба участку письменно сообщить об этом Арендодателю в трехдневный срок.

 Немедленно извещать соответствующие государственные органы и службы о событии, нанесшем (или грозящем 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. Осуществить мероприятия по охране земель в случае ликвидации объектов, расположенных на арендуемом участке, при наличии на участке загрязнения, захламления или в других предусмотренных законом случаях.

 4.2.12. Возместить Арендодателю убытки, причиненные в связи с неисполнением п.п. 4.2.3, 4.2.4, 4.2.7, 4.2.8, 4.2.10.

 4.2.13. В случае принятия решения о прекращении договорных отношений или об освобождении участка письменно за 30 дней уведомить об этом Арендодателя.

 4.2.14. В случае принятия решения о ликвидации или признания банкротом в течение 3-х дней со дня принятия такого решения письменно уведомить Арендодателя об этом.

 4.2.15. В случае изменения адреса, номеров телефонов или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

 4.2.16. Вернуть в пятидневный срок после окончания договорных отношений Арендодателю участок по акту возврата (Приложение 2), в надлежащем состоянии и пригодном для дальнейшего использования по целевому назначению без каких-либо дополнительных затрат Арендодателя.

 4.2.17. Выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Красноярского края.

 4.3. Арендодатель имеет право:

 4.3.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором.

 4.3.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

 4.3.3. Требовать досрочного расторжения договора при использовании участка не по целевому назначению и (или) не в соответствии с видом разрешенного использования, установленном в п. 1.3. настоящего договора, а также при использовании способами, приводящими к его порче, в случае нарушений Арендатором других условий настоящего договора.

 4.3.4. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

 4.4. Арендодатель обязуется:

 4.4.1. В случае принятия решения о прекращении договорных отношений письменно за 30 дней предупредить Арендатора об этом.

 4.4.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и действующему законодательству.

 4.4.3. Предупредить Арендатора о всех правах третьих лиц на участок (сервитуте, праве залога и т.д.).

4.5. Победитель или заявитель, признанный участником аукциона, не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на аукционе договора согласно п. 7 ст. 448 ГК РФ.

5. Ответственность

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с настоящим договором, законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы в срок, установленным п. 3.2 настоящего договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа.

Пени подлежат направлению на счет УФК по Красноярскому краю (Администрация Абанского района Красноярского края л.с. 04193002490), ИНН 2401001830, КПП 240101001, ОТДЕЛЕНИЕ КРАСНОЯРСК БАНКА РОССИИ//УФК по Красноярскому краю г. Красноярск, к/сч 40102810245370000011, р/с 03100643000000011900, БИК 010407105, ОКТМО 04601420, КБК 901 1 11 05 013 05 2100 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы за участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных участков (пени)».

 5.3. В случае не соблюдения Арендатором обязанностей при использовании участка указанных в пункте 4.2 за исключением подпункта 4.2.1, Арендодатель вправе потребовать уплату штрафных санкций в размере 0,5% от кадастровой стоимости участка.

 5.4. В случае нарушения Арендатором сроков возврата участка, установленного в п. 4.2.16 настоящего договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за каждый день просрочки, а также потребовать возмещения документально подтвержденных убытков в случае, установленном абз. 2 ст. 622 Гражданского кодекса Российской Федерации.

 5.5. Уплата санкций, предусмотренных настоящим договором, не освобождает стороны от исполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

6. Разрешение споров

 6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

 6.2. При не достижении согласия споры будут разрешаться в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Изменение, расторжение и прекращение договора.

 7.1. Изменение условий настоящего договора, его расторжение и прекращение производится в соответствии с действующим законодательством.

 7.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения договора во внесудебном одностороннем порядке по прекращению права аренды в следующих случаях:

 при использовании участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации:

 при использовании участка не по целевому назначению или причинению вреда окружающей среде;

 при порче земель;

 при невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

при систематическом (два раза и более) грубом нарушении правил пожарной и электробезопасности, санитарных норм и других правил безопасности арендуемого участка;

 при создании или возведении на участке самовольной постройки либо невыполнении 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;

 при изъятии участка для муниципальных или государственных нужд;

 по другим основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом РФ и Земельным кодексом РФ.

 7.3. Арендодатель вправе расторгнуть договор в судебном порядке, при невнесении Арендатором более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа арендой платы.

 7.4. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора в случаях:

 если Арендодатель не предоставляет участок в пользование Арендатору, либо создает препятствия пользованию им в соответствии с условиями договора или назначением участка;

 по другим основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом РФ и Земельным кодексом РФ.

 7.5. Расторжение настоящего договора в одностороннем порядке производится путем направления другой Стороне письменного уведомления в срок за 30 дней до предполагаемой даты расторжения договора.

 7.6. Внесение изменений в заключенный договор аренды участка, в части изменения вида разрешенного использования такого участка не допускается.

 7.7. В иных предусмотренных федеральными законами случаях Арендодатель вправе требовать расторжения договора в судебном порядке.

8. Передача участка

 8.1. Арендатор осмотрел участок в натуре, участок соответствует его количественным и качественным характеристикам согласно настоящему договору, находятся в удовлетворительном состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями и условиями предоставления.

 8.2. Настоящий договор имеет силу акта приема-передачи участка.

9. Заключительные положения

 9.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.

 9.2. Все споры, возникающие между сторонами в связи с настоящим договором, рассматриваются в судебном порядке.

 9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

10. Реквизиты сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:Районный отдел по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района Красноярского краяЮридический и почтовый адрес: ул. Пионерская, 4, п. Абан, Абанский район, Красноярский край, 663740 | Арендатор:  |
| ИНН 2401005000 | ИНН  |
| Телефон 8(39163)22612, 22329 | Телефон:  |

11. Подписи Сторон

Арендодатель:

Начальник РОУМИ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 М.П.

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

Приложение 1

к договору аренды участка

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г №\_\_\_

Расчет арендной платы по договору аренды участка,

находящегося в государственной собственности, которая не разграничена

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

(ФИО арендатора)

|  |  |
| --- | --- |
| Кадастровый номер участка | 24:01:2803001:261 |
| Площадь участка, кв.м. | 4828 |
| Арендная плата за период с \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_, руб. |  |
| Арендная плата в год, руб. |  |
| Арендная плата за период с \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_по \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_, руб. (\_\_\_\_\_\_дн.) |  |
| Арендная плата за период с \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_по \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_, руб. (\_\_\_\_дн.) |  |

 *Размер ежегодной арендной платы по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукцион[[1]](#footnote-1).*

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора.

Приложение 2

к договору аренды участка

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г №\_\_\_

ФОРМА

Акт возврата арендуемого участка

по договору аренды участка

(форма)

п. Абан «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей(его) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», именуемые в дальнейшем «Стороны», составили акт о нижеследующем:

 1. «Арендатор» возвратил «Арендодателю» земельные участки: с кадастровым №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ адрес ориентира: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в удовлетворительном состоянии, пригодном для дальнейшего использования.

 2. Стороны взаимных претензий не имеют.

 3. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Подписи сторон:

Принимающая сторона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись)

М.П.

Передающая сторона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись)

Приложение 3

к договору аренды Участка

от « » 202 г №\_\_\_

План (чертёж, схема) Участка

24:01:2803001:261

 (кадастровый номер)



1. Вариант размера ежегодной арендной платы по договору аренды земельного участка, будет определяться исходя из результатов аукциона. [↑](#footnote-ref-1)