Приложение 1

к постановлению администрации

муниципального образования

Ленинградский район

от \_23.03.2020 № \_\_225

**Проект договора №\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности до разграничения, заключаемый по результатам торгов**

«\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г. ст. Ленинградская

Администрация муниципального образования Ленинградский район, в лице **Шулико Юрия Юрьевича** – исполняющего обязанности главы муниципального образования Ленинградский район, действующего на основании Устава муниципального образования Ленинградский район, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»,** с одной стороны и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование победителя)**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспортные данные физического лица, реквизиты для юридических лиц), зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый в дальнейшем **«Арендатор**», с другой стороны, на основании протокола № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года заседания комиссии по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, земель до разграничения государственной собственности на землю или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, именуемые в дальнейшем "Стороны", 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 из земель населенных пунктов, с кадастровым номером с кадастровым номером 23:19:0105000:2644, площадью 134628 кв.м., форма собственности: государственная до разграничения, расположенный по адресу: Краснодарский край, Ленинградский район, ст. Ленинградская, ул. Горького, 44 (далее – Участок), вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, в целях выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур.  1.2. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям Договора, целевому назначению Участка и известно Арендатору.  1.3. Указанный в пункте 1.1. Договора Участок передан Арендатору с момента государственной регистрации договора без каких-либо иных документов по его передаче.  **2. Размер и условия внесения арендной платы**  2.1. Расчет размера арендной платы за Участок изложен в Приложении к настоящему Договору, которое подписывается Арендодателем. Сумма задатка, перечисленная Арендатором для участия в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, засчитывается в счет арендной платы по Договору  2.2. Размер ежегодной арендной платы за Участок определяется по результатам аукциона, при этом арендная плата 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 указанный договор аренды, в дальнейшем размер арендной платы за земельный участок пересматривается в одностороннем порядке арендодателем в соответствии с законодательством Российской Федерации и Краснодарского края, регулирующим соответствующие правоотношения, а также в связи с вносимыми в него дополнениями и изменениями. Изменение размера арендной платы фиксируется и оформляется Приложением к настоящему Договору и подписывается сторонами. В случае уклонения Арендатора от его подписания, Приложение подписывается только Арендодателем***.***  2.3. Арендная плата, подлежащая уплате, предусмотренная пунктом 2.1. Договора исчисляется от установленного приложением к настоящему Договору размера ежегодной арендной платы за Участок и вносится арендатором после государственной регистрации договора аренды ежеквартально в виде авансового платежа до 10 числа первого месяца каждого квартала. | |
| 2.4. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами за каждый квартал, 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:  **УФК по Краснодарскому краю (Отдел имущественных отношений администрации муниципального образования Ленинградский район);**  **банк получателя: Южное ГУ банка России г Краснодар,**  **БИК 040349001, КПП 234101001,**  **№ р/с получателя платежа: 40101810300000010013,**  **ИНН получателя платежа: 2341004175,**  ОКТМО 03632410**,**  **КБК 921111050013100021120 (арендная плата), КБК 92111690050050020140 (пени).** | |
| 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 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](http://mobileonline.garant.ru/#/document/23978667/entry/211) Договора;  б) нарушение Арендатором условий, указанных в [разделе 10](http://mobileonline.garant.ru/#/document/23978667/entry/210) Договора, и невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в [п. 4.2](http://mobileonline.garant.ru/#/document/23978667/entry/242), [4.3](http://mobileonline.garant.ru/#/document/23978667/entry/243) Договора;  в) невнесение арендной платы в течение одного года; использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;  г) неиспользование в сельскохозяйственном производстве Участка в течение одного сельскохозяйственного года, за вычетом времени на освоение Участка, мелиоративное строительство, устранение последствий стихийных бедствий и иных обстоятельств, исключающих такое использование.  3.1.5. Участвовать в приемке в эксплуатацию мелиорированных, рекультивированных, улучшенных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозионных и других объектов, размещаемых на Участке.  3.1.6. 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 убытки при расторжении Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных [п. 3.1.4](http://mobileonline.garant.ru/#/document/23978667/entry/2314) Договора.  3.2.3. В случае внесения изменений и дополнений в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующих муниципальных образований, связанных с изменением арендной платы, письменно уведомить Арендатора о них, приложив новый расчет размера арендной платы.  **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. Собственности на плоды, продукцию и доходы, а также посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений.  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. Проводить в установленном порядке в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды (в том числе образованные водоподпорными сооружениями на водотоках) и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями и разрешенным использованием Участка.  4.1.5. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.  4.1.6. На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя в случаях, не предусмотренных [п. 3.1.4](http://mobileonline.garant.ru/#/document/23978667/entry/2314) Договора.  4.1.7. 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.  4.1.8. На заключение нового договора аренды Участка при условии надлежащего исполнения своих обязанностей и при прочих равных условиях, а также при условии, что заявление о заключении нового договора аренды Участка подано Арендатором до дня истечения срока действия Договора аренды Участка.  4.1.9. Передавать арендованный Участок в субаренду с письменного согласия Арендодателя, за исключением случаев, установленных законодательством.  4.2. Арендатор не вправе:  4.2.1. Передавать Участок в залог.  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. Осуществлять на Участке строительство зданий и сооружений.  4.2.5. Уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора.  **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](http://mobileonline.garant.ru/#/document/23978667/entry/22) 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](http://mobileonline.garant.ru/#/document/23978667/entry/223) 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](http://mobileonline.garant.ru/#/document/23978667/entry/2323) настоящего Договора.  4.3.4. Представить Арендодателю не позднее 15 октября и 15 декабря копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы.  4.3.5. Не позднее 20 января года, следующего за отчетным, 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](http://mobileonline.garant.ru/#/document/23978667/entry/211) Договора.  4.3.7. Повышать плодородие почв и не допускать ухудшения экологической обстановки на Участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности.  4.3.8. 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.  4.3.9. Устанавливать и сохранять межевые, геодезические и другие специальные информационные знаки на Участке.  4.3.10. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса, получить разрешение в установленном порядке.  4.3.11. Соблюдать установленный режим использования земель.  4.3.12. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок.  4.3.13. Не допускать сжигания на Участке сухой растительности и послеуборочных остатков сельскохозяйственной продукции.  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).  4.3.14.1. Осуществить за свой счет (или) с привлечением средств других лиц снос самовольной постройки в срок, не превышающий двенадцати месяцев, если было принято решение о сносе самовольной постройки.  4.3.13.2. Осуществить снос самовольной постройки или представить в орган местного самоуправления поселения по месту нахождения самовольной постройки утвержденную проектную документацию по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев, и осуществить последующее  приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий трех лет, если было принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами.  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 занятие, 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. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического и фактического адресов или иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов.  4.3.20. В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатора на Участок другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и индивидуализирующих реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода, копии подтверждающих такое прекращение деятельности или передачу прав документов.  4.3.21. Направить не менее чем за 90 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в [п. 7.2](http://mobileonline.garant.ru/#/document/23978667/entry/272) Договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора либо о заключении Договора на новый срок.  4.3.22. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду.  4.3.23. Освоить Участок в течение года.  4.3.24 В случаях, установленных действующим законодательством, обеспечить выполнение мероприятий по рекультивации земель (предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе путем устранения последствий загрязнения почв, восстановления плодородного слоя почвы, создания защитных лесных насаждений) за счет собственных средств в соответствии с проектом рекультивации земель, утвержденным в установленном порядке.  4.3.25. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации и Краснодарского края.  4.3.26. Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением Договора и внесением в него изменений и дополнений.  4.3.27. Соблюдать ограничения прав на земельный участок, предусмотренные ст. 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Правилами охраны магистральных газопроводов № 1083 от 08.09.2017 г. (часть земельного участка площадью 4075 кв.м.), Постановлением Правительства РФ «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» № 578 от 09.06.1995 г. (часть земельного участка площадью 2976 кв.м.), на участке находится сооружение связи с кадастровым номером 23:19:0000000:726.  4.3.28. Осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.  **5. Ответственность сторон**  5.1. 3а неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.  5.2. Расторжение Договора по основаниям, указанным в абзаце третьем пункта 3.2.4 Договора, не освобождает Арендатора от обязанности произвести своими силами и за свой счет снос самовольной постройки.  5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.  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.  **6. Рассмотрение и урегулирование споров**  6.1. Споры и разногласия Сторон, возникающие с арендаторами, вытекающие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются в Арбитражном суде Краснодарского края или в судах общей юрисдикции на территории Краснодарского края.  **7. Срок действия Договора**  7.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его государственной регистрации.  7.2. Договор действует в течение **3 (трех) лет.**  7.3. Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.  **8. Прекращение действия Договора**  8.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка.  8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным [п. 4.1.1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/23978667/entry/2411) Договора, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.  8.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и Договором.  **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.  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. Неиспользование Участка в течение одного года расценивается как неосвоение.  10.2. Договор субаренды Участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 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. Арендатор обязан соблюдать режим санитарно-защитной зоны предприятий, производств и др.объектов.  **11. Заключительные положения**  Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания Договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.  Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и предоставляется:  1 экземпляр - Арендатору,  2 экземпляр - Арендодателю,  3 экземпляр - Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.  В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагается:  - протокол о результатах торгов;  - размер арендной платы (Приложение).  **12. Юридические адреса и подписи Сторон** | |
|  |  |
| Арендодатель | Арендатор |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **Юридический адрес**:  Краснодарский край,  Ленинградский район,  ст. Ленинградская  ул. Чернышевского,179 | | **Юридический адрес:** | |  | |
|  | | **Фактический адрес:**  Краснодарский край,  Ленинградский район,  ст. Ленинградская  ул. Чернышевского,179 | | **Фактический адрес:** | |  | |

Телефон (86145) 7-08-78

Факс: (86145) 7-08-78,

e-mail: [adminlenkub@mail.ru](mailto:adminlenkub@mail.ru)

**ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель Арендатор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ю.Ю. Шулико \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Начальник отдела имущественных

отношений администрации

муниципального образования Р.Г.Тоцкая

Начальник юридического отдела

администрации муниципального

образования Е.Ю. Офицерова

Приложение

к договору аренды от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2020 года № 190000\_\_\_\_\_

**РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Кадастровый номер земельного участка: 23:19:0105000:2644, площадь 134628 квадратных метров.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.

Адрес местоположения земельного участка: Краснодарский край, Ленинградский район, ст.Ленинградская, ул.Горького, 44

Размер ежегодной арендной платы согласно протоколу № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. заседания комиссии по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, земель до разграничения государственной собственности на землю или права на заключение договоров аренды таких земельных участков составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Арендная плата 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 указанный договор аренды, в дальнейшем размер арендной платы за земельный участок пересматривается в одностороннем порядке арендодателем в соответствии с законодательством Российской Федерации и Краснодарского края, регулирующим соответствующие правоотношения, а также в связи с вносимыми в него дополнениями и изменениями.

Арендная плата и пеня вносятся Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:

**УФК по Краснодарскому краю (Отдел имущественных отношений администрации муниципального образования Ленинградский район);**

**банк получателя: Южное ГУ банка России г Краснодар,**

**БИК 040349001, КПП 234101001,**

**№ р/с получателя платежа: 40101810300000010013,**

**ИНН получателя платежа: 2341004175,**

**ОКТМО 03632410,**

**КБК 921111050013100023120 (арендная плата), КБК 92111690050050020140 (пени).**

Начальник отдела имущественных

отношений администрации

муниципального образования Р.Г. Тоцкая