Приложение № 3

 к постановлению администрации

 муниципального образования

 Ленинградский район

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

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

 «\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г. ст. Ленинградская

Администрация муниципального образования Ленинградский район, в лице **Шулико Юрия Юрьевича** – 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 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 для целей строительства жилого дома настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

|  |
| --- |
| **1. Предмет Договора*** 1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор принять на условиях настоящего Договора земельный участок из земель населенных пунктов, форма собственности: государственная до разграничения, с кадастровым номером 23:19:0902189:316, площадью 2500 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Ленинградский муниципальный район, сельское поселение Крыловское, ст. Крыловская, ул. Калинина, земельный участок 8-А (далее – Участок), вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.
	2. 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 03632404,** **КБК 921111050013100023120 (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 обязан:3.1.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный Договором.3.1.2. Возместить Арендатору убытки при расторжении Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.2.4 Договора.3.1.3. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов по оплате арендной платы либо об изменении арендной платы, а также направить новый расчет размера арендной платы в случаях:изменения законодательства Российской Федерации и Краснодарского края, регулирующие соответствующие правоотношения;изменения уровня инфляции - ежегодно;изменения кадастровой стоимости земельного участка, в том числе при изменении площади земельного участка при упорядочении его границы, изменении вида разрешенного использования земельного участка, перевода земельного участка из одной категории в другую;изменения рыночной стоимости земельного участка;пересмотра ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога на соответствующий финансовый год;предусмотренных условиями договора;в иных случаях, предусмотренных законодательством.Уведомление направляется Арендодателем неопределенному кругу лиц через средства массовой информации и (или) официальные интернет ресурсы Арендодателя. При этом первый платеж арендной платы по новым размерам производится Арендатором на дату платежа, установленную договором, следующую за днем введения соответствующих изменений, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.3.2. Арендодатель имеет право:3.2.1. Получить возмещение убытков, причиненных в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.3.2.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.3.2.3. Осуществлять действия, направленные на приостановление работ, ведущихся Арендатором с нарушением условий, установленных Договором.3.2.4. В одностороннем порядке принимать решение о досрочном расторжении Договора в установленном законодательством порядке при наличии хотя бы одного из следующих существенных нарушений его условий:использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в пункте 1.1 Договора;в случае выявления факта самовольного строительства в границах Участка;нарушение Арендатором сроков освоения Участка и строительства Объекта, указанного в пункте 4.1.7 Договора.невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в пунктах 4.3, 10.1 Договора;невнесение арендной платы в течение двух арендных периодов; использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.3.2.5. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора.**4. Права и обязанности Арендатора**4.1. Арендатор обязан:4.1.1. В полном объеме выполнять все условия Договора.4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 Договора без выставления счетов Арендодателем.4.1.3. 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 вносится на лицевой счет Договора со дня вступления в силу нормативного правового акта, на основании которого произведен перерасчет ее размера, вне зависимости от срока получения уведомления о перерасчете размера арендной платы от Арендодателя, в случаях, указанных в пункте 3.1.3 настоящего Договора.4.1.4. Представить Арендодателю не позднее десятого числа второго месяца каждого квартала копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.4.1.5. Ежегодно по истечении срока последнего платежа, но не позднее 25 декабря, производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок с составлением акта сверки.4.1.6. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в пункте 1.1 Договора.4.1.7. Осуществить освоение земельного участка, в соответствии со следующими условиями.В освоение участка входит - разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации; получение в установленном порядке разрешения на строительство.Начало - дата государственной регистрации настоящего договора.Окончание - дата оформления разрешения на строительство.Продолжительность - не более 12 месяцев с даты государственной регистрации настоящего договора.4.1.8. Осуществить строительство и иные работы, необходимые для ввода Объекта в эксплуатацию; получение в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности на Объект.Начало - получение разрешения на строительство.Окончание - дата государственной регистрации права собственности на Объект, но не позднее одного года со дня завершения освоения Участка в сроки, указанные в пункте 4.1. настоящего Договора.4.1.9. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.4.1.10. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.4.1.11. 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). 4.1.11.1. 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.4.1.12. Возместить Арендодателю убытки, причиненные в результате своей хозяйственной и иной деятельности.4.1.13. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.4.1.14. 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.4.1.14.1. 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.4.1.14.2. 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.4.1.15. 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.4.1.16. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных Участков и иных лиц.4.1.17. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.4.1.18. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического, фактического адресов или иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов.4.1.19. 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, а также оригиналы, либо надлежащим образом заверенные копии подтверждающих такое прекращение деятельности или передачу прав документы.4.1.20. В случае перехода прав на здания, строения, сооружения к другим лицам, при условии неисполнения Арендатором пункта 4.1.18 Договора вносить арендную плату до дня расторжения настоящего Договора.4.1.21. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду.4.1.22. Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением договора и внесением в него изменений и дополнений.4.1.23. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.4.2. Арендатор имеет право в соответствии с законодательством:4.2.1. Досрочно, по минованию надобности в Участке, расторгнуть Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.4.2.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.4.2.3. На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя в случаях, не предусмотренных пунктом 3.2.4 Договора.4.2.4. 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 правил, нормативов.4.2.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда: Арендодатель создает препятствия в использовании Участка; предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал в момент заключения Договора.4.2.6. Соблюдать ограничения прав на земельный участок, установленные Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон " в связи с тем, что участок частично попадает в границы охранной зоны воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ ЛГ-13 от ПС 35/10 кВ "Ленинградская", с входящими ВЛ и ТП (23.19.2.95).4.3. Арендатор не вправе:4.3.1. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.4.3.2. 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.4.3.3. Совершать действия, направленные на изменение вида разрешенного использования Участка.4.3.4. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до приемки их в эксплуатацию в установленном порядке.4.3.5. Уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора.**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. За нарушение сроков освоения Участка, установленных настоящим Договором, Арендатору начисляется неустойка в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены права на заключение Договора, установленной по результатам торгов, за каждый день просрочки исполнения обязательства по освоению Участка с момента наступления ответственности, который определяется моментом неисполнения указанного обязательства |
| 5.5. Уплата пени и неустойки 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 в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, 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 | **20 лет до 2042 года.** |
|  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.8.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и Договором.**9. Изменение 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. 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. Обременения и ограничения в использовании земельного участка подлежат уточнению в процессе разработки градостроительной и проектной документации.10.3. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия Договора.10.4. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.10.5. 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.10.6. При досрочном завершении строительства Арендатор обязан в десятидневный срок уведомить Арендодателя.10.7 Использовать земельный участок расположенный в границах охранной зоны воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ КР-10 от ПС 35/10 кВ «Крыловская» 1», с входящими ВЛ и ТП, ЗОУИТ23:19-6.708 в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160.**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.Настоящий Договор составлен в 2 (дух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, подлежит государственной регистрации и предоставляется:1 экземпляр - Арендатору,2 экземпляр - Арендодателю,В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагается:  - протокол о результатах торгов; - размер арендной платы (Приложение).**12. Юридические адреса и реквизиты Сторон** |
|  |  |
|  Арендодатель  | Арендатор |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Юридический адрес: | 353740Краснодарский край, Ленинградский район,ст. Ленинградскаяул. Чернышевского,179 | Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
| Фактический адрес: | 353740Краснодарский край, Ленинградский район,ст. Ленинградскаяул. Чернышевского,179 | Фактический адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |

Телефон (86145) 7-08-78

Факс: (86145) 7-08-78,

e-mail: adminlenkub@mail.ru

 **ПОДПИСИ СТОРОН**

 Арендодатель Арендатор

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

Согласовано:

Начальник отдела имущественных

отношений администрации

муниципального образования Р.Г.Тоцкая

Начальник юридического

отдела администрации

муниципального образования Е.Ю. Офицерова

 Приложение

 к договору аренды земельного участка

 от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2022 года № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

 Кадастровый номер земельного участка: 23:19:0106189:316, площадь 2500 квадратных метров.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.

Адрес местоположения земельного участка: Краснодарский край, Ленинградский район, ст. Крыловская, ул. Калинина, 8-А.

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,**

**кор.счет 4010281094537000000010,**

**ИНН получателя платежа: 2341004175,**

**ОКТМО 03632404,**

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

Начальник отдела имущественных

отношений администрации

муниципального образования Р.Г. Тоцкая