**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**аренды земельного участка**

**несельскохозяйственного назначения**

**предоставленного по результатам аукциона**

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

**Тимашевский район**

**Администрация муниципального образования Тимашевский муниципальный район Краснодарского края,** в лице начальника отдела земельных и имущественных отношений **Комиссарова Алексея Александровича** \_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_ пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_, удостоверенной \_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» **с одной стороны**, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_, именуемый  в дальнейшем  «**Арендатор**», **с другой стороны**, на основании протокола о результатах аукциона от \_\_\_\_\_\_\_№ \_\_ , **заключили настоящий договор о нижеследующем:**

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из категории земель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с кадастровым номером: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, местоположение: Краснодарский край, Тимашевский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Разрешенное использование:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**1.2.** Границы и размеры земельного участка обозначены на прилагаемой к Договору выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

**1.3.** Фактическое состояние Участка соответствует условиям настоящего Договора и целевому назначению участка. Участок является незастроенным, свободным от зданий, сооружений.

**1.4.** Участок фактически передан Арендатору с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г., без каких-либо иных документов по передаче имущества.

**1.5.** Сведения об ограничениях (обременениях) – в отношении земельного участка установлены ограничения (обременения) предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости):

Земельный участок частично расположен:

1) в зоне с особыми условиями использования территории, реестровый номер: 23:31-6.325 (водоохранная зона реки Кочеты);

2) в зоне с особыми условиями использования территории, реестровый номер: 23:31-6.613 (прибрежной защитной полосы реки Кочеты);

3) в зоне с особыми условиями использования территории, реестровый номер: 23:31-6.1064 (зона подтопления территории ст. Медведовская, х. Ленинский Медведовского сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края).

**2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

**2.1.** Размер ежегодной арендной платы за земельный участок определен по результатам аукциона, является платой за право заключения настоящего Договора и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сумма задатка, перечисленная Арендатором для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, засчитывается в счет арендной платы по Договору. Задаток, внесенный Арендатором для участия в аукционе, не возвращается Арендатору в случае невнесения арендной платы за Участок в срок, предусмотренный настоящим договором.

Арендная плата исчисляется от установленного по результатам аукциона размера ежегодной арендной платы за Участок со дня передачи Участка, указанного в п. 1.4 Договора.

Оплата разницы между размером ежегодной арендной платы по настоящему договору за первые 12 месяцев и размером задатка вносится Арендатором единовременно в течение 10 дней со дня подписания договора аренды. В случае невнесения указанной разницы, Арендатор считается уклонившимся от подписания настоящего Договора.

По истечении 12 (двенадцати) месяцев с даты передачи земельного участка, арендная плата по договору аренды вносится арендатором ежеквартально в виде авансового платежа до 10 числа первого месяца каждого квартала (1-й кв. - до 10 января; 2-й кв. - до 10 апреля; 3-й кв. - до 10 июля; 4-й кв. -до 10 октября).

**2.2.** Размер ежегодной арендной платы за Участок определяется по результатам аукциона, в дальнейшем может пересматриваться в одностороннем порядке не чаще одного раза в год по требованию Арендодателя в связи с изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления сельских поселений Тимашевского района на территории которого расположен участок.

Изменение арендной платы в соответствии с настоящим пунктом не влечет за собой необходимость в заключении дополнительного соглашения и оформляется Арендодателем в виде информационного письма с приложением расчета.

**2.3.** Внесение арендной платы и пени в бюджет осуществляется по настоящему Договору отдельными платежными документами, раздельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

**2.4.** Начисленная арендная плата и пеня вносится арендатором:

получатель: УФК по Краснодарскому краю (Администрация муниципального образования Тимашевский район) ИНН получателя 2353011258 КПП 235301001

банк получателя: Южное ГУ Банка России // УФК по Краснодарскому краю г. Краснодар

БИК ТОФК 010349101; НКС 03100643000000011800; НЕКС 40102810945370000010

В платежном поручении в соответствующих полях в соответствии с Положением Центрального банка РФ от 19.07.2012 № 383-П указываются: КБК 90211105013050026120; КБК 90211690050050011140 (пеня); КПП 235301001; ОКТМО (соответствующего поселения)

***Код основания платежа; Код периода, за который осуществляется платеж;***

***Номер договора; Дата заключения договора; Тип платежа; Назначение платежа.***

* 1. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.
	2. При досрочном расторжении настоящего договора аренды, денежные средства, внесенные Арендатором в счет погашения арендной платы, Арендодателем не возвращаются.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

**3.1*.******Арендодатель обязан***:

* + 1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором.

**3.1.2.** В случае внесения изменений и дополнений в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления Тимашевского района, связанных с изменениями арендной платы, своевременно информировать о них Арендатора опубликованием информации в периодической печати.

**3.2. *Арендодатель имеет право***:

**3.2.1.** В связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления сельских поселений Тимашевского района, на территории которого расположен участок, в одностороннем порядке пересматривать размер ежегодной арендной платы с уведомлением Арендатора через средства массовой информации.

**3.2.2.** Получить возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

**3.2.3.** Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка, предоставленного в аренду.

**3.2.4.** Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением гражданского, земельного, природоохранного или иного специального законодательства, или условий, установленных настоящим Договором.

**3.2.5.** На беспрепятственный доступ на территорию участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора.

**3.2.6.** Досрочно расторгнуть в установленном порядке настоящий Договор при следующих существенных нарушениях условий Договора:

- использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п.1.1 настоящего Договора;

- невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в п. 4.1, 4.2 настоящего Договора;

- невнесение арендной платы за землю в течение двух кварталов;

- использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку, порче земель;

- невыполнение обязанностей по привидению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению

- при неиспользовании земельного участка в целях, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора в течение трех лет. В этот период не включается время, необходимое для освоения Участка, а также время, в течение которого Участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

- при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации.

- создании или возведении на земельном 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.

**3.2.7.** Требовать досрочного расторжения договора, при неисполнении Арендатором взятых на себя по настоящему Договору обязательств, письменно предупредив об этом Арендатора не менее, чем за 30 дней.

В случае получения от Арендатора отказа на предложение расторгнуть Договор, либо не получение ответа в указанный срок, Арендодатель вправе обратиться с заявлением о расторжении Договора в суд.

Аренда Участка по основанию, указанному в абзаце 9 пункта 3.2.6 настоящего Договора прекращается путем одностороннего отказа Арендодателя от договора аренды при условии невыполнения Арендатором соответствующих 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 привидении в соответствие с установленными требованиями, принятыми в соответствии с гражданским законодательством, либо невыполнения обязательств, предусмотренных пунктом 4.1.21 настоящего Договора в установленный в нем срок. Уведомление об одностороннем отказе от Договора направляется Арендодателем в течение одного месяца со дня поступления от органа местного самоуправления поселения, по месту нахождения самовольной постройки уведомления о невыполнении Арендатором указанных обязанностей в срок, установленный решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее привидении в соответствие с установленными требованиями, или уведомления о невыполнении Арендатором таких обязательств по истечении срока, установленного для выполнения таких обязательств Договором за исключением случаев, указанных в пунктах 5 и 7 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

**4.1. *Арендатор обязан*:**

**4.1.1.** В полном объеме выполнять все условия Договора.

* + 1. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с п. 2 настоящего 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 п. 2.3 настоящего Договора срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и вносится на лицевой счет Договора со дня вступления в силу нормативно-правового акта, на основании которого произведен перерасчет ее размера, вне зависимости от срока получения Арендатором уведомления о перерасчете размера арендной платы от Арендодателя, опубликования информации об этом в периодической печати.

**4.1.4.** Представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы.

**4.1.5.** Не позднее 20 января года, следующего за отчетным, производить с Арендодателем сверку расчетов арендной платы за земельный участок с составлением акта сверки.

**4.1.6.** Использовать Участок в соответствии с условиями и целями его предоставления, указанными в п. 1.1. настоящего Договора.

**4.1.7.** Содержать в должном санитарном порядке и чистоте арендуемый Участок.

**4.1.8.** При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

**4.1.9.** Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).

**4.1.10.** Возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

**4.1.11.** Обеспечить строительство жилого дома в соответствии с целевым использованием земельного участка в течении 3 лет, за исключением времени, необходимого для освоения Участка, а также время, в течение которого Участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

**4.1.12.** Не допускать строительства жилого дома до получения в установленном законом порядке уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на Участке.

**4.1.13.** Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на земельный 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 земельный участок.

**4.1.14.** Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков и иных лиц.

**4.1.15.** Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условия настоящего Договора.

**4.1.16.** Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего адреса или иных реквизитов.

**4.1.17.** В случае перехода прав Арендатора на здания, сооружения к другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием Ф.И.О. и реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода и копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов (договор, свидетельство о регистрации права и т.д.).

**4.1.18.** В случае перехода прав на здания, строения, сооружения к другим лицам вносить арендную плату до момента расторжения настоящего договора аренды.

**4.1.19.** Подписать и представить Арендодателю три экземпляра настоящего Договора не позднее чем в течение тридцати дней со дня получения им проекта настоящего Договора.

**4.1.20.** Оплатить расходы, связанные с заключением настоящего договора.

**4.1.21.** В случае, если на Участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо 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, установленными федеральными законами за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц осуществить снос самовольной постройки в срок, не превышающий двенадцати месяцев, 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.

**4.1.22.** Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

**4.1.23.** Использовать Участок с учетом ограничений, установленных статьями 65, 67.1 Водного кодекса Российской Федерации.

**4.2. *Арендатор не вправе***:

* + 1. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль участка без разрешения соответствующих органов.
		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.
		3. Изменять вид разрешенного использования Участка, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.
		4. Передавать арендованный Участок в субаренду.

**4.2.5.** Передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

**4.3. *Арендатор имеет право в соответствии с законодательством:***

**4.3.1.** Досрочно, по минованию надобности в Участке, расторгнуть настоящий Договор, направив не менее, чем за 60 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

**4.3.2.** Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.

**4.3.3.** 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.

**4.3.4.** Распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности плодами, продукцией, доходами, полученными в результате использования Участка.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**5.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора виновная сторона несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

**5.2.** В случае невнесения арендной платы в установленные настоящим Договором сроки Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

**5.3.** Уплата пени в связи с нарушением условий настоящего Договора не освобождает Арендатора от обязанности устранения нарушений в установленный срок.

**5.4.** В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю после прекращения действия настоящего Договора, Арендатор уплачивает арендную плату за всё время просрочки в двукратном размере.

**5.5.** Споры сторон, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в Арбитражном суде Краснодарского края или в суде общей юрисдикции по месту нахождения земельного участка.

**6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**6.1** Срок аренды Участка устанавливается на **\_\_\_** лет, а именно с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**6.2.** Обязательства по внесению арендной платы вступают в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**6.3.** В соответствии с п. 2. ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации указанные в настоящем договоре условия применяются к отношениям, возникшим до регистрации Договора в установленном порядке.

**6.4.** Договор прекращает действие по истечении срока, указанного в пункте 6.1. настоящего Договора и на неопределенный срок не продляется.

**6.5.** Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

**7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**7.1.** Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в другой срок до окончания срока действия Договора по соглашению Сторон.

В случае прекращения Договора по окончании его срока соглашение о расторжении Договора Сторонами не составляется, уведомления о прекращении Договора в адрес друг друга Сторонами не направляются.

Окончание срока действия договора служит основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении ограничения (обременения) арендой Участка.

**7.2.** Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию сторон. Расторжение настоящего договора по обоюдному согласию сторон по основаниям, указанным в пункте 4.3.1, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

**7.3.** По требованию одной из сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

**7.4.** При расторжении Договора, передачи прав и обязанностей по Договору другому лицу до окончания срока действия договора аренды, уплаченная арендная плата возврату арендатору (зачету) не подлежит.

1. **ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**8.1.** Изменения и дополнения условий настоящего Договора аренды оформляются сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью данного Договора и подлежат государственной регистрации.

**8.2.** В случае отказа или уклонения стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном п.5.5. настоящего Договора.

**8.3.** При переходе права собственности на объект незавершенного строительства, для строительства которого предоставлен Участок, Арендатором по Договору становится новый собственник объекта незавершенного строительства, при этом в адрес Арендодателя направляется уведомление о перемене лиц в обязательстве не позднее пяти дней с момента вступления в силу документа, являющегося основанием для перехода права собственности на объект незавершенного строительства.

**9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

* 1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания настоящего Договора отсутствуют обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

**9.2.** Арендатор Участка не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды Участка без проведения торгов.

**9.3.** Вопросы, не нашедшие отражение в настоящем Договоре, регулируются действующим

законодательством Российской Федерации.

В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагаются:

- протокол результатов аукциона от \_\_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_;

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| **Юридический адрес:** | 352700 |
| Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Красная, 103 | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон (86130) 4-13-60 |  |
| Факс (86130) 4-49-16 |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Арендодатель Комиссаров Алексей Александрович**

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

**Арендатор**

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