Проект договора

**ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**находящегося в муниципальной собственности земельного участка**

**с. Мичуринское « » 2024 года**

Администрация Мичуринского сельского поселения Белогорского района Республики Крым в лице Главы администрации Мичуринского сельского поселения Белогорского района Республики Крым \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключили договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., с категорией земли – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: Республика Крым, Белогорский район\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Указанным в п. 1.1. договора Участком Арендодатель распоряжается в соответствии со ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».

1.3. Арендодатель гарантирует, что передаваемый по настоящему договору Участок никому другому не продан, не заложен, не является предметом спора, под арестом и запретом не состоит, правами третьих лиц не обременен.

1.4. В отношении указанного земельного участка действуют следующие ограничения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**2. СРОК ДОГОВОРА**

2.1. Срок аренды устанавливается на \_\_\_ лет (\_\_\_\_ лет) с момента заключения договора.

2.2. Договор вступает в силу с момента регистрации договора аренды в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

**3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды Участка составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_копеек**. По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

3.2. Арендная плата за Участок по результатам проведения аукциона в соответствии с протоколом о результатах аукциона составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_ копеек** за каждый год аренды Участка.

3.3. Сумма задатка на участие в аукционе, перечисленная Арендатором и составляющая **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_ копеек**, засчитывается Арендодателем как внесенная арендная плата Арендатором в соответствии с данным договором.

Расчетный счет может быть изменен, о чем Арендатор уведомляется в соответствии с пунктом 5.2.3 Договора.

3.5. В случае наличия у Арендатора задолженности по арендной плате и (или) пени, в том числе установленной решением суда, поступающие денежные средства зачисляются в счет погашения долга, в том числе установленного судебным решением, независимо от указаний, содержащихся в платежных документах. При этом у Арендатора возникает задолженность перед Арендодателем по арендной плате за текущий период.

3.6. Неиспользование Арендодателем Участка не является основанием для освобождения от внесения арендной платы.

3.7. Арендная плата вносится Арендатором равными частями ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом, путем перечисления денежных средств по реквизитам:

Получатель:

Заполнение платежных документов осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в сфере указания информации в реквизитах распоряжений о переводе денежных средств в уплату платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

Арендная плата за последний месяц использования земельного участка вносится Арендатором не позднее 10 числа месяца, предшествующего месяцу окончания действия настоящего договора.

Исчисление арендной платы начинается с даты заключения настоящего договора.

Сроки внесения арендной платы могут быть изменены в случае изменения законодательства Российской Федерации и Республики Крым, регулирующее сроки уплаты арендной платы за земельные участки собственности Республики Крым.

Установление новых сроков уплаты арендной платы за земельный участок по указанному основанию требует заключения Дополнительного Соглашения к настоящему Договору.

Об изменении сроков уплаты арендной платы Арендодатель письменно уведомляет Арендатора не позднее одного месяца со дня наступления случаев изменения сроков уплаты арендной платы с одновременным направлением Арендатору соответствующего Дополнительного Соглашения заказным письмом с уведомлением с отметкой о вручении либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование факта получения Арендатором такого уведомления и Дополнительного Соглашения.

Арендатор обязан не позднее 10 рабочих дней от даты получения соответствующего уведомления и Дополнительного Соглашения уведомить Арендодателя о своем согласии или несогласии на изменение условий договора любым способом связи и доставки, фиксирующим факт получения Арендодателем такого уведомления.

Обязанность Арендатора по уплате арендной платы в измененные сроки возникает со дня подписания Сторонами Дополнительного Соглашения к настоящему Договору.

3.8. При внесении арендной платы допускается авансовый платеж, но не более чем за 12 месяцев. Авансовый платеж не освобождает Арендатора от уплаты разницы по платежам, возникшей в результате повышения размера арендной платы за земельный участок, произошедшей в пределах авансирования.

3.9. Изменение годового размера арендной платы осуществляется в том числе по следующим основаниям:

1) перевод земельного участка из одной категории в другую;

2) изменение вида разрешенного использования земельного участка;

3) внесение изменений в законодательство Российской Федерации и Республики Крым, регулирующее порядок определения размера годовой арендной платы за земельные участки собственности Республики Крым.

Установление нового размера годовой арендной платы за земельный участок по указанным основаниям требует заключения Дополнительного Соглашения к настоящему договору.

**4. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

4.1. Участок передается по передаточному акту и считается переданным от Арендодателя Арендатору с момента подписания Сторонами передаточного акта. С момента подписания передаточного акта он становится неотъемлемой частью Договора.

4.2. Арендатор осмотрел Участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, правовым режимом использования и не имеет претензий.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, указанных в пункте 7.3 Договора.

5.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

5.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.1.4. Требовать от арендатора использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором;

5.1.5. Требовать от арендатора соблюдения экологической безопасности землепользования и сохранения плодородия почв, соблюдение государственных стандартов, норм и правил;

5.1.6. Требовать от арендатора своевременного внесения арендной платы;

- приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором на земельном участке с нарушением условий договора и требований природоохранного законодательства Российской Федерации;

5.1.7. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка;

5.1.8. В одностороннем порядке расторгнуть договор аренды, в случае невыполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных п.5.4 настоящего договора и условиями договора.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи.

5.2.3. В десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы путем опубликования соответствующей информации на официальном сайте муниципального образования.

5.2.4. Предоставить Арендатору сведения и документы, необходимые для исполнения условий, установленных Договором.

5.2.5. При передаче земельного участка в аренду обеспечивать в соответствии с законом реализацию прав третьих лиц относительно арендованного земельного участка;

5.2.6. Не совершать действий, которые бы препятствовали арендатору пользоваться арендованным земельным участком;

5.2.7. Предупредить арендатора об особых свойствах и недостатках земельного участка, которые в процессе его использования могут повлечь экологически-опасные последствия для окружающей среды или привести к ухудшению состояния самого объекта аренды;

5.2.8. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и требованиям природоохранного законодательства Российской Федерации;

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

5.3.2. Обращаться к Арендодателю за получением расчета арендной платы на текущий год.

5.3.3. Ежегодно до 1 марта текущего года самостоятельно обращаться к Арендодателю за уточнением реквизитов для перечисления арендной платы. При несоблюдении указанного условия Арендатор несет риск наступления неблагоприятных последствий неисполнения (несвоевременного исполнения) обязательства по перечислению арендной платы.

5.3.4. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на земельном участке в соответствии с целями и условиями его предоставления;

5.3.5. Возводить в установленном законодательством порядке здания и сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных уполномоченным органом правил, нормативов:

-здания, сооружения, с правом государственной регистрации прав на них;

-некапитальные строения, сооружения, для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство;

5.3.6. Получать продукцию и доходы от использования земельного участка;

5.3.7. Требовать досрочного расторжения настоящего договора по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Выполнять в полном объеме все условия договора.

5.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

5.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату и предоставлять копии платежных поручений.

5.4.4. Предоставлять информацию о состоянии Участка по запросам соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления, создавать необходимые условия для контроля за надлежащим выполнением условий Договора и установленного порядка использования Участка. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органа муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.4.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ коммунальных и инженерных служб для обслуживания и ремонта любого вида инженерных и иных коммуникаций, расположенных на территории земельного участка.

5.4.6. Если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, в целях обеспечения его безопасности, в случае аварии на линейном объекте или его планового осмотра обеспечить беспрепятственный доступ представителя собственника линейного объекта или представителя организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта.

5.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за три месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном их освобождении.

5.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

5.4.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов. (места регистрации или юридического лица), о переходе права собственности на объекты, расположенные на земельном участке, с приложением подтверждающих документов. При несоблюдении Арендатором условия об уведомлении об изменении адреса почтовая корреспонденция направляется по адресу, указанному в Договоре, и арендатор считается надлежащим образом уведомленным.

5.4.10. Осуществлять действия по освоению земельного участка в срок, указанный в п. 2.1 Договора. Под освоением земельного участка стороны понимают получение Арендатором градостроительного плана земельного участка, разрешений на строительство, строительство объектов и сдачу объектов в эксплуатацию.

5.4.11. При уничтожении или повреждении зеленых насаждений, оплатить восстановительную стоимость земельных насаждений в размерах и порядке, определенном Арендодателем.

5.4.12. Выполнять требования, вытекающие из установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации ограничений прав на Участок и сервитутов, а также соблюдать запреты на хозяйственную и иную деятельность, в соответствии с кадастровой выпиской.

5.4.13. В течение 10 (десяти) рабочих дней от даты получения соответствующего уведомления и Дополнительного Соглашения уведомить Арендодателя о своем согласии или несогласии на изменение условий договора любым способом связи и доставки, фиксирующим факт получения Арендодателем такого уведомления;

5.4.14. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке;

5.4.15. Не препятствовать доступу Арендодателя на территорию земельного участка с целью контроля за его использованием;

5.4.16. После окончания срока действия договора привести земельный участок в состояние, пригодное для его дальнейшего использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием и передать его Арендодателю на основании акта о передаче земельного участка;

5.4.17. В течение 20 (двадцати) календарных дней, со дня подписания акта о передаче земельного участка зарегистрировать настоящий договор в исполнительном органе государственной власти Республики Крым, уполномоченном в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, и все изменения и дополнения к нему;

5.4.18. При прекращении настоящего договора, а также в случае одностороннего расторжения Арендодателем договора, в связи с не выполнением Арендатором обязанностей предусмотренных п.5.4, в течение 10 рабочих дней вернуть Арендодателю земельный участок по акту о передаче земельного участка в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи.

5.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством РФ.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору начисляются пени из расчета 0,1 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки, которые перечисляются Арендатором на счет указанный Арендодателем.

Внесение арендной платы и пени осуществляется по настоящему 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

6.3. Ответственность сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6.4. В случае не целевого использования земельного участка или неисполнения обязательств, предусмотренных пунктами 5.4.2 и 5.4.8 настоящего договора, Арендатор обязан в течении семи дней со дня выявления нарушения перечислить на соответствующий счет Арендодателя штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы.

6.5. За невыполнение любого из обязательств, предусмотренных пунктами 5.4.4, 5.4.5 настоящего Договора, Арендатор в течение семи дней со дня невыполнения уплачивает на соответствующий счет неустойку в размере 5% годовой арендной платы.

6.6. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты пеней, штрафов, процентов, неустоек, возмещения причиненных убытков.

**7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.**

7.1. Изменения условий Договора (за исключением сроков и порядка перечисления арендной платы в соответствии с п.3.2 настоящего Договора), его расторжение прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации.

7.2. Договор прекращается в случае ликвидации Арендатора (юридического лица), смерти Арендатора (физического лица).

7.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке в следующих случаях:

7.3.1. При невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа.

7.3.2. При невыполнении условий Договора, предусмотренных пунктами 5.4.2, 5.4.4, 5.4.5, 5.4.8.

7.3.3. При неиспользовании земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, установленным в п. 1.1 Договора.

7.3.4. При осуществлении Арендатором строительных работ на участке без получения разрешения на строительство. Факт осуществления на участке строительных работ без разрешения на строительство фиксируется актом обследования, составленным представителями Арендодателя.

7.4. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи.

**8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1 Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, подлежат рассмотрению в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. В случае если Арендатор уклоняется от исполнения условий оплаты Участка, подписания настоящего договора в установленные сроки, Арендатор утрачивает право на Участок, задаток ему не возвращается.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами.

9.2. Договор вступает в силу с момента регистрации договора аренды в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

9.4. Договор составлен в трех экземплярах.

Первый экземпляр находится у Арендодателя,

Второй экземпляр находится у Арендатора,

Третий экземпляр направляется в Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

9.8. В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагается:

Приложение №1 – Акт приема-передачи земельного участка.

**10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**  **Администрация Мичуринского сельского поселения Белогорского района Республики Крым**  **Арендодатель**  **Глава администрации**  **Мичуринского сельского поселения**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Арендатор**  ,  🖂 Юридический адрес:  🖂 Фактический адрес:  ИНН:  ОГРН:  КПП:  корреспондентский счет:  БИК: 042202824  Расчетный счет:  Банк получателя:  🕿+7(978)  **Арендатор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

к договору аренды земельного участка

от \_\_\_\_\_ 2024 года № \_\_\_\_\_

**АКТ**

**приема-передачи земельного участка**

Администрация Мичуринского сельского поселения Белогорского района Республики Крым, в лице главы администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава Мичуринского сельского поселения, и

- (для физических лиц) Ф.И.О, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, пол\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии (или иной документ удостоверяющий личность) \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

- (для юридических лиц) наименование юридического лица, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем "Арендатор", и именуемые совместно "Стороны", составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. На основании договора аренды земельного участка № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ года **Арендодатель** передает, а **Арендатор** принимает в аренду земельный участок со следующими характеристиками: местоположение – Республика Крым, Белогорский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кадастровый номер – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадь – \_\_\_\_\_\_ кв.м., категория земель – \_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование – \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Арендатор принимает в аренду указанный земельный участок в таком виде, в котором он находится на момент подписания настоящего акта. Состояние земельного участка соответствует условиям договора аренды земельного участка №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_, никаких построек на участке не имеется. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому участку не имеется.
3. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_\_.

**Арендодатель Арендатор**

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