**ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ**

**В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

|  |  |
| --- | --- |
| пгт.Погар  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г. |

Администрация Погарского района в лице Главы администрации Погарского района Цыганок Сергея Ивановича**,** действующего на основании Устава Погарского района, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

(гражданин или юридическое лицо)

именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые также «Стороны», руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, в соответствии со ст. 3.3 п.2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», на основании: протокола о результатах аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок) из категории земель: **Земли населенных пунктов**

с кадастровым номером:

находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры):

разрешенное использование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

для использования в целях:

в границах, указанных в кадастровом паспорте участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющемся его неотъемлемой частью, общей площадью: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

II. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка:

устанавливается **с по**

III. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Годовой размер арендной платы установлен по итогам аукциона в соответствии с протоколом от \_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_ и составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

3.2. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Участка.

3.3. Арендная плата вносится : **УФК по Брянской области (Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Погарского района), р/счет 40101810300000010008, Отделение Брянск г.Брянск, ИНН 3223005343, КПП 322301001, БИК 041501001, ОКТМО 15642151, КБК 00611105013130000120 в следующем порядке:**

а) задаток в сумме\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, перечисленный победителем аукциона, засчитывается в счет оплаты арендной платы;

б) оставшуюся сумму стоимости годовой арендной платы (за вычетом суммы задатка) Арендатор обязан оплатить в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в течение 10 банковских дней с даты подписания данного договора;

в) за период с \_\_\_\_\_\_\_\_ и в последующие годы арендная плата вносится ежеквартально равными долями не позднее 15 числа последнего месяца квартала.

3.4. Днем оплаты считается день поступления средств на бюджетный счет получателя.

3.5. Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем бесспорном порядке в случае изменения норм действующего законодательства Российской Федерации, регламентирующих размер арендной платы, без заключения дополнительного соглашения.

Изменения арендной платы принимаются к исполнению сторонами с даты вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

3.6. Размер арендной платы, определенный на аукционе, устанавливается на весь период проектирования и строительства объекта. После ввода объекта в эксплуатацию и получения свидетельства на право собственности на объект, но не ранее чем через один год с момента заключения Договора, размер арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативно-правовыми актами на текущий период, определяющими порядок начисления арендных платежей за земельные участки, находящиеся в государственной собственности.

3.7. Неиспользование Участка после заключения Договора аренды не является основанием для неуплаты арендных платежей Арендодателю.

3.8. В случае отказа Арендатора от оплаты арендуемого имущества по результатам протокола торгов, настоящий Договор прекращает свое действие, при этом Арендатор выплачивает штраф в размере внесенного задатка.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**4.1. Арендодатель имеет право:**

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случае использования Участка, указанного в п. 1.1., не по целевому назначению или способами, приводящими к его порче, а также при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа и нарушений других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью осуществления земельного контроля.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а так же по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. В 7-дневный срок передать Арендатору Участок по акту приема передачи.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора.

**4.3. Арендатор имеет право:**

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. В пределах срока договора аренды, заключенного на срок до пяти лет, сдавать земельный участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам с предварительного письменного согласия Арендодателя.

 В случае заключения договора на срок более пяти лет Арендатор имеет право сдавать земельный участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам в пределах срока договора аренды без согласия Арендодателя при условии его уведомления.

**4.4. Арендатор обязан:**

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с разрешенными видами использования (целевым назначением).

4.4.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю и органам земельного контроля беспрепятственный доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.6. После подписания Договора и дополнительных соглашений к нему обеспечить его(их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области (в случае заключения Договора аренды на срок более года).

4.4.7. В случае ликвидации предприятия, учреждения, организации или смерти Арендатора – физического лица, Арендатор или его правопреемник должен направить Арендодателю письменное уведомление в 10 – дневный срок.

4.4.8. В случае изменения адреса или иных реквизитов в 10 – дневный срок письменно уведомить Арендодателя. При отсутствии уведомления все извещения, повестки и другие документы, направленные Арендатору по адресу, указанному в настоящем Договоре, считать врученными.

4.4.9. В случае передачи строения или его части, расположенного(ой) на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу или использования этого имущества в качестве доли уставного капитала при образовании с другим юридическим лицом совместного предприятия Арендатор в срок не позднее 30 календарных дней со дня совершения сделки уведомить Арендодателя.

4.4.10. Не нарушать права других землепользователей, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами.

4.4.11. Не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора обратиться к Арендодателю для оформления соглашения, подтверждающего расторжение Договора аренды Участка по истечении срока действия Договора.

 4.4.12. После окончаний срока действия настоящего Договора Арендатор обязан в 7- дневный срок передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в надлежащем состоянии.

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

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. В случае неуплаты арендных платежей в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 1/300 средней ставки банковского процента по вкладам физических лиц, действующей на момент образования недоимки, за каждый день просрочки.

5.3. В случае несвоевременного возврата арендованного земельного участка в надлежащем состоянии Арендатор уплачивает Арендодателя неустойку в размере 10% от годовой арендной платы за каждый месяц просрочки.

5.4. Договором устанавливается, что убытки и неустойка взыскиваются без зачета задолженности.

5.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору вследствие непреодолимой силы регулируется законодательством Российской Федерации.

VI. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнуть по требованию Арендодателя, по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

VII. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

VIII. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

8.2. Срок действия договора субаренды и передачи прав и обязанностей не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, договоров субаренды и передачи прав и обязанностей, а также изменений и дополнений к ним возлагаются на Арендатора.

8.5. Договор, заключенный на срок менее одного года, государственной регистрации не подлежит.

8.6. Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, один – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, которые имеют одинаковую юридическую силу.

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

9.1. Акт приема - передачи земельного участка (Приложение №1).

9.2. Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение № 2).

X. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование: | Администрация Погарского района  |  |  |  |  |
| Адрес: | 243550, Брянская обл., Погарский р-н, пгт Погар, ул. Ленина, 1 |  |  |  |  |
| ИНН/КПП: | 3223000955/322301001 |  |  |  |  |
| р/с: | 40204810100000100138 Банк: Отделение Брянск, г. Брянск |  |  |  |  |
| л/с: | 03273010150 в УФК по Брянской области |  |  |  |  |
| БИК: | 041501001 |  |  |  |  |
| ОГРН: | 1023200915760 |  | (подпись) |  | (ф.и.о.) |
|  | в лице Главы администрации Погарского района, действующего на основании Устава Погарского района |  | М.П. |  |  |

АРЕНДАТОР:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование: |  |  |  |  |  |
| Адрес: |  |  |  |  |  |
| Документ: |  |  |  |  |  |
| Выдан: |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | (подпись) |  | (ф.и.о.) |
|  |  |  | М.П. |  |  |

Приложение 2

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

пгт Погар «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2018г.

 Администрация Погарского района, в лице Главы администрации Погарского района Цыганок Сергея Ивановича**,** действующего на основании Устава Погарского района, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»,** с другой стороны, и именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды земельного участка от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2018 г. № \_\_\_\_\_, **Арендодатель** передает, а **Арендатор** принимает в аренду земельный участок (далее - Участок) из земель населенных пунктов с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров, разрешенное использование:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. Адрес (описание местоположения)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3. Вышеуказанный земельный участок **Арендатор** принимает при этом претензий у **СТОРОН**  нет.
4. Настоящий акт составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у **Арендодателя**, один – у **Арендатора**, один в Управлении Росреестра по Брянской области.

**ПЕРЕДАЛ: ПРИНЯЛ:**

243550 Брянская область, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

пгт Погар, ул.Ленина, 1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 Глава администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 Погарского района

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

 (подпись) (ф., и., о.) (подпись) (ф., и., о.)

 М.П.