Приложение № 2 к извещению о проведении электронного аукциона

**ДОГОВОР**

**аренды земельного участка**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Павловск |  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ |

Муниципальный отдел по управлению муниципальным имуществом администрации Павловского муниципального района Воронежской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, категория земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, территориальная зона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вид разрешенного использования – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участок».

1.2. Участок осмотрен Арендатором, признан им удовлетворяющими его потребности и принят Арендатором во владение и пользование согласно акту приема-передачи земельного участка, являющегося неотъемлемой частью Договора.

**2. Срок действия Договора и земельные платежи**

2.1. Настоящий Договор заключается сроком на 20 (двадцать) лет. Срок действия настоящего Договора: начало – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., окончание – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

2.2. На основании протокола\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, размер ежегодной арендной платы за Участок составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.

Арендная плата подлежит начислению с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

2.3. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, его действие распространяется на отношения сторон, возникшие с момента подписания акта приема-передачи земельного участка.

2.4. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на счет администратора доходов бюджета Павловского муниципального района Воронежской области по реквизитам:

Получатель: УФК по Воронежской области (Муниципальный отдел по управлению муниципальным имуществом администрации Павловского муниципального района Воронежской области, л/с 04313007930); единый казначейский счет 40102810945370000023, казначейский счет 03100643000000013100 ОТДЕЛЕНИЕ ВОРОНЕЖ БАНКА РОССИИ//УФК по Воронежской области г. Воронеж, БИК 012007084, ИНН 3620002250, КПП 362001001, ОКТМО 20633452, КБК 93511105013050002120 (Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов (за прочие земли)).

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление арендной платы на счет администратора доходов бюджета Павловского муниципального района Воронежской области.

2.5. Сумма задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, внесенная Арендатором на счет организатора торгов, засчитывается в счет арендной платы за Участок

2.6. Сумму ежегодной арендной платы за первый календарный год аренды, установленной по итогам торгов, за вычетом суммы задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. Арендатор обязан перечислить на расчетный счет в течение 7 (семи) банковских дней с момента подписания настоящего Договора.

2.7. Арендатор обязуется вносить арендную плату за право пользоваться Участком со дня подписания Договора и акта приема-передачи ежеквартально равными частями не позднее 25 числа первого месяца квартала.

2.8. По окончании установленных сроков уплаты арендной платы невнесенная сумма считается недоимкой консолидированного бюджета Павловского муниципального района Воронежской области и взыскивается с начислением пени (неустойки) в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый просроченный день и процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

2.19. Размер ежегодной арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке с учетом увеличения рыночной стоимости Участка не менее чем на 20 %. Рыночная оценка Участка проводится Арендодателем не чаще 1 раза в 5 лет.

2.10. Расчет суммы арендной платы по новой (измененной) стоимости аренды земли производится за 1 месяц до срока внесения платежа, оговоренного п. 2.7. Договора, с последующим письменным уведомлением Арендатора, которое является обязательным для последнего, вступает в силу с момента его направления Арендодателем и является неотъемлемой частью Договора. Письменное уведомление государственной регистрации не подлежит, направляется Арендатору заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

2.11. В период действия Договора, неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы.

2.12. В случае использования Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает штраф (неустойку) в размере суммы годовой арендной платы за календарный год, в котором было выявлено использование Участка не по целевому назначению.

**3. Ограничения использования и обременения Участка**

3.1. В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» обременения Участка не установлены.

3.2. Ограничение по использованию Участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**4. Права и обязанности Арендодателя**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Беспрепятственного доступа на территорию Участка с целью контроля за его использованием в соответствии с условиями Договора.

4.1.2. Изменить или досрочно расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке (ст. 450.1. Гражданского кодекса РФ) в случаях:

а) использования Участка не в соответствии с разрешенным использованием, а также не использования (не освоения) Участка в течение сроков, установленных настоящим Договором;

б) неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы, указанной в п. 2.7. настоящего Договора;

в) использования земельного участка способами, ухудшающими экологическую обстановку и качественные характеристики);

г) не подписания Арендатором акта приема-передачи;

д) сдачи в субаренду Участка без письменного уведомления Арендодателя;

е) невыполнения Арендатором полностью или частично условий Договора аренды.

На основании п. 1 ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ настоящий Договор считается расторгнутым со дня, указанного в письменном уведомлении.

4.1.3. Расторгнуть Договор аренды в судебном порядке в следующих случаях:

а) указанных в п. 2 ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации;

б) при использовании Участка (в целом или частично) не в соответствии с разрешенным использованием, определенным в п. 1.2. настоящего Договора, а также с грубым нарушением правил рационального использования земли;

в) при сдаче в залог, в субаренду Участка или их части без письменного уведомления Арендодателя;

г) при не сохранении зеленых насаждений, в случае нахождения их на Участке. Также в случае их вырубки или переноса без получения письменного разрешения Арендодателя;

д) при однократном невнесении арендной платы по истечении сроков, установленных Договором.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Участок в состоянии, соответствующем условиям Договора;

- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству РФ.

4.3. Предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на арендуемом Участке.

**5. Права и обязанности Арендатора**

5.1. Арендатор имеет право:

- использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием и условиями настоящего Договора;

- сдавать Участок в субаренду только после уведомления Арендодателя;

- отдавать арендные права Участка в залог и передавать свои права и обязанности по Договору в пределах срока действия Договора третьему лицу только после уведомления Арендодателя;

5.2. Арендатор обязан:

- выполнять в полном объеме все условия Договора;

- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории поселения;

- после окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве, не хуже первоначального;

- предоставлять представителям Арендодателя, органам, осуществляющим контроль использования и охраны земель, возможность беспрепятственного доступа к арендуемому Участку в случаях проведения проверок его использования в соответствии с условиями настоящего Договора, а также всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора в отношении объекта аренды, запрашиваемую представителями Арендодателя и контролирующего органа в ходе проверки;

- выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

- не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение;

- сохранять зеленые насаждения, в случае нахождения их на Участке. При необходимости их вырубки или переноса получить письменное разрешение Арендодателя;

- в случае передачи (продажи и др.) здания, сооружения или его части, расположенного (ой) на арендуемом Участке, другому юридическому или физическому лицу или внесения этого имущества в уставный (складочный) капитал хозяйственного товарищества или общества, в срок не позднее 30 календарных дней после совершения сделки уведомлять Арендодателя об этом и ходатайствовать перед ним о переоформлении документов, удостоверяющих права на землю;

- в случае изменения места нахождения (почтового или адреса регистрации) или иных реквизитов Арендатора в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом (в случае неисполнения данной обязанности Арендатором, заказная корреспонденция, направленная Арендатору по старому почтовому адресу, считается полученной);

- не нарушать права других землепользователей;

- не препятствовать юридическим и физическим лицам, осуществляющим (на основании существующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ;

- оповещать в десятидневный срок об ограничениях (например, арест и т.п.);

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке, в соответствии с законодательством Российской Федерации

- соблюдать условия эксплуатации Участка с выполнением правил техники безопасности, требований Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им Участка;

- соблюдать при использовании Участка требования экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов;

- соблюдать специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности при использовании Участка в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосе водного объекта;

- приостанавливать по письменному требованию Арендодателя любые работы, ведущиеся Арендатором или иными лицами по его поручению на Участке с нарушением, по мнению Арендодателя, условий настоящего Договора, требований земельного законодательства Российской Федерации;

- своевременно уплачивать арендную плату в соответствии с условиями Договора;

- при использовании Участка соблюдать требования пожарной безопасности и осуществлять мероприятия по недопущению сжигания сухой травянистой растительности, стерни, мусора, порубочных остатков;

- иные права и обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

**6. Ответственность сторон**

6.1. В случае неисполнения одной из сторон должным образом обязательств по Договору другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении Договора аренды в соответствии со ст. 452, 619-620 Гражданского кодекса РФ в порядке, установленном настоящим Договором.

6.2. Нарушение Арендатором обязательства по уплате арендной платы по Договору предоставляет Арендодателю право на обращение в суд о взыскании образовавшейся задолженности в соответствии с настоящим договором и согласно ст. 309, 310, 614 Гражданского кодекса РФ, ст. 22, 65 Земельного кодекса РФ.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Арендодатель и Арендатор несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора, а также действующим законодательством. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

6.4. Арендатор несет ответственность за все повреждения, причиненные как гражданам, так и Участкам вследствие использования Арендатором Участка. Арендатор обязуется оградить Арендодателя от любых претензий, предъявляемых третьей стороной (в том числе представителей власти), вызванных содержанием арендуемого Участка, условиями настоящего Договора или любыми другими причинами.

**7. Форс-мажорные обстоятельства**

Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обязательствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше шести месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение шести месяцев, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

**8. Рассмотрение споров**

Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством в суде по месту нахождения Арендодателя.

**9. Изменения договора аренды**

Изменения, дополнения и поправки к условиям Договора будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон, в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и настоящего Договора.

**10. Дополнительные условия договора**

10.1. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что оно имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

10.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Участка, не являются основанием для одностороннего расторжения Договора.

**11. Заключительные положения**

11.1. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора Участок, указанный в п. 1. Договора, свободен от имущественных обязательств и прав третьих лиц.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один – у Арендодателя, один – у Арендатора. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

11.3. В качестве неотъемлемой части настоящего Договора к нему прилагается акт приема-передачи земельного участка.

**12. Адреса и реквизиты Сторон**

**Арендодатель: Арендатор:**