# ПРОЕКТ ДОГОВОРА № \_\_

**аренды земельного участка**

**Российская Федерация, Краснодарский край, город Белореченск**

 **«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор принять на условиях настоящего Договора земельный участок из земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

с кадастровым № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (кв.м.), расположенный по адресу (имеющиеся адресные ориентиры): Краснодарский край, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(далее - Участок), вид разрешенного использования\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Участок осмотрен Арендатором и претензий по его состоянию не имеется.

1.3. Указанный в пункте 1.1 Договора Участок передан Арендатору с момента государственной регистрации договора без каких-либо документов о его передаче.

**2. Размер и условия внесения арендной платы**

2.1. Сумма задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_ копеек), перечисленная Арендатором для участия в торгах по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, засчитывается в счет арендной платы по договору за первый год использования земельного участка. Оставшаяся часть арендной платы за первый год использования земельного участка в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_ копеек) должна поступить от Арендатора в течение 5 рабочих дней с момента подписания Договора путем перечисления по реквизитам, указанным в пункте 2.4 настоящего Договора.

2.2. Годовой размер арендной платы устанавливается по результатам торгов и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп.

По истечении 12 месяцев со дня подписания настоящего Договора, арендная плата, подлежащая уплате, рассчитывается из годового размера арендной платы, определенного по результатам торгов и уровня инфляции, установленного действующим законодательством на очередной календарный год, и вносится Арендатором ежеквартального в виде авансового платежа до 10 числа первого месяца каждого квартала.

Сумма арендной платы, внесенная арендатором за первый год использования земельного участка, в случае досрочного расторжения данного договора, а также выкупа земельного участка, возврату не подлежит.

2.3. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами за каждый квартал, раздельно по арендной плате и пене. Оплата арендной платы и пени одним платежным документам по нескольким договорам не допускается.

2.4. Арендная плата и пеня вносятся Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:

Получатель: Управление имущественных отношений л/с 921410060; ИНН 2303020507; КПП 230301001; номер казначейского счета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ЕКС 40102810945370000010, Банк получателя: Южное ГУ Банка России//УФК по Краснодарскому краю г. Краснодар; БИК ТОФК 010349101, ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; КБК 92111105013050026120; код периода, за который осуществляется платеж\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; десятизначный номер Договора\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; тип платежа\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; назначение платежа (арендная плата или пеня).

2.5. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

1. **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, а также направить новый расчет размера арендной платы в 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 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 2.1., 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 п. 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 п. 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 п. 1.1 Договора.

4.1.7. Осуществить освоение земельного участка, в соответствии со следующими условиями:

В освоение участка входит – подготовка документации по планировке территории (в случае предоставления земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства), 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 (за исключением случаев, когда земельный участок предоставлен для комплексного освоения в целях жилищного строительства).

Продолжительность – не более 12 месяцев с даты государственной регистрации настоящего Договора.

В случае предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства выкупить земельный участок, после возведения и регистрации прав на жилой дом.

В случае предоставления земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства этапы и продолжительность освоения определяется согласно извещению о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка.

4.1.8. Осуществлять 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 трех лет со дня завершения освоения Участка в сроки, указанные в пункте 4.1.7. 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).

4.1.12. 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.

4.1.15. 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. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду.

4.1.20. Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением и регистрацией Договора и внесением в него изменений и дополнений.

4.1.21. При хозяйственном освоении Участка соблюдать ограничения на использование территорий, попадающих в границы охранных зон.

4.1.22. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.1.23. В соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», если при земляных и строительных работах на земельном участке будут обнаружены археологические предметы и объекты (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты, каменные конструкции, кладки и пр.) необходимо незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения направить в управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края письменное уведомление.

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, 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.

4.3. 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 изменения вида разрешенного использования Участка.

4.3.4. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до приемки их в эксплуатацию в установленном порядке.

**5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несет 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, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из размера 1/300 от ключевой ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки.

5.4. За нарушение сроков освоения Участка, установленных настоящим Договором, Арендатору начисляется неустойка в размере 0,03 % от цены права на заключение Договора, установленной по результатам торгов, за каждый день просрочки исполнения обязательства по освоению Участка с момента на наступления ответственности, который определяется моментом неисполнения указанного обязательства.

5.5. Уплата пени 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. Срок действия Договора**

6.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон со дня его государственной регистрации.

6.2. Договор действует в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

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

**7. Прекращение действия Договора**

7.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон.

7.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и Договором.

**8. Изменение Договора**

8.1. Изменения и дополнения условий Договора оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

8.2. В случае отказа или уклонения какой-либо Стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном разделом 6 Договора.

**9. Особые условия**

9.1. 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.

9.2. Обременения и ограничения в использовании земельного участка подлежат уточнению в процессе разработки градостроительной и проектной документации.

9.3. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия Договора.

9.4. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

9.5. Договор субаренды Участка, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации и направляется Арендодателю для последующего учета в десятидневный срок с момента вступления в его законную силу.

9.6. При досрочном завершении строительства Арендатор обязан в десятидневный срок уведомить Арендодателя.

9.7. В случае невыполнение Арендатором условий, указанных в пункте 2.1. Договора, договор расторгается в одностороннем порядке по решению Арендодателя.

**10. Заключительные положения**

10.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания Договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

10.2. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и предоставляются:

1 экземпляр – Арендатору; 2 экземпляр – Арендодателю; 3 экземпляр - в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю (отдел по Белореченскому району и городу Белореченск).

10.3. В качестве неотъемлемой части Договора к нему прилагается протокол о результатах торгов.

**Юридические адреса и реквизиты сторон**

 Арендодатель Арендатор

**Подписи сторон**

 Арендодатель Арендатор

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