Приложение 4

к документации об аукционе

П Р О Е К Т   П О   Л О Т У   № 1

ДОГОВОР №

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

с. Большое Солдатское                                                                            «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_  20\_\_ г.

Курской области

**Администрация Большесолдатского района** **Курской области**, именуемая в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице главы Большесолдатского района Курской области Зайцева Владимира Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ, на основании протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора) земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, обременений не зарегистрировано, расположенный на территории муниципального района «Большесолдатский район» Курской области, из категории земель населённых пунктов, разрешенное использование – растениеводство, площадью 8200 кв.м., кадастровый номер 46:02:120501:517, местоположение: Курская область Большесолдатский район, Сторожевский сельсовет, д. Малый Каменец (далее – Участок). Объекты недвижимости на участке отсутствуют.

2. СРОК ДОГОВОРА

         2.1. Срок аренды Участка устанавливается с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г. Срок аренды – 20 лет с момента заключения настоящего Договора.

          2.2. Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Росреестра по Курской области. В срок не позднее пяти рабочих дней с даты заключения настоящего Договора Арендодатель обязан направить в указанный орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении земельного участка в порядке, установленном ст. 18 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок составляет - \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_ коп., \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_ коп. в квартал.

За весь период аренды - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_ коп.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально на основании расчета и акта приема-передачи земельного участка один раз в квартал (до 10 марта, до 10 июня; до 10 сентября; до 10 декабря), на счет УФК по Курской области (Администрация  Большесолдатского района  Курской области) ИНН 4602002323, КПП 460201001, банк получателя: отделение Курск Банка России//УФК по Курской области г. Курск,  р/с 03100643000000014400,  ЕКС 40102810545370000038, БИК 013807906, КБК   001 111 05 013 05 0000 120,  ОКТМО  38603000.

Сумма внесенного задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп. засчитывается в счет арендной платы.

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи Участка.

Исполнением обязательств по внесению арендной платы является платежное поручение или квитанция об оплате.

Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**4.1. Арендодатель имеет право:**

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора:

- при использовании Участка не по целевому назначению,

- при использовании способами, приводящими к его порче,

- при невнесении арендной платы более чем за 2 срока подряд в соответствии с п. 3.2 Договора,

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

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

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в трехдневный срок с момента заключения Договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2 Договора.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.2.5. В срок не позднее пяти рабочих дней с даты заключения и (или) изменения настоящего Договора направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении земельного участка в порядке, установленном ст. 18 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**4.3. Арендатор имеет право:**

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. При условии уведомления Арендодателя сдавать участок в субаренду при заключении договора на срок, не превышающий срока договора аренды. При этом иная переуступка права аренды третьим лицам не допускается.

**4.4. Арендатор обязан:**

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора. Арендатор не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на аукционе договора аренды земельного участка. Обязательства по такому договору должны быть исполнены Арендатором лично.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, при этом изменение вида разрешенного использования Участка не допускается в течение всего срока действия Договора.

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

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности, в случае, если земельный участок полностью или частично окажется расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта.

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

4.4.7. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в трехдневный срок.

4.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (Три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.10. Письменно в течении десяти дней уведомить Арендодателя о передаче земельного участка в субаренду.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и исполняют иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю проценты в соответствии со статьей 395 ГК РФ от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Указанные проценты перечисляются Арендатором по реквизитам, указанным в п. 3.2 Договора.

5.3. В случае нарушения пункта 4.4.2 Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 5 (пяти) процентов от годового размера арендной платы по настоящему договору.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

6.2. Внесение изменений в Договор в части изменения вида разрешенного использования земельного участка не допускается.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя, Арендатора, по решению суда на основании и в порядке, установленных гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1 Договора.

6.4. Наряду с указанными выше основаниями аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе Арендодателя по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 45 Земельного кодекса РФ, а именно:

1) при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при:

использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к причинению вреда окружающей среде (при этом прекращение аренды земельного участка по данному основанию не допускается в установленных федеральными законами случаях);

порче земель;

невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, в указанных целях 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;

2) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с [правилами](consultantplus://offline/ref=0C3E97D09B292C6837387CD71B69E70877E6AAB444FA06C1978953F9E1F52F08319820464FB898B6E4EDF1FBAFC53539098A90BA230BHAh1M), предусмотренными Земельным кодексом РФ;

3) в иных, предусмотренных федеральными законами случаях.

          6.5. Изменение условий Договора без согласия Арендатора и ограничение установленных Договором прав Арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено Земельным кодексом РФ, другим федеральным законом, досрочное расторжение Договора по требованию Арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении Договора Арендатором.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, с соблюдением претензионного порядка.

7.2. В случае невозможности разрешения указанных споров и разногласий посредством переговоров, они подлежат разрешению в суде по месту исполнения договора (нахождения земельного участка).

8. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

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

8.3. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр представляется в Управление Росреестра по Курской области.

Приложения к Договору: акт приема-передачи, расчет арендной платы.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Арендодатель:                                                   Арендатор:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Администрация**  **Большесолдатского района Курской области**  Юридический и почтовый адрес:  307850, Курская обл., Большесолдатский  р-он, с. Большое Солдатское, ул. Мира, 1  ИНН 4602002323, КПП 460201001,  УФК по Курской области, (Администрация Большесолдатского района Курской области)  Банк получателя: отделение Курск Банка России//УФК по Курской области г. Курск,  р/с 03100643000000014400,  ЕКС 40102810545370000038, БИК 013807906,  КБК   001 111 05 013 05 0000 120,  ОКТМО 38603000  тел./факс: 8(47136) 2-11-26, 2-15-99  E-mail: pr.admbs@yandex.ru |  |  |
|  |  |  |
| Глава  Большесолдатского района  Курской области |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.П. Зайцев |  |  |

Приложение № 1 к договору

аренды земельного участка  №\_\_\_

          от  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_   20\_\_ г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

с. Большое Солдатское                                                                                  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_  20\_\_ г.

Курской области

Администрация Большесолдатского района Курской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы Большесолдатского района Курской области Зайцева Владимира Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001г. №136-ФЗ, на основании протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., подписали настоящий акт о нижеследующем:

          1. Арендодатель в соответствии с договором аренды земельного участка № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. передал Арендатору, а Арендатор принял в аренду земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, обременений не зарегистрировано, расположенный на территории муниципального района «Большесолдатский район» Курской области, из категории земель населённых пунктов, разрешенное использование – растениеводство, площадью 8200 кв.м., кадастровый номер 46:02:120501:517, местоположение: Курская область Большесолдатский район, Сторожевский сельсовет, д. Малый Каменец.

          2. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому земельному участку не имеется.

          3. Настоящим актом приема-передачи каждая из сторон по договору подтверждает, что обязательства сторон выполнены, у сторон нет друг к другу претензий по существу договора.

          4. Настоящий передаточный акт составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр представляется в Управление Росреестра по Курской области.

5. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Арендодатель:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | **Администрация**  **Большесолдатского района Курской области**  Юридический и почтовый адрес:  307850, Курская обл., Большесолдатский  р-он, с. Большое Солдатское, ул. Мира, 1  ИНН 4602002323, КПП 460201001,  УФК по Курской области, (Администрация Большесолдатского района Курской области)  Банк получателя: отделение Курск Банка России//УФК по Курской области г. Курск,  р/с 03100643000000014400,  ЕКС 40102810545370000038, БИК 013807906,  КБК   001 111 05 013 05 0000 120,  ОКТМО 38603000  тел./факс: 8(47136) 2-11-26, 2-15-99  E-mail: pr.admbs@yandex.ru | |  | | Глава Большесолдатского района  Курской области | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.П. Зайцев | |  | |  |

Приложение № 2 к договору

аренды земельного участка №\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

Расчет арендной платы

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Площадь земельного участка - всего | кв.м. | 8200 |
| Размер ежегодной арендной платы за участок в год, согласно итогу аукциона | руб. за участок | \_\_\_\_\_\_\_ |
| Размер арендной платы за 20 лет, всего | руб. | \_\_\_\_\_\_\_ |
| в том числе размер задатка | руб. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Сроки внесения арендной платы | Ежеквартально  до 10 марта,  до 10 июня,  до 10 сентября,  до 10 декабря  соответствующего расчетного года. |  |

|  |
| --- |
| Глава  Большесолдатского района Курской области |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.П. Зайцев |