# (проект)

# ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_

**аренды земельного участка**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Рыбинск |  **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г.** |

Администрация Рыбинского муниципального района, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице главы администрации Рыбинского муниципального района Смирновой Татьяны Александровны, действующей на основании Устава Рыбинского муниципального района Ярославской области, принятого решением Муниципального Совета Рыбинского муниципального района от 23.03.2006 года № 17, с одной стороны, и **гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый(ая) в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, на основании **протокола о результатах аукциона на право заключение договора аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** заключили настоящий договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена (далее - Договор), о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает в аренду и использует земельный участок общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_** квадратных метров с кадастровым номером **76:14:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в границах, указанных на прилагаемом к договору плане земельного участка, который является неотъемлемой частью договора (приложение 1).

Местоположение земельного участка: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Участок предоставляется для: **Индивидуального жилищного строительства**

Категория земель: **Земли населенных пунктов**

Вид функционального использования: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1.2. Передача земельного участка, указанного в пункте 1.1 данного раздела Договора, производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором одновременно с Договором и является его неотъемлемой частью (приложение 2).

1.3. При расторжении Договора он считается расторгнутым со дня фактической сдачи Арендатором арендуемого земельного участка по акту приема-передачи Арендодателю.

1.4. На участке имеются (здания, строения, сооружения): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.5. Существующие ограничения (обременения) права: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Беспрепятственного доступа на переданный в аренду земельный участок с целью осуществления контроля за использованием, охраной земельного участка и выполнением Арендатором принятых по Договору обязательств.

2.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества (загрязнение, захламление) земельного участка и других негативных (вредных) воздействий, возникших в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

2.1.3. В случае необходимости изъятия арендуемого земельного участка для государственных или муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим земельным законодательством Российской Федерации, поставить вопрос о досрочном расторжении Договора с письменным уведомлением Арендатора.

2.1.4. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка при использовании не по виду функционального назначения, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за два месяца подряд по истечении срока платежа и нарушении других условий Договора.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. Передать Арендатору земельный участок, указанный в пункте 1.1 раздела 1 настоящего Договора.

2.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, земельному законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. Самостоятельно хозяйствовать на арендуемом земельном участке в соответствии с видом функционального использования участка, установленным пунктом 1.1 раздела 1 Договора.

2.3.2. Требовать досрочного расторжения Договора с письменным уведомлением Арендодателя о предстоящем освобождении земельного участка не позднее 30 дней, если:

- Арендодатель создает препятствия в использовании земельного участка;

- участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора и не были заранее известны Арендатору;

- участок в силу обстоятельств, возникших не по вине Арендатора, окажется в состоянии, непригодном для использования по виду функционального использования, с письменным уведомлением Арендодателя не позднее 30 дней с момента наступления этих обстоятельств.

2.3.3. Передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока Договора с письменного согласия Арендодателя, при этом на субарендатора распространяются все права Арендатора земельного участка, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации.

2.3.4. Передать с письменного согласия Арендодателя без заключения нового договора аренды свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора, при этом ответственным по Договору перед Арендодателем (за исключением передачи прав аренды в залог) становится новый Арендатор земельного участка.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Принять и использовать участок исключительно в соответствии с видом функционального использования, указанным в пункте 1.1 раздела 1 Договора, и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенными использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде и непосредственно земле.

2.4.2. Без письменного согласия Арендодателя не возводить на арендуемом земельном участке постоянных и временных объектов недвижимости, не оговоренных Договором, сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке.

2.4.3. Не нарушать права других собственников, арендаторов, имеющих общие границы с арендуемым земельным участком.

2.4.4. Обеспечить беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок представителям Арендодателя с целью проверки документации и контроля за использованием земельного участка.

В случае аварий предоставить свободный доступ в любое время суток специалистам обслуживающих предприятий (организаций) для проведения ремонтных работ инженерных сетей и коммуникаций, находящихся непосредственно на арендуемом земельном участке.

2.4.5. Направить Арендодателю в течение 10 календарных дней письменное уведомление с приложением копий учредительных и других документов в случаях:

- изменения места нахождения, почтового адреса, банковских реквизитов;

- в других случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.6. Письменно сообщать Арендодателю о досрочном расторжении Договора и предстоящем освобождении земельного участка в связи с окончанием срока действия Договора не позднее 60 календарных дней. Освободить земельный участок и передать его в надлежащем состоянии Арендодателю по акту приема-передачи в установленный соглашением о расторжении договора аренды срок. Договор считается расторгнутым с момента возврата Арендодателю земельного участка.

2.4.7. Своевременно и за свой счет принимать все необходимые меры по благоустройству и поддержанию земельного участка в надлежащем состоянии, не допускать загрязнения, захламления земельного участка, соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов до сдачи его Арендодателю (приложение 4).

2.4.8. Освободить арендуемый земельный участок в связи с его изъятием для государственных или муниципальных нужд или реквизицией по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим земельным законодательством Российской Федерации, в установленный уведомлением Арендодателя срок.

2.4.9. Сообщить обслуживающему отделению связи свое местонахождение и порядок доставки почтовой корреспонденции.

2.4.10. Арендатор обязан в двухмесячный срок со дня подписания Договора за счет собственных средств, произвести государственную регистрацию настоящего Договора, а также регистрировать изменения и дополнения к Договору в управлении Федеральной регистрационной службы по Ярославской области.

2.4.11. Арендатору после государственной регистрации настоящего Договора аренды в течение 14 дней уведомить Арендодателя о проведенной регистрации.

2.4.12. В течение 12 месяцев после заключения договора аренды земельного участка получить в администрации Рыбинского муниципального района градостроительный план земельного участка и разрешение на строительство объекта.

2.4.13. К строительству приступить после получения разрешения на строительство объекта.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Пользование земельным участком является платным. За аренду земельного участка, указанного в пункте 1.1 раздела 1 Договора, начисляется арендная плата согласно расчету арендной платы, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение 3).

3.2. При заключении договора аренды земельного участка, на котором располагается здание (строение, сооружение), находящееся в собственности Арендатора, арендная плата исчисляется с даты возникновения права на объект недвижимости. В иных случаях расчет арендной платы производится с даты подписания договора аренды земельного участка.

3.3. Начисление арендной платы устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

 3.4. Арендная плата вносится Арендаторами на расчетный счет, указанный в Приложении 3 к настоящему договору:

 - юридическими лицами, физическими лицами, являющимися индивидуальными предпринимателями, физическими лицами, не являющимися индивидуальными предпринимателями и использующими земельные участки для строительства (за исключением жилищного строительства), ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за отчетным;

 - физическими лицами, не являющимися индивидуальными предпринимателями, один раз в год, до 10 ноября отчетного года;

 - юридическими и физическими лицами равными платежами в течение срока действия договора аренды, заключенного по результатам торгов.

При прекращении действия Договора Арендатор осуществляет окончательный Расчет за землю в 60-дневный срок с момента прекращения действия Договора.

3.5. Арендная плата пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке без согласия Арендатора в соответствии с постановлениями, решениями и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и (или) нормативными правовыми актами Ярославской области, органов местного самоуправления Рыбинского муниципального района, регламентирующими изменение арендной платы за земельные участки.

3.6. Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об изменении арендной платы. Направляемое Арендодателем уведомление об изменении арендной платы является неотъемлемой частью настоящего Договора. Арендная плата считается измененной с даты, установленной постановлениями, решениями и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и (или) нормативными правовыми актами Ярославской области, органов местного самоуправления Рыбинского муниципального района.

3.7. При изменении арендной платы доплата производится Арендатором в течение 30 календарных дней после направления Арендодателем уведомления об изменении арендной платы. Разница в оплате по новому расчету арендной платы производится со дня, установленного постановлениями, решениями и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и (или) нормативными правовыми актами Ярославской области, органов местного самоуправления Рыбинского муниципального района.

4. Досрочное расторжение Договора

4.1. Досрочное расторжение Договора производится по письменному соглашению Сторон или по решению суда.

4.2. По требованию одной из Сторон Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3. В связи с существенными нарушениями условий Договора он подлежит досрочному расторжению в следующих случаях:

4.3.1. Использования Арендатором земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, указанным в пункте 1.1 раздела 1 Договора.

4.3.2. Существенного ухудшения Арендатором состояния арендованного земельного участка или его части, значительного ухудшения экологической обстановки.

4.3.3. Невнесения и (или) неполного внесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении срока платежа, установленного Договором.

4.3.4. Систематического (два и более раз) невыполнения Арендатором предписаний Арендодателя по соблюдению условий подпунктов 2.4.1 - 2.4.4, 2.4.7 пункта 2.4 раздела 2 Договора.

4.3.5. Не устранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы, повлекшего за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

4.3.6. Нарушения сроков строительства, не использования земельного участка в течение трех лет, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по виду функционального использования из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

4.4. Изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд или реквизиции в соответствии с правилами, установленными Земельным кодексом Российской Федерации.

4.5. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и пени.

5. Ответственность Сторон, рассмотрение и урегулирование споров.

5.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатору начисляются пени в размере 0,15 процента от суммы недоимки за каждый день просрочки платежа. (Постановление Правительства ЯО от 24.12.2008 № 710-п).

5.2. В случае невыполнения подпунктов 2.4.1 - 2.4.4, 2.4.7 пункта 2.4 раздела 2 Договора Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,15 процента годовой арендной платы, действующей на дату отправки предписания, за каждый день невыполнения предписания Арендодателя.

5.3. Если по истечении срока действия Договора или расторжения его в установленном порядке Арендатор не освобождает участок, Арендодатель вправе начислить арендную плату Арендатору за все время фактического пользования.

5.4. Земельные споры, возникшие между сторонами в связи с исполнением Договора, разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров Стороны вправе обратиться с иском в арбитражный суд (суд) по месту нахождения Арендодателя.

5.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действиями обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Срок Договора

6.1. Договор заключен до \_\_\_\_\_\_\_\_ года.

6.2. По истечении срока действия Договора или в случае его досрочного расторжения Арендатор не освобождается от ответственности за нарушения, возникшие в период его действия.

6.3. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

7. Прочие условия Договора

7.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.2. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.3 Изменения и дополнения к Договору оформляются в письменной форме и имеют юридическую силу, если они подписаны уполномоченными на то лицами Сторон Договора.

7.4. В случае неисполнения Арендатором п. 2.4.10 Договора, Арендодатель отменяет решение о предоставлении земельного участка, Договор считается незаключенным.

8. Реквизиты и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ | АРЕНДАТОР |
| Администрация Рыбинского муниципального района | гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес: 152903 Ярославская область г.Рыбинск, ул. Бр.Орловых, д.1а | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН 7610075850 КПП 761001001 | выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

## ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| От Арендодателя | От Арендатора |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Т.А. Смирнова | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) |
|  |  |
| «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г. | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г. |

Настоящий Договор выдан "\_\_\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года.

Исполнитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ )

Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_