проект

**ДОГОВОРА**

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

Ф.И.О. арендатора

Дата заключения :

Срок договора:

**ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**находящегося в государственной собственности земельного участка**

а. Хакуринохабль «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_года.

**Комитет имущественных отношений администрации МО «Шовгеновский район»** (юр. адрес: Шовгеновский район, а. Хакуринохабль, ул. Шовгенова, 9, ИНН: 0101009320, ОРГН: 1100101000031) в лице председателя Ожева Рамзина Аслановича, действующего на основании Положения «О Комитете имущественных отношений администрации МО «Шовгеновский район», утвержденного Решением Совета народных депутатов МО «Шовгеновский район» № 309 от 21.01.2010г., именуемый в дальнейшем "Арендодатель», и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем "Арендатор", и именуемые в дальнейшем "Стороны", в соответствии с протоколом ………………………………… заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

, в границах указанных в выписке из ЕГРН, прилагаемом к настоящему договору и являющегося его неотъемлемой частью, далее Участок.

Цель использования Участка (разрешенное использование): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. На Участке имеется: объектов нет.

**2. Срок аренды**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

3.1. Размер годовой арендной платы за Участок составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (определена по результатам аукциона)

3.2.Арендная плата и пеня вносится Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:

Комитет имущественных отношений администрации

Муниципального образования «Шовгеновский район»

л/сч 04763002450; ИНН 0101009320;

р/сч № 40101810100000010003 УФК по Республике Адыгея (Адыгея)

Отделение – НБ Республики Адыгея;

БИК 047908001; ОКТМО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ; КПП 010101001

КБК: 908 111 05013 10 0000 120 –арендная плата за землю, в том числе в платежном документе указывается код основания платежа, код периода, за который осуществляется платеж, номер Договора, тип платежа и другие, необходимые для зачисления платежа в бюджет данные.

3.3. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является: предъявление платежного документа Арендодателю.

3.4. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания Договора, в дальнейшем может меняться не чаще одного раза в год и не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, в одностороннем порядке арендодателем в случае:

1) изменения федерального законодательства и (или) законодательства Республики Адыгея и (или) нормативно-правовых актов муниципального образования «Шовгеновский район»;

2) перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

3) изменения коэффициента-дефлятора, устанавливаемого Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации на очередной финансовый год.

При этом исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании и в соответствии с официально опубликованными нормативно-правовыми актами, либо информационными сообщениями, предусматривающими изменения размера арендной платы и (или) направленным соответствующим уведомлением Арендатору и (или) на основании дополнительных соглашений к Договору (в случае изменения размера арендной платы по соглашению сторон).

3.5. В случае передачи Участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется по соглашению сторон, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору.

3.6. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

3.7. Арендная плата исчисляется ежегодно по состоянию на 31 декабря текущего года от размера годовой арендной платы со дня фактического использования и вносится Арендатором с момента государственной регистрации Договора авансовыми платежами в два срока – за первое полугодие не позднее 01 апреля, за второе полугодие не позднее 01 сентября».

**4. Права и обязанности Сторон**

**4.1. Арендодатель имеет право:**

4.1.1. Вносить изменения и дополнения в Договор в случае внесения таковых в действующее законодательство.

4.1.2. Получить возмещение убытков, причиненных ухудшением качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

4.1.3. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

4.1.4. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением гражданского, земельного, природоохранного или иного специального законодательства или условий, установленных Договором.

4.1.5. Досрочно расторгнуть Договор при следующих существенных нарушениях условий Договора:

- использовании Участка (его части) не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в [п. 1.1](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\юра2\прок\Рабочий%20стол\Миша.doc#sub_20611#sub_20611) Договора;

- нарушении Арендатором условий предоставления Участка, указанных в п. 8 Договора и невыполнении Арендатором обязанностей, указанных в 4.4 Договора;

- невнесении арендной платы за землю два и более раза подряд в указанные в Договоре сроки;

- неподписании Арендатором дополнительных соглашений к Договору;

- использовании Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

4.1.6. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

**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 течение 10 календарных дней с момента подписании Договора.

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

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

**4.3. Арендатор имеет право:**

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С письменного уведомления Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

**4.4. Арендатор обязан:**

4.4.1 В полном объеме выполнять все условия Договора.

4.4.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с [п. 3](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\юра2\Заревское%20с.п\user\Рабочий%20стол\user\Рабочий%20стол\Рамзин\Договора%20ар\user\Рабочий%20стол\Рамзин\Договора%20ар\Миша.doc#sub_2063#sub_2063) Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.4.3. В течение 10 дней после опубликования в периодической печати Арендодателем информации об изменениях размера арендной платы или получения письменного уведомления Арендодателя обратиться к Арендодателю за перерасчетом размера арендной платы и подписанием Дополнительного соглашения в соответствии с п. 3.4. Договора.

4.4.4. В случае перерасчета размера арендной платы в сторону увеличения, разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже установленного п. 3.7. Договора срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и вносится в лицевой счет Договора с момента вступления в силу нормативного правового акта, на основании которого производится перерасчет размера арендной платы.

4.4.5. Представлять Арендодателю не позднее 15 апреля и 15 сентября копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы.

4.4.6. Не позднее 30 января года, следующего за отчетным, производить с Арендодателем сверку расчетов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

4.4.7. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п.1.1. Договора. Повышать плодородие почв и не допускать ухудшение экологической обстановки на Участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности.

4.4.8. Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель, природоохранным технологиям производства, защите почв от эрозии, подтопления, заболачивания, загрязнения и других процессов, ухудшающих состояние почв.

4.4.9. Устанавливать и сохранять межевые, геодезические и другие специальные информационные знаки на Участке.

4.4.10 Устранить за свой счет здания, строения и сооружения, возведенные без согласия Арендодателя и землеустроительных, архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных

4.4.11. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить письменное разрешение в установленном порядке.

4.4.12. Соблюдать специально установленный режим использования земель.

4.4.13. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

4.4.14. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.4.15. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.4.16. Осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия Участка, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду.

4.4.17. Соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения [агротехнических](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\юра2\Заревское%20с.п\user\Рабочий%20стол\Рамзин\Договора%20ар\Рамзин\Договора%20ар\хабиев.doc#sub_106#sub_106), [агрохимических](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\юра2\Заревское%20с.п\user\Рабочий%20стол\Рамзин\Договора%20ар\Рамзин\Договора%20ар\хабиев.doc#sub_107#sub_107), [мелиоративных](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\юра2\Заревское%20с.п\user\Рабочий%20стол\Рамзин\Договора%20ар\Рамзин\Договора%20ар\хабиев.doc#sub_108#sub_108), [фитосанитарных](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\юра2\Заревское%20с.п\user\Рабочий%20стол\Рамзин\Договора%20ар\Рамзин\Договора%20ар\хабиев.doc#sub_109#sub_109) и [противоэрозионных](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\юра2\Заревское%20с.п\user\Рабочий%20стол\Рамзин\Договора%20ар\Рамзин\Договора%20ар\хабиев.doc#sub_110#sub_110) мероприятий.

4.4.18. Соблюдать севооборот при производстве сельскохозяйственной продукции.

4.4.19. Содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследований Участка.

4.4.20. Информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации Участка и загрязнения почвы.

4.4.21. Выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Адыгея, а также нормативными правовыми актами МО «Шовгеновский район».

4.4.22. Возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.4.23. 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.

4.4.24. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков и иных лиц.

4.4.25. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.4.26. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического и фактического адресов или иных реквизитов.

4.4.27. В случае прекращения деятельности Арендатора и передачи прав Арендатора на Участок другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода с приложением копии правоустанавливающих документов (договор, свидетельство о государственной регистрации).

4.4.28. В случае перехода прав на Участок к другим лицам вносить арендную плату до момента расторжения Договора.

4.4.29. В случае передачи своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в том числе внесения их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ либо паевого взноса в производственный кооператив письменно в течение 10 дней уведомить об этом Арендодателя и с указанием наименования и реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода и правовых оснований передачи прав и обязанностей третьим лицам с приложением подтверждающих документов.

4.4.30. Направить не менее чем за 90 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в [п. 2.1](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\юра2\Заревское%20с.п\user\Рабочий%20стол\user\Рабочий%20стол\Рамзин\Договора%20ар\user\Рабочий%20стол\Рамзин\Договора%20ар\Миша.doc#sub_20621#sub_20621) Договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора, либо о заключении Договора на новый срок.

4.4.31. В течении двух месяцев после подписания Договора и изменений к нему осуществлять его (их) государственную регистрации в государственном регистрирующем органе.

4.4.32. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

4.4.33. Арендатор несет другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

**5. Ответственность Сторон.**

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Республики Адыгея и Договором.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,1% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п.3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных 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 путем заключения дополнительных соглашений.

6.2. Договор, может быть, расторгнут по требованию Арендодателя на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.5.

**7. Рассмотрение и урегулирование споров**

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

**8. Особые условия договора**

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в государственном регистрирующем органе и направляются Арендодателю.

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

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

8.4. Не использование Участка в течение одного года расценивается как не освоение.

8.5. Договор аренды Участка заключен без права выкупа Участка.

8.6. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон и один экземпляр – в государственном регистрирующем органе

**9. Подписи Сторон**

**Арендодатель:**

Комитет имущественных отношений администрации МО «Шовгеновский район»

Председатель Комитета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.А. Ожев

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.

**Арендатор:**

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.

**Приложения к Договору:**

1) Выписка из ЕГРН

2) Протокол о результатах аукциона