

ДОГОВОР №
аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения

« ____ » _____ 20__ года

_____, юридический адрес: _____,
фактический адрес: _____, ИНН _____, КПП _____,
зарегистрировано _____ за основным государственным
регистрационным номером _____, свидетельство серия _____,
в лице _____, действующего на
основании Распоряжения от _____ года № _____
« _____ », именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**» с одной стороны, и
_____, _____ года рождения, место рождения:
_____, зарегистрированный(-ная) по адресу:
_____, паспорт _____, код подразделения _____,
выданный _____ года, пол мужской (женский),
гражданин(-ка) Российской Федерации, именуемый(-ая) в дальнейшем «**Арендатор**», с
другой стороны, на основании постановления _____ Славянского района
от _____ года № _____ « _____ », протокола
_____ заседания единой комиссии по проведению аукционов заключили настоящий
договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером _____ общей площадью _____ кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Славянский район, _____. Разрешенное использование – _____. Категория земель – земли населенных пунктов.

1.2. Срок действия Договора _____ лет.

1.3. Границы и размеры земельного участка обозначены в прилагаемой к Договору Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, которая является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. Вне границы земельного участка по Договору на Арендатора распространяются права ограниченного пользования на землях соседних участков (сервитуты, предоставляющие Арендатору право прохода, проезда через соседний участок, эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, водоснабжения, канализации и др.).

1.5. Арендодатель гарантирует, что предмет Договора не обременен правами и претензиями третьих лиц, о которых Арендодатель не мог знать.

1.6. Договор исполняется по месту нахождения земельного участка указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

2. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2.1. Земельный участок надлежит использовать строго по целевому назначению и разрешенному использованию.

2.2. Изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается.

2.3. На участке запрещается:

- нарушать существующий водоток;
- менять поперечный профиль земельного участка без разрешения соответствующих органов;
- 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;
- возводить какие-либо строения или сооружения, не предусмотренные проектом организации и производства работ.

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Арендатор вносит плату за право заключения договора аренды в размере:
() рублей:

_____ рублей – сумма внесенного задатка;

_____ рублей – сумма платы, перечисляемая после подписания Договора.

3.2. Первый платеж является платой за право заключения договора аренды по результатам аукциона, определяется в размере арендной платы установленной по результатам аукциона, вносится в течение пяти дней после подписания договора аренды.

Плата за право заключения договора аренды по результатам аукциона при досрочном расторжении сторонами договора аренды перерасчету, возврату не подлежит.

3.3. Годовой размер арендной платы в сумме _____ (_____) рублей, определенный по результатам аукциона, устанавливается на весь срок действия настоящего договора, ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:

3.5. Не использование земельного участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

3.6. Арендная плата исчисляется с даты государственной регистрации договора аренды земельного участка.

3.7. Арендная плата, подлежащая уплате, исчисляется от установленного размера ежегодной арендной платы за участок со дня государственной регистрации Договора, за каждый день использования в соответствующий арендный период и вносится Арендатором ежеквартально в виде авансового платежа до 10 числа первого месяца каждого квартала.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Арендатору земельный участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором.

4.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит действующему законодательству и условиям настоящего Договора.

4.2. Арендодатель имеет право:

4.2.1. Вносить в одностороннем порядке с уведомлением Арендатора изменения и дополнения в Договор в случае изменений в действующем законодательстве Российской Федерации и Краснодарского края.

4.2.2. Получить возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора.

4.2.3. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка, предоставленного в аренду.

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

4.2.5. Принимать решение о прекращении права пользования земельным участком и досрочном расторжении настоящего Договора при следующих существенных нарушениях условий договора:

- в случае выявления факта самовольного строительства в границах Участка;
- использования земельного участка не по целевому назначению, указанному в п.1.1. настоящего Договора;
- не использования земельного участка в течение одного квартала;
- нарушения Арендатором условий предоставления земельного участка, указанных в п. 2 настоящего Договора и невыполнении Арендаторами обязанностей, указанных в п. 5.1, 5.2 настоящего Договора;
- невнесение арендной платы за землю в течение двух арендных периодов;
- использования земельного участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;
- нарушение особых условий Договора, предусмотренных п 10.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. *Арендатор обязан:*

5.1.1. В течение 30 дней с момента получения проекта договора аренды земельного участка подписать, произвести государственную регистрацию и возвратить его органу, принявшему решение о предоставлении земельного участка. В случае невыполнения данных требований решение о предоставлении земельного участка подлежит отмене, договор считается незаключенным.

5.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за земельный участок в соответствии с п. 3 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем.

5.1.3. Производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате и пене за земельный участок. По устному или письменному заявлению Арендатора Арендодатель предоставляет акт сверки на любую дату действия договора аренды.

5.1.4. Использовать земельный участок в соответствии с условиями и целями его предоставления, указанными в п. 1.1. настоящего Договора.

5.1.5. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте арендуемый земельный участок и прилегающую к нему территорию (обязательный покос сорной растительности и наведение санитарного порядка на территории земельного участка и на территории, прилегающей к земельному участку, согласно правил благоустройства).

5.1.6. При использовании земельного участка не наносить ущерба окружающей среде.

5.1.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка.

5.1.8. Возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик земельного участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

5.1.9. Вести работы по благоустройству земельного участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на земельном участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке

5.1.10. Не допускать строительство новых объектов, реконструкции существующих до разработки и утверждения в установленном порядке проектной документации, ее

согласования, проведения экспертиз, а также до оформления разрешительной документации в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5.1.11. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на земельный 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 земельный участок.

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

5.1.13. Беспрепятственно допускать на земельный участок Арендодателя и органы контроля за использованием и охраной земель.

5.1.14. При передаче арендных прав в залог и внесении их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ, либо паевого взноса в производственный кооператив получить согласие Арендодателя.

5.1.15. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического адреса или иных реквизитов.

5.1.16. В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатора на здание, сооружение 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 и с приложением копии правоустанавливающих документов.

5.1.17. В случае перехода прав на здания, строения, сооружения (части) к другим лицам вносить арендную плату до момента расторжения настоящего договора аренды.

5.1.18. Оплатить расходы по заключению настоящего договора.

5.1.19. Заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов.

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

5.2. Арендатор не вправе:

5.2.1. Передавать арендованный земельный участок в субаренду без письменного уведомления Арендодателя.

5.2.2. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль участка без разрешения соответствующих органов.

5.2.3. 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.

5.2.4. Использовать возведенные строения до получения утвержденного акта приёмки объект.

5.2.5. Совершать действия, направленные на изменение вида разрешенного использования Участка.

5.2.6. Совершать действия, направленные на раздел, выдел земельного участка.

5.2.7. Уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах Договора.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Досрочно, по минованию надобности в земельном участке, расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 30 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

5.3.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на земельном участке в соответствии с целями и условиями предоставления земельного участка

5.3.3. Возводить строения и сооружения в соответствии с целевым назначением арендуемого земельного участка.

5.3.4. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда:

- Арендодатель создает препятствия в использовании земельного участка;

- предоставленный земельный участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. В случае невнесения арендной платы в установленный настоящим Договором срок, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки.

6.3. Наложение пени в связи с нарушением законодательства не освобождает Арендатора от устранения нарушений в установленный срок.

6.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором земельного участка Арендодателю после прекращения действия настоящего Договора, Арендатор уплачивает арендную плату за всё время просрочки в двукратном размере.

6.5. Стороны решают разногласия, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, путем переговоров. Срок рассмотрения претензии – 10 дней.

6.6. Споры и разногласия Сторон, возникающие в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, подлежат рассмотрению в судебном порядке по месту нахождения земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его государственной регистрации.

7.2. Срок действия Договора _____ лет.

7.3. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

8. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды земельного участка.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение настоящего договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным п. 5.3.1, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

8.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным п. 5.3.1, 4.2.5 настоящего Договора.

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

9.1. Изменения и дополнения условий настоящего Договора аренды (за исключением перерасчета арендной платы, которое оформляется Приложением к Договору) оформляются в форме Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью данного Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10. 1. Арендатор обязан вести освоение и застройку земельного участка.

В месячный срок с момента государственной регистрации договора аренды Участка Арендатор обязан обратиться в Управление архитектуры администрации муниципального образования Славянский район для оформления документации необходимой для строительства объекта недвижимого имущества в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

10.2. Не использование земельного участка в течение трех лет расценивается как не освоение.

10.3. 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 Объекта.

10.4. Договор субаренды Участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и направляется Арендодателю для последующего учета в десятидневный срок со дня государственной регистрации.

10.5. Срок действия договора субаренды Участка не может превышать срока действия Договора.

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

10.7. При отсутствии государственной регистрации в срок, установленный пунктом 5.1.1. Договор не считается заключенным.

Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах и предоставляется:

1 экземпляр - Арендатору,

2 экземпляр - Арендодателю,

3 экземпляр – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагаются:

- постановление администрации _____ о проведении торгов;

- протокол заседания единой комиссии по проведению аукционов;

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель
Юридический адрес:

Арендатор
Юридический адрес:

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

(подпись)

Арендатор

(подпись)