ПРОЕКТ

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР

аренды земельного участка № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

п. Красное-на-Волге «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Администрация городского поселения посёлок Красное-на-Волге Красносельского муниципального района Костромской области в лице главы городского поселения поселок Красное-на-Волге Красносельского муниципального района Костромской области Недорезова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава муниципального образования городское поселение поселок Красное-на-Волге Красносельского муниципального района Костромской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью \_\_\_\_\_\_ квадратных метров, категория земель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящийся по адресу (имеющий местоположение): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Участок), разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

1.2. На Участке имеются (объекты недвижимого имущества и их характеристики) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* 1. 1.3 Участок предоставляется Арендатору для целей строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[1]](#footnote-2)

1.4. Участок полностью (или часть Участка площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м) располагается в границах следующей зоны (или следующих зон) с особыми условиями использования территории: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Участок полностью (или часть Участка площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м) располагается в границах публичного сервитута: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.5. Участок имеет следующие ограничения в использовании или ограничения прав, обременения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается: с \_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_[[2]](#footnote-3).

2.2. Договор, заключенный на 1 (один) год и более, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области и вступает в силу со дня передачи Участка по акту приема-передачи земельного участка[[3]](#footnote-4).

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер годовой арендной платы за пользование Участком составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Размер годовой арендной платы определяется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[4]](#footnote-5).

3.2. Арендная плата по Договору вносится Арендатором ежеквартально в размере одной четвертой от суммы, указанной в договоре аренды земельного участка, в срок до первого числа месяца, следующего за отчетным кварталом, путем перечисления на расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, назначение платежа: «За аренду земельного участка по договору от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ № \_\_\_\_\_\_».

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. на досрочное расторжение Договора или односторонний отказ от Договора в случаях, установленных пунктом 6.2 Договора.

Односторонний отказ от Договора допускается в случаях, если Арендатор использует Участок в целях осуществления предпринимательской деятельности, если иное не установлено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации;

4.1.2. на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора;

4.1.3. на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка в результате 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;

4.2.3. своевременно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в пункте 3.2 Договора;

4.2.4. письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 1 (один) месяц, если иной срок не установлен действующим законодательством, о необходимости освобождения Участка в связи с окончанием срока действия Договора или в случае досрочного расторжения Договора либо одностороннего отказа от Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. использовать Участок на условиях, установленных Договором;

4.3.2. на досрочное расторжение Договора в любое время в случаях, установленных федеральными законами.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.4.2. использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе как природному объекту;

4.4.3. своевременно в соответствии с условиями Договора вносить арендную плату;

4.4.4. соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Осуществлять на Участке строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности[[5]](#footnote-6);

4.4.5. осуществлять мероприятия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в целях охраны земель;

4.4.6. не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

4.4.7. обеспечить Арендодателю (его законному представителю), представителям органов государственного земельного надзора, муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию и выполнять все предписания указанных должностных лиц;

4.4.8. обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе[[6]](#footnote-7);

4.4.9. обеспечить беспрепятственный доступ на Участок представителям организаций для эксплуатации, ремонта и обслуживания коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей[[7]](#footnote-8);

4.4.10. не препятствовать организации – собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на Участке и (или) под поверхностью Участка объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф;

4.4.11. письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за 3 (три) месяца, о предстоящем освобождении Участка при досрочном расторжении Договора;

4.4.12. освободить и возвратить Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в день, следующий за днем окончания срока, указанного в пунктах 4.2.4, 4.4.11 Договора, при истечении срока действия Договора, досрочном расторжении Договора или одностороннем отказе Арендодателя от Договора; возврат Участка оформляется актом приема-передачи земельного участка;

4.4.13. при расторжении и (или) прекращении Договора Арендатор обязан погасить имеющуюся задолженность по арендной плате и пени за просрочку платежа;

4.4.14. в течение 10 (десяти) календарных дней направить Арендодателю письменное уведомление об изменении названия, адреса, расчетного счета или прекращении деятельности предприятия, учреждения или организации в случае, если Арендатор – юридическое лицо; об изменении фамилии, имени, отчества (при наличии), адреса места жительства в случае, если Арендатор – физическое лицо;

4.4.15. своевременно сообщать Арендодателю о прекращении прав на объекты недвижимого имущества, расположенные на Участке;

4.4.16. своевременно приступить к освоению Участка, срок которого составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

4.5. Арендатор не вправе передавать права и обязанности по Договору третьим лицам в случаях:

заключения Договора на торгах, в том числе с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником (пункт 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации),

заключения Договора на срок не более чем пять лет, если иное не установлено федеральными законами,

заключения Договора для целей комплексного развития территории[[8]](#footnote-9).

* 1. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. Ответственность за состояние Участка наступает у Арендатора с момента подписания Сторонами акта приема-передачи (приложение к Договору) и прекращается с момента подписания акта о его передаче Арендодателю.

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

5.3. 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 начисляются со дня образования задолженности по арендной плате и перечисляются в порядке, предусмотренном пунктом 3.2 Договора.

5.4. В случае если Арендатор в срок, установленный пунктом 4.4.12 Договора, не возвратил Участок либо возвратил его несвоевременно, арендная плата за все время просрочки уплачивается в двукратном размере.

* 1. 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.

6.2. Досрочное расторжение Договора или односторонний отказ от Договора по инициативе Арендодателя возможны:

6.2.1. при задержке внесения арендной платы в течение 5 банковских дней либо повторной задержке внесения арендной платы вне зависимости от срока задержки и ее последующего внесения;

6.2.2. при использовании Участка с существенным нарушением условий Договора либо с неоднократными нарушениями;

6.2.3. при использовании Участка не в соответствии с его целевым назначением;

6.2.4. если использование Участка приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде;

6.2.5. при использовании Участка, которое приводит к порче земель;

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

6.2.7. при неиспользовании Участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральными законами. В этот период не включается время, необходимое для освоения Участка, за исключением случаев, когда Участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», 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;

6.2.8. при изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации;

6.2.9. в случае нарушения условий, указанных в пунктах 4.3.2, 4.3.3 Договора[[9]](#footnote-10);

6.2.10. при создании или возведении на Участке самовольной постройки;

6.2.11. при расторжении договора о комплексном развитии территории от «\_\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_\_ года № \_\_\_ в случаях предоставления Участка на основании договора о комплексном развитии территории или образования Участка из ранее предоставленного в аренду на основании такого договора земельного участка;

6.2.12. в случае нарушения запрета, установленного пунктом 4.5 Договора;

6.2.13. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. В случае одностороннего отказа от Договора, предусмотренного пунктом 4.1.1 Договора, Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в пункте 4.2.4 Договора, со дня получения Арендатором уведомления об одностороннем отказе от Договора. Уведомление направляется Арендодателем заказным письмом с уведомлением и считается полученным в день его получения Арендатором либо в день извещения организацией почтовой связи об отсутствии Арендатора по всем адресам, указанным в договоре. В этом случае заключение дополнительного соглашения о расторжении Договора не требуется.

6.4. Досрочное расторжение Договора, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию Арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении Договора его Арендатором, за исключением расторжения Договора по основанию, указанному в пункте 6.2.11 Договора, и иных случаев, предусмотренных федеральным законодательством. Условия об одностороннем отказе от Договора в данном случае не применяются.

6.5. Аренда Участка по основанию, указанному в пункте 6.2.11 Договора, прекращается путем одностороннего отказа Арендодателя от Договора.

6.6. В случае если Участок зарезервирован для государственных нужд, Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя по истечении одного года после уведомления Арендатора о расторжении Договора.

6.7. Досрочное расторжение Договора или односторонний отказ от Договора по требованию Арендодателя по основаниям, указанным в пунктах 6.2.3, 6.2.4 Договора, не допускаются в период полевых сельскохозяйственных работ, в иных, установленных федеральными законами случаях.

6.8. В случае смерти (ликвидации) Арендатора и отсутствии его наследников (правопреемников) права и обязанности Сторон по настоящему Договору прекращаются.

6.9. Смена собственника Участка не является основанием для расторжения Договора.

6.10. Договор считается прекращенным по истечении срока, на который он заключен.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в досудебном претензионном порядке.

Заинтересованная Сторона направляет другой Стороне в письменной форме претензию. Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

Сторона, в адрес которой направлена претензия, обязана ее рассмотреть и о результатах уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 10 рабочих дней со дня получения претензии.

7.2. В случае если спор не урегулирован в досудебном претензионном порядке, или ответ на претензию не получен в течение срока, указанного в абзаце третьем пункта 7.1 Договора, спор разрешается в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Арендодателя.

8. Особые условия Договора

8.1. Договоры субаренды Участка, договоры, предусмотренные пунктом 4.3.3 Договора, заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии в случаях, установленных федеральными законами, и направляются Арендодателю для последующего учета.

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

8.3. Договор субаренды Участка прекращает свое действие при прекращении Договора в связи с истечением срока его действия или в случае досрочного расторжения Договора либо одностороннего отказа Арендодателя от Договора.

8.4. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии[[10]](#footnote-11).

8.5. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему несет Арендатор.

9. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация городского поселения посёлок Красное-на-Волге Красносельского муниципального района Костромской области.

Адрес (местонахождение): 157940, Костромская область, Красносельский район, пос. Красное-на-Волге, ул. Красная площадь, дом 11, телефон 3-18-71.

ИНН/КПП: 4415005109/441501001, ОГРН: 1054477630228.

Единый казначейский счет 40102810945370000034, казначейский счет0300643000000014100 в ОТДЕЛЕНИИ КОСТРОМА БАНКА РОССИИ //УФК ПО КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ г. Кострома, БИК 013469126 ОКТМО 34616151

АРЕНДАТОР: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Адрес (местонахождение) (для юридических лиц), адрес регистрации по месту жительства (для физических лиц): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Фактический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Р/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

10. Подписи Сторон:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ |  | АРЕНДАТОР |
| Администрация городского поселения посёлок Красное-на-Волге Красносельского муниципального района Костромской области В.Н. Недорезов |  |  |
|  |  |  |
| (подпись) |  | (подпись) |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| М.П. |  |  М.П. (при наличии) |  |

1. Пункт 1.3 включается в текст Договора в случае, если на Участке предполагается строительство зданий, сооружений. [↑](#footnote-ref-2)
2. Срок аренды устанавливается в пределах минимального срока и (или) максимального срока аренды земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-3)
3. В случае заключения договора аренды земельного участка на срок менее чем один год, пункт 2.2 Договора излагается в следующей редакции:

 «2.2. Договор, заключенный на срок менее чем 1 (один) год, вступает в силу со дня передачи Участка по акту приема-передачи земельного участка.». [↑](#footnote-ref-4)
4. Указывается порядок определения размера арендной платы в соответствии с действующим нормативным правовым актом Костромской области. [↑](#footnote-ref-5)
5. Абзац второй пункта 4.4.4 не включается в текст Договора в случае, если на Участке не предполагается строительство, реконструкция зданий, сооружений. [↑](#footnote-ref-6)
6. Пункт 4.4.8 включается в текст Договора в случае предоставления Участка, расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования. [↑](#footnote-ref-7)
7. Пункт 4.4.9 включается в текст Договора в случае, если Участок обременен охранными зонами коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей. [↑](#footnote-ref-8)
8. В случае если заключаемым с субъектом малого и среднего предпринимательства Договором предусматривается предоставление в аренду Участка, включенного в перечень государственного имущества, предусмотренный частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», пункт 4.5 Договора излагается в следующей редакции:

 «4.5. В отношении Участка запрещаются переуступка прав пользования им, передача прав пользования им в залог и внесение прав пользования Участком в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передача третьим лицам прав и обязанностей по Договору (перенаем),передача в субаренду.».

 При этом пункты 4.4.2, 4.4.3 в текст Договора не включаются. [↑](#footnote-ref-9)
9. Пункт 6.2.9 не включается в текст Договора в случае предоставления Участка, включенного в перечень государственного имущества, предусмотренный частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», субъекту малого и среднего предпринимательства. [↑](#footnote-ref-10)
10. В случае заключения договора аренды земельного участка на срок менее чем один год, пункт 8.4 Договора излагается в следующей редакции:

 «8.4. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.». [↑](#footnote-ref-11)