

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

(проект)

№ _____

_____.20____ г.

Администрация сельского поселения муниципального образования «_____»

_____, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и

(для физических лиц) гражданин(ка) _____,

(Ф.И.О.)

дата рождения- _____ г., место рождения - _____, мужского/женского пола, паспорт серия

_____, выдан _____, дата выдачи - _____ г., проживающий(щая) по адресу:

_____, семейное положение - _____, (при наличии оснований – реквизиты
нотариально заверенного согласия супруга на совершение сделки) именуемый(ая) в дальнейшем
«Арендатор»,

(для юридических лиц)

(Ф.И.О. для физического лица или ИП, наименование для юридического лица с
указанием организационно-правовой формы)

ОГРН и дата его присвоения и наименование органа присвоившего ОГРН, ИНН, КПП, юридический
и почтовый адреса,

в лице _____

(Ф.И.О. руководителя (с указанием должности) для юридического лица)

действующее

на

основании¹

(Устав, Положение и т.д.)

именуемое в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили
настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок категории
земель _____ с кадастровым номером _____, находящийся по адресу:
РД, _____ (далее - Участок), в границах, указанных в кадастровом плане Участка,
прилагаемом к настоящему Договору и являющемся его неотъемлемой частью, общей площадью
_____ кв. м., с видом разрешенного использования - _____.

1.2. На Участке объекты недвижимого имущества _____.

1.3. Ограничения использования и обременения в отношении Участка _____.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка - _____ лет со дня подписания Договора Сторонами.
(цифрами и прописью)

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Годовой размер арендной платы за Участок составляет _____ рублей.
(сумма цифрами и прописью)

(при признании аукциона несостоявшимся) Размер арендной платы определен в соответствии с
пунктом 13 статьи 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации в размере, равном начальной цене
предмета аукциона в связи с тем, что аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель
признан участником аукциона.

(при признании аукциона состоявшимся) Размер арендной платы определен в соответствии с
пунктом 20 статьи 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации в размере, равном цене предмета
аукциона, предложенной победителем аукциона.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными долями от указанной в пункте
3.1. Договора суммы не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом
перечислением на счёт Арендодателя, открытый в УФК по Республике Дагестан и указанный в п. 9
настоящего договора.

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания настоящего договора Сторонами. Задаток,
внесенный Арендатором для участия в аукционе, засчитывается в счет оплаты арендной платы.
Исполнением обязательства по внесению арендной платы является представление Арендатором
платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы на счет Арендодателя.

3.4. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения ежегодной арендной платы в установленные сроки.

3.5. Арендатор извещает Арендодателя о произведенной оплате путем предоставления копий платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы на счет Арендодателя в пятидневный срок со дня внесения арендной платы. Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет, указанный в пункте 4.2 настоящего Договора. При внесении Арендатором арендной платы не в полном объеме за период, установленный в пункте 4.1 настоящего Договора, обязательства настоящего Договора считаются неисполненными.

3.6. Взаиморасчеты сторон по настоящему Договору фиксируются актом сверки, который составляется Арендодателем. В течение пяти рабочих дней со дня получения акта сверки, Арендатор обязан подписать его или представить мотивированный отказ.

Если в течение указанного срока Арендатор не подписывает акт сверки и не представляет мотивированный отказ от его подписания, акт сверки считается подписанным Арендатором.

3.7. Арендатор несет ответственность за своевременное внесение арендных платежей в полном объеме.

3.8. Отсутствие государственной регистрации настоящего договора не является основанием для освобождения Арендатора от платы за фактическое пользование Земельным участком в размере и порядке, установленных настоящим договором. В этом случае настоящий договор имеет силу соглашения сторон о размере, порядке оплаты и условиях фактического использования Земельного участка.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора:

4.1.1.1. при изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными Земельным кодексом РФ;

4.1.1.2. при реквизиции Участка в соответствии с правилами, установленными Земельным кодексом РФ;

4.1.1.3. при неиспользовании Участка в указанных в настоящем договоре целях в течение трех лет, за исключением времени, в течение которого Участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

4.1.1.4. при использовании Арендатором Участка не по целевому назначению,

4.1.1.5. при использовании Арендатором Участка способами, приводящими к его порче,

4.1.1.6. при невнесении арендной платы за 2 и более сроков уплаты.

4.1.1.7. создания или возведения на земельном участке самовольной постройки либо невыполнения обязанностей, предусмотренных частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

4.1.1.8. при неиспользовании Участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. 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.

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. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора:

об изменении организационно-правового статуса и наименования юридического лица, паспортных данных физического лица, регистрационных данных предпринимателя, юридического или почтового адреса, адреса электронной почты, а также иных реквизитов. При отсутствии уведомления Стороны об изменении места нахождения, почтового адреса, банковских и иных реквизитов, предусмотренная договором или законом обязанность направления Стороной другой Стороне письменной корреспонденции (предписаний, претензий, извещений, уведомлений и др.) считается исполненной при наличии доказательств ее отправления по адресу, указанному в договоре;

о совершении сделок, а также иных действий, связанных с переходом к третьим лицам прав на принадлежащие Арендатору объекты недвижимости, расположенные на Земельном участке (в десятидневный срок с момента совершения сделки либо иного действия).

4.2.3. 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. Передавать арендованный земельный участок в субаренду без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Уведомление должно содержать сведения о наименовании и месте нахождения юридического лица (ФИО и месте регистрации физического лица), субарендатора, сроке субаренды; при этом уступка права аренды третьим лицам запрещена.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок, с учетом положений Земельного кодекса РФ, на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за месяц до истечения срока действия Договора и при условии, что отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании Участка Арендатором.

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.

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

4.4.4. В течение первого года аренды начать освоение земельного участка, а к моменту окончания срока действия договора аренды завершить его освоение.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию, а в случае, если земельный участок, полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

По письменному запросу Арендодателя предоставлять необходимые сведения о состоянии и использовании Участка в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения запроса.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории; соблюдать правила благоустройства и санитарного порядка в радиусе 10 м. от Участка, сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки. Не допускать загрязнение, захламливание, деградацию и ухудшение земли. Своевременно и регулярно производить уборку мусора и покос травы в границах Участка, обозначенных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

4.4.8. Обеспечить соблюдение норм действующего законодательства при осуществлении хозяйственной деятельности. Соблюдать при использовании земельного участка технические регламенты о требованиях пожарной безопасности, градостроительные регламенты, экологические, санитарно-эпидемиологические требования, в том числе государственные санитарно-эпидемиологические правила и гигиенические нормативы, а также иные правовые акты, которые содержат обязательные требования к состоянию и эксплуатации земельных участков.

Обеспечить сохранность расположенных на Участке, а также под землей, объектов коммунально-бытового назначения, объектов инженерной инфраструктуры.

4.4.9. Выполнять мероприятия, установленные правилами благоустройства территории муниципального образования.

4.4.10. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания в проведении этих работ.

4.4.11. Не нарушать права других землепользователей и арендаторов. Не препятствовать третьим лицам — смежным землепользователям в осуществлении своих прав по пользованию и владению этими лицами, находящимися у них в пользования смежными с Арендатором земельными участками.

4.4.12. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) арендуемому Участку, а также близлежащим земельным участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Участка.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут 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 пени из расчета 0,1 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном для перечисления арендной платы по Договору.

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

5.4. За действия (бездействие) третьих лиц на земельном участке и прилегающей к нему территории ответственность несет Арендатор. Действия (бездействие) третьих лиц на земельном участке и прилегающей к нему территории, действующих как по соглашению с Арендатором, так и без такового, считаются действиями (бездействием) самого Арендатора.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме за исключением реквизитов счетов Арендодателя.

6.2. Договор может быть расторгнут по решения Арендодателя, по решению суда, на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1. Договора.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

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

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств по настоящему договору другая Сторона обязана направить такой Стороне для рассмотрения в десятидневный срок письменное извещение (претензию) с указанием факта нарушения и срока для его устранения.

7.3. При неустранении Стороной нарушения условий договора в установленный извещением (претензией) срок другая Сторона вправе обратиться для разрешения спора в судебные органы.

8. Особые условия договора

8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

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

8.3. Внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

8.4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.5. Договор имеет силу передаточного документа. Подписание Договора Сторонами означает передачу объекта от Арендодателя Арендатору. Передаточный акт Сторонами дополнительно не составляется. Взаимные претензии у Сторон по передаваемому земельному участку отсутствуют.

9. Реквизиты Сторон