**ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**земельного участка сельскохозяйственного назначения,**

**заключенного по результатам торгов**

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г. ст-ца Успенская

Администрация Успенского сельского поселения Белоглинского района, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава Успенского сельского поселения Белоглинского района, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вместе именуемые «Стороны», на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор принять на условиях настоящего Договора земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:03:0407001:362 общей площадью 75000 кв.м., расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Белоглинский, СПК «Успенский», с видом разрешенного использования – сельскохозяйственное производство, (далее -Участок).

1.2. Границы Участка обозначены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основах характеристиках и зарегистрированных правах на объект земельного участка, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Участок предоставляется для целей - для сельскохозяйственного производства.

1.4. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

1.5. Указанный в [подпункте 1.1](#P55) настоящего Договора Участок считается переданным Арендатору с момента подписания настоящего Договора обеими Сторонами, без каких – либо иных документов по его передачи.

2. Арендная плата

2.1. Размер годовой арендной платы за Участок определяется по результатам аукциона, а в случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, по начальной цене предмета аукциона. При этом арендная плата ежегодно 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. Ежегодная арендная плата, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

Сумма задатка, перечисленная Арендатором для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, засчитывается в счет арендной платы по Договору.

Арендатор считается извещенным о размере годовой арендной платы и (или) реквизитах, на которые необходимо перечислять арендную плату, с момента размещения Арендодателем такой информации на его официальном сайте.

2.2. Сумма арендной платы, за вычетом внесенного задатка в размере \_\_\_\_\_ руб., должна поступить от Арендатора в течение 10 дней с момента подписания Договора путем перечисления по реквизитам, указанным в [подпункте 2.](#P66)5 настоящего Договора.

2.3. По истечении двенадцати месяцев с момента подписания Договора арендная плата за земельный участок, определенная по результатам аукциона, вносится Арендатором по полугодиям (начисление суммы платежа за полугодие производится из расчета числа дней в полугодии) в два срока: за первое полугодие не позднее 15 сентября текущего года, за второе полугодие не позднее 15 ноября текущего года.

2.4. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами раздельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы и пени одним платежным документом не допускается.

2.5. Арендная плата Арендатором в соответствии с [подпунктами 2.](#P64)1, [2.3](#P65) настоящего Договора путем перечисления по следующим реквизитам: получатель - Управление Федерального казначейства по Краснодарскому краю (администрация Успенского сельского поселения Белоглинского района), ИНН - 2326007710, КПП - 232601001, ОКТМО - 03607407, к/с 40102810945370000010 в Южном ГУ Банка России//УФК по Краснодарскому краю г. Краснодар, БИК 010349101 расчетный счет 03100643000000011800.

В платежном документе указываются:

КБК 99211105025100000120 – для оплаты арендной платы;

код основания платежа, период, за который осуществляется платеж, десятизначный номер Договора, дата заключения Договора, тип платежа, назначение платежа (арендная плата).

2.6. В случае если после публикации новых реквизитов Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащий расчетный счет, он считается не исполнившим свои обязательства в установленный срок и несет ответственность, предусмотренную [подпунктом 5.2](#P131) настоящего Договора.

2.7. Неиспользование Участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором.

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

3.1.3. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов по оплате арендной платы.

Уведомление направляется Арендодателем неопределенному кругу лиц через средства массовой информации и (или) официальные интернет-ресурсы Арендодателя.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Получить возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.2.2. Осуществлять контроль за использованием Участка.

3.2.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора при следующих нарушениях его условий:

невнесения арендной платы за Участок более двух раз подряд в сроки и в размере произведенных начислений согласно пункта 2 Договора годового размера арендной платы;

неисполнения Арендатором [подпункта 4.1.4](#P100) Договора;

неиспользования земельного участка (его части) более одного года, если иной срок освоения земельного участка не предусмотрен настоящим Договором;

в случае выявления факта самовольного строительства в границах Участка;

использования Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, предусмотренным [подпунктами 1.1](#P55), [1.3](#P57) Договора.

3.2.4. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя по следующим основаниям:

4

использования Участка способами, существенно ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;

неисполнения обязанностей, возложенных на Арендатора  [пунктами 4.1.](#P98), [4.2.](#P121) настоящего Договора;

несоблюдения особых условий, предусмотренных [разделом](#P154) 10 настоящего Договора.

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

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия настоящего Договора.

4.1.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.1.3. Освоить Участок в течение года с момента заключения Договора.

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

4.1.5. В случаях, установленных действующим законодательством проводить согласование работ на Участке с уполномоченными органами.

4.1.6. Устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке, не соответствующие виду разрешенного использования или проведенные с нарушением действующего законодательства.

4.1.7. Устранять своими силами и за свой счет нарушения действующего законодательства, в том числе использование Участка на соответствие его с целевым назначением и разрешенным использованием, указанными в [пункте 1](http://mobileonline.garant.ru/#/document/23973008/entry/3100) Договора.

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

4.1.9.Обеспечить соблюдение экологических, санитарно-гигиенических, строительных, противопожарных и иных норм и правил при осуществлении деятельности на Участке.

4.1.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка.

4.1.11. Не допускать сжигание на Участке сухой растительности и послеуборочных остатков сельскохозяйственной продукции.

4.1.12. Возместить Арендодателю убытки, причиненные ухудшением качественных характеристик Участка, экологической обстановки в результате своей хозяйственной и иной деятельности, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

4.1.13. 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.

4.1.14. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с [разделом 2](#P61) настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем.

5

4.1.15. В случае изменения размера арендной платы в сторону увеличения между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже установленного пунктом 2.3 Договора со дня вступления в силу нормативного правового акта, на основании которого произведен перерасчет ее размера. Вне зависимости от срока получения уведомления о перерасчете размера, вне зависимости от срока получения уведомления о перерасчете размера арендной платы от Арендодателя, в случаях указанных в пункте 3.1.3 настоящего Договора.

В течение двух дней после оплаты арендной платы представить Арендодателю копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.1.16. Представить Арендодателю не позднее 15 октября и 15 декабря копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы. Ежегодно по истечению срока последнего платежа, производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок с составлением акта сверки.

4.1.17. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде.

4.1.18. 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).

4.1.18.1 В случаях, установленных действующим законодательством, обеспечить выполнение мероприятий по рекультивации земель, в том числе путем устранения последствий загрязнения почв, за счет собственных средств.

4.1.19. 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.

4.1.20. Не нарушать права и законные интересы землепользователей смежных земельных участков.

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

4.1.22. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический и фактический адреса, организационно-правовая форма, переименование, банковские реквизиты и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя заказным письмом с уведомлением. При отсутствии такого уведомления документы, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются по последнему известному Арендодателю адресу Арендатора и считаются доставленными.

4.1.23. В случае исключения Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц либо Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), а также при переходе прав на объекты, расположенные на земельном участке, направить Арендодателю в 10-дневный срок об этом письменное уведомление с приложением копий документов об исключении Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

6

4.1.24. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду.

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

4.2. Арендатор не вправе:

4.2.1. Передавать Участок в залог.

4.2.2. Передавать арендованный Участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

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

4.2.4. 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.

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

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с видом разрешенного использования.

4.3.2. Возводить здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением Участка и его разрешенным использованием при условии соблюдения требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных уполномоченными органами правил, нормативов, и получения соответствующих разрешительных документов в уполномоченных органах (организациях).

4.3.3. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Гражданским законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность сторон

7

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Участка, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка или передаче Участка в аренду.

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

5.3. Уплата неустойки в связи с нарушением срока внесения арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендной плате.

5.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю после прекращения действия Договора, Арендатор уплачивает арендную плату за все время просрочки в двукратном размере.

5.5. Споры и разногласия Сторон, возникающие в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в Арбитражном суде Краснодарского края или в судах общей юрисдикции на территории Краснодарского края.

6. Рассмотрение и урегулирование споров

Споры, возникающие с арендаторами, являющимися юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Арбитражным судом Краснодарского края. Споры, возникающие с арендаторами, являющимися физическими лицами, за исключением индивидуальных предпринимателей, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Белоглинским районным судом.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон со дня его подписания.

7.2. Договор действует с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

8. Прекращение действия Договора

8.1. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока аренды Участка, указанного в [подпункте](#P138) 7.2 настоящего Договора.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.

8

8.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в [подпункте 3.2.3](#P82) настоящего Договора, о чем Арендатору направляется уведомление (заказным письмом с уведомлением о вручении).

9. Изменения Договора

9.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору аренды оформляются в форме Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

9.2. Не допускается внесение изменений в настоящий Договор в части изменения вида разрешенного использования предоставленного земельного участка.

9.3. В случае отказа или уклонения какой-либо Стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном [разделом 6](http://mobileonline.garant.ru/#/document/23973008/entry/3600) Договора.

10. Особые условия

10.1**.** Неиспользование Участка в течение одного года расценивается как неосвоение.

10.2. 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.

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

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

10.5. На этапе хозяйственного освоения Участка Арендатору необходимо обратиться в управление государственной охраны объектов укультурного наследия для проведения археологических полевых работ (разведок) и получения соответствующего заключения о возможности хозяйственного освоения Участка.

10.6. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю после исполнения Арендатором [пункта 2.2](#P64) настоящего Договора.

11. Заключительные положения

9

11.1.Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания Договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

11.2. В качестве неотъемлемой части Договора к нему прилагается:

копия протокола о результатах аукциона, либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе;

выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости.

11.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и предоставляется:

1 экземпляр - Арендатору,

2 экземпляр – Арендодателю,

3 экземпляр – управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

12.Юридические адреса сторон:

Арендодатель: Арендатор:

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: Арендатор:

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