

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА  
аренды земельного участка.**

№ \_\_\_\_\_

г. Малоярославец

\_\_\_\_\_ 20\_\_

**Малоярославецкая районная администрация муниципального района «Малоярославецкий район»**, в лице Главы администрации Иванова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании \_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1.Предмет договора.**

- 1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 40:13:010706:74 площадью 593 кв.м, расположенный по адресу: Калужская область, Малоярославецкий район, д. Астреево (далее - Участок).
- 1.2. Категория земель: земли населенных пунктов.
- 1.3.Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства (2.1).
- 1.4. Срок аренды Участка устанавливается на 20 лет.
- 1.5. Договор не может быть продлен по умолчанию сторон.

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

2.1. Размер арендной платы за Участок устанавливается по результатам торгов и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек в год. Арендная плата устанавливается на пять лет.

2.2.Задаток в сумме 17953,67 (семнадцать тысяч пятьсот девяносто три) рубля 67 копеек засчитывается в счет арендной платы.

2.3. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально не позднее последнего дня последнего месяца отчетного квартала (Приложение №2), в котором должен быть осуществлен платеж, путем перечисления на расчетный счет № 4010181050000010001 в Отделение Калуга г. Калуга. Получатель: УФК по Калужской области (Финансовый отдел администрации МР «Малоярославецкий район») Малоярославецкая районная администрация муниципальный район «Малоярославецкий район», ИНН 4011008129, БИК 042908001, КБК 01111105013100000120, ОКТМО 29623000. Арендатор вправе произвести оплату ранее указанного срока.

В платежном документе в поле «Назначение платежа» указывается номер Договора, период оплаты и назначение платежа: арендная плата или пени.

Датой исполнения обязательств по настоящему Договору считается дата зачисления денежных средств на соответствующий счет УФК по Калужской области. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии платежных документов, подтверждающие исполнение обязательства по внесению арендной платы.

2.4. Арендная плата начисляется с момента подписания акта приема-передачи земельного участка. Арендатор самостоятельно, с учетом всех изменений в размере платы, перечисляет арендную плату по реквизитам, указанным в данном Договоре.

2.5. За несвоевременное внесение арендной платы в размере и на условиях, установленных Договором Арендатор выплачивает пени в размере 1/300 ключевой ставки (ставки рефинансирования), установленной Центральным Банком Российской Федерации, от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

2.6. Арендодатель вправе самостоятельно определить период, в счет которого засчитывается поступивший платеж.

Уплаченные суммы арендной платы засчитываются в следующей очередности:

- в счет погашения задолженности;
- в счет погашения пени;
- в счет текущих платежей;
- в счет будущих платежей.

2.7. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием не внесения им арендной платы. Дата окончания действия Договора не освобождает Арендатора от погашения задолженности по арендной плате и штрафных санкций.

**3. Права и обязанности сторон.**

**3.1. Арендодатель имеет право:**

3.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, в случае если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, при нарушении условий предусмотренных п. 6 настоящего договора, в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором;

3.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора, в любое удобное для Арендодателя время;

3.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

3.1.4. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства, нормативных актов и условий аренды;

3.1.5. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором на Участке с нарушением условий настоящего Договора.

### **3.2. Арендодатель обязан:**

3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора;

3.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в трехдневный срок со дня подписания Договора;

3.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы или своих реквизитов посредством направления Арендатору почтового отправления, либо по электронной почте, либо посредством факсимильной связи, а так же размещения информации на официальном сайте Арендодателя;

3.2.4. Не препятствовать деятельности Арендатора, если эта деятельность не противоречит условиям настоящего Договора.

### **3.3. Арендатор имеет право:**

3.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором;

3.3.2. На иные права, не урегулированные Договором, которые применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации.

3.3.3. Арендатор выражает свое согласие на обработку Арендодателем персональных данных Арендатора по вопросам, связанным с использованием Арендатором Объекта, иными арендными отношениями между Арендатором и Арендодателем, в том числе на передачу (сообщение) данных третьим лицам.

### **3.4. Арендатор обязан:**

3.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора;

3.4.2. Использовать Участок (его частей) исключительно в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанным в п.1.3 настоящего Договора;

3.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату и предоставлять копии платежных документов об уплате арендной платы; При изменении размера арендной платы в связи с обстоятельствами изложенными в п. 2.4. настоящего договора оплачивать арендную плату в измененном размере с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов.

3.4.4. Обеспечить Арендодателю (его представителям), представителям органов земельного контроля (надзора) доступ на Участок по их требованию;

3.4.5. После подписания Договора и изменений к нему обратиться с заявлением о его государственной регистрации в течение 10 календарных дней с момента подписания;

3.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территорий;

3.4.7. Письменно в 10-дневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, об изменениях в учредительных документах, которые могут повлиять на исполнение обязательств, предусмотренных Договором;

3.4.8. Стороны имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

3.4.9. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

3.4.10. Использование Арендатором земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий (п. 2 ст. 78 Земельного кодекса Российской Федерации). По окончании строительных работ Арендатор обязан провести работы по рекультивации предоставленного земельного участка в соответствии с Проектом рекультивации земель (ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации).

## **4. Ответственность сторон.**

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

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

4.3. Земельные споры, возникающие из реализации настоящего Договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

## **5.Изменение, расторжение и прекращение Договора.**

5.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме;

5.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон либо по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном действующим законодательством;

5.3. При прекращении (расторжении) Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в срок не позднее трех рабочих дней со дня прекращения (расторжения) действия договора. Если Арендатор не возвратил в срок, арендованный в соответствии с данным Договором земельный участок, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения пени за все время просрочки в размере арендной платы за каждый день просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он вправе потребовать их возмещения;

5.4. Арендодатель подтверждает, что на день подписания настоящего Договора в силу Участок свободен от прав третьих лиц, в споре и/или под арестом (запрещением) не состоит.

## **6.Особые условия Договора.**

6.1. Арендатор имеет право передавать свои права и обязанности в пределах срока договора аренды третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, без согласия Арендодателя при условии его уведомления. В трехдневный срок направить Арендодателю копию договора о передаче прав и обязанностей после вступления его в законную силу.

6.2. Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя при передаче арендованного земельного участка в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка. В трехдневный срок направить Арендодателю копию договора субаренды после вступления его в законную силу. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

6.3 Арендатор не вправе изменять категорию земель земельного участка, предоставленного в аренду по настоящему договору.

6.4. Арендатор имеет право на изменение вида разрешенного использования земельного участка исключительно с письменного согласия Арендодателя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Арендатор имеет право на выкуп земельного участка в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Арендатор обязан получить согласие Арендодателя на преобразование земельного участка с последующим обязательным заключением договоров аренды на каждый образованный и измененный земельные участки на тех же условиях и на срок в пределах настоящего договора.

6.7. В случае окончания срока действия или прекращения Договора Арендодатель обязан погасить перед Арендодателем имеющуюся у него задолженность по арендной плате, пени и штрафам.

6.8. Заявления, уведомления, извещения, требования, претензии или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для сторон, должны направляться сторонами любым из следующих способов:

- нарочным. Факт получения документа должен подтверждаться распиской стороны в его получении;
- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- электронной почтой;
- факсом;
- телеграммой.

Если иное не предусмотрено законом или Договором, все юридически значимые сообщения по Договору влекут для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или её представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, а так же риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

Физическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в настоящем договоре, а так же риск отсутствия по указанному адресу. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в настоящем договоре, считаются полученными физическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

6.9 Арендодатель подтверждает, что на день вступления настоящего Договора в силу отсутствовали основания или обстоятельства, которые могли бы послужить причиной для расторжения настоящего Договора или повлечь дополнительные расходы для Арендатора.

6.10. Действие настоящего Договора может быть приостановлено по взаимному согласию сторон в случае возникновения особых обстоятельств.

В настоящем Договоре под особыми обстоятельствами понимаются пожар, взрыв, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, военные события, разрыв магистральных трубопроводов и другие не зависящие от договаривающихся сторон обстоятельства.

6.11. Об особых обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом.

6.12. При продолжительности особых обстоятельств свыше шести месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение шести месяцев, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

6.13. Все споры между сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, актами органа местного самоуправления. При не урегулировании спорных вопросов они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Калужской области (при заключении настоящего договора с юридическим лицом), в суде общей юрисдикции Малоярославецкого района Калужской области (при заключении настоящего договора с физическим лицом) в порядке, установленном действующим законодательством.

6.14. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий - для регистрирующего органа.

Приложение:

1. Расчет арендной платы.
2. График платежей.
3. Акт приема-передачи.

Подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР: