**Договор**

**аренды земельного участка, находящегося в государственной (или муниципальной) собственности, для строительства, заключаемый по результатам торгов**

«\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г. ст. Новоплатнировская

Администрация Новоплатнировского сельского поселения Ленинградского района, в лице Балюка Андрея Анатольевича – главы Новоплатнировского сельского поселения Ленинградского района, действующего на основании Устава Ленинградского сельского поселения Ленинградского района, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель»,** с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | | |
| (полное наименование юридического лица, реквизиты документа о его государственной | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| регистрации или фамилия, имя, отчество гражданина, дата рождения, паспортные данные с | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| указанием его места регистрации, номер и дата свидетельства о государственной регистрации для | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| гражданина, осуществляющего предпринимательскую деятельность без образования юридического лица) | | | | | | | | |
| в лице |  | | | | | | , | |
| (фамилия, имя, отчество и должность лица, уполномоченного действовать от имени Арендатора) | | | | | | | | |
| действующего на основании | |  | | | , | | | |
|  | | (название документа, удостоверяющего полномочия) | | | | | | |
| именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании | | | | | | | | |
|  | | | | | | | , | |
| (дата, номер и наименование протокола о результатах торгов) | | | | | | | | |
| именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем: | | | | | |  | | |
| **1. Предмет Договора**  1.11.1..Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор принять на условиях настоящего Договора земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером **23:19:0702064:21**, площадью **1009** кв.м., расположенный по адресу (имеющиеся адресные ориентиры): **Краснодарский край, Ленинградский район, станица Новоплатнировская, прилегающий к земельному участку ул. Ленина № 168** (далее - Участок), в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, разрешенное использование: **индивидуальное жилищное строительство (в том числе с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества).**  **Целевое назначение -** для ведения личного подсобного хозяйства.  1.1.2. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям Договора, целевому назначению Участка и известно Арендатору.  1.1.3. Указанный в пункте 1.1. Договора Участок передан Арендатору с момента государственной регистрации договора без каких-либо иных документов по его передаче.  **2. Размер и условия внесения арендной платы**  2.1. Расчет размера арендной платы за Участок изложен в Приложении к настоящему Договору, которое подписывается Арендодателем. Сумма задатка, перечисленная Арендатором для участия в торгах по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, засчитывается в счет арендной платы по Договору.  2.2. Размер ежегодной арендной платы за Участок определяется по результатам аукциона, при этом арендная плата 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, в дальнейшем размер арендной платы за земельный участок пересматривается в одностороннем порядке арендодателем в соответствии с законодательством Российской Федерации и Краснодарского края, регулирующим соответствующие правоотношения, а также в связи с вносимыми в него дополнениями и изменениями.  2.3. Арендная плата, подлежащая уплате, предусмотренная пунктом 2.1. Договора исчисляется от установленного приложением к настоящему Договору размера ежегодной арендной платы за Участок и вносится арендатором ежеквартально в виде авансового платежа до 10 числа первого месяца каждого квартала. | | | | | | | | |
| 2.4. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами за каждый квартал, раздельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.  2.5. Арендная плата и пеня вносятся Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:  получатель: **УФК по Краснодарскому краю**  **(администрация Новоплатнировского сельского поселения)**  ИНН получателя: **2341012352**  КПП получателя: **234101001**  расчетный счет получателя: **40101810300000010013**  банк получателя: **Южное ГУ Банка России по Краснодарскому краю г. Краснодар**  БИК банка получателя: **040349001**  В платежном документе указываются:  - Статус плательщика **13** (плательщик иных обязательных платежей в бюджет);  - КБК **9211105013100023120**  - Код ОКТМО **03632413101** (Новоплатнировское сельское поселение Краснодарского края)  а также код основания платежа; код периода, за который осуществляется платеж; номер Договора; дата заключения Договора; тип платежа; назначение платежа. | | | | | | | | |
| 2.6. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения 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 Договором.  3.1.2. Возместить Арендатору убытки при расторжении Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.2.4 Договора.  3.1.3. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов по оплате арендной платы либо об изменении арендной платы, а также направить новый расчет размера арендной платы в случаях:  изменения законодательства Российской Федерации и Краснодарского края, регулирующие соответствующие правоотношения;  изменения уровня инфляции - ежегодно;  изменения кадастровой стоимости земельного участка, в том числе при изменении площади земельного участка при упорядочении его границы, изменении вида разрешенного использования земельного участка, перевода земельного участка из одной категории в другую;  изменения рыночной стоимости земельного участка;  пересмотра ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога на соответствующий финансовый год;  предусмотренных условиями договора;  в иных случаях, предусмотренных законодательством.  Уведомление направляется Арендодателем неопределенному кругу лиц через средства массовой информации и (или) официальные интернет ресурсы Арендодателя. При этом первый платеж арендной платы по новым размерам производится Арендатором на дату платежа, установленную договором, следующую за днем введения соответствующих изменений, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.  3.2. Арендодатель имеет право:  3.2.1. Получить возмещение убытков, причиненных в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.  3.2.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.  3.2.3. Осуществлять действия, направленные на приостановление работ, ведущихся Арендатором с нарушением условий, установленных Договором.  3.2.4. В одностороннем порядке принимать решение о досрочном расторжении Договора в установленном порядке при наличии хотя бы одного из следующих существенных нарушений его условий:  использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в пункте 1.1 Договора;  в случае выявления факта самовольного строительства в границах Участка;  нарушение Арендатором сроков освоения Участка и строительства Объекта, указанного в пункте 4.1.7 Договора.  невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в пунктах 4.3, 10.1 Договора;  невнесение арендной платы в течение двух арендных периодов;  использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.  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 Договора.  4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 Договора без выставления счетов Арендодателем.  4.1.3. В случае изменения размера арендной платы в сторону увеличения, разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже установленного пунктом 2.3 Договора срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и вносится на лицевой счет 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 арендной платы от Арендодателя, в случаях, указанных в пункте 3.1.3 настоящего Договора.  4.1.4. Представить Арендодателю не позднее десятого числа второго месяца каждого квартала копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.  4.1.5. Ежегодно по истечении срока последнего платежа, но не позднее 25 декабря, производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок с составлением акта сверки.  4.1.6. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в пункте 1.1 Договора.  4.1.7. Осуществить освоение земельного участка, в соответствии со следующими условиями.  В освоение участка входит - подготовка документации по планировке территории (в случае предоставления земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства), разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проектной документации; получение в установленном порядке разрешения на строительство.  Начало - дата государственной регистрации настоящего договора.  Окончание - дата оформления разрешения на строительство (за исключением случаев, когда земельный участок предоставлен для комплексного освоения в целях жилищного строительства).  Продолжительность - не более 12 месяцев с даты государственной регистрации настоящего Договора.  В случае предоставления земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства этапы и продолжительность освоения определяется согласно извещению о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка.  4.1.8. Осуществить строительство и иные работы, необходимые для ввода Объекта в эксплуатацию; получение в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности на Объект.  Начало - получение разрешения на строительство.  Окончание - дата государственной регистрации права собственности на Объект, но не позднее трех лет со дня завершения освоения Участка в сроки, указанные в пункте 4.1.7 настоящего Договора.  4.1.9. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.  4.1.10. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.  4.1.11. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, если такое согласие было необходимо, по его первому письменному требованию (предписанию).  4.1.12. Возместить Арендодателю убытки, причиненные в результате своей хозяйственной и иной деятельности.  4.1.13. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.  4.1.14. Не допускать строительства новых объектов, реконструкции существующих до разработки и утверждения в установленном порядке проектной документации, ее согласования, проведения экспертиз, а также до оформления разрешения на строительство.  4.1.15. 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.  4.1.16. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных Участков и иных лиц.  4.1.17. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.  4.1.18. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического, фактического адресов или иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов.  4.1.19. В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатора на Участок другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и индивидуализирующих реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода, а также оригиналы, либо надлежащим образом заверенные копии подтверждающих такое прекращение деятельности или передачу прав документы.  4.1.20. В случае перехода прав на здания, строения, сооружения к другим лицам, при условии неисполнения Арендатором пункта 4.1.18 Договора вносить арендную плату до дня расторжения настоящего Договора.  4.1.21. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду.  4.1.22. Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением договора и внесением в него изменений и дополнений.  4.1.23. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.  4.2. Арендатор имеет право в соответствии с законодательством:  4.2.1. Досрочно, по минованию надобности в Участке, расторгнуть Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.  4.2.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.  4.2.3. На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя в случаях, не предусмотренных пунктом 3.2.4 Договора.  4.2.4. Возводить здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением Участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.  4.2.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда: Арендодатель создает препятствия в использовании Участка; предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал в момент заключения Договора.  4.3. Арендатор не вправе:  4.3.1. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.  4.3.2. 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.  4.3.3. Совершать действия, направленные на изменение вида разрешенного использования Участка.  4.3.4. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до приемки их в эксплуатацию в установленном порядке.  **5. Ответственность сторон**  5.1. 3а неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.  5.2. Расторжение Договора по основаниям, указанным в абзаце третьем пункта 3.2.4 Договора, не освобождает Арендатора от обязанности произвести своими силами и за свой счет снос самовольной постройки.  5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.  5.4. За нарушение сроков освоения Участка, установленных настоящим Договором, Арендатору начисляется неустойка в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены права на заключение Договора, установленной по результатам торгов, за каждый день просрочки исполнения обязательства по освоению Участка с момента наступления ответственности, который определяется моментом неисполнения указанного обязательства. | | | | | | | | |
| 5.5. Уплата пени и неустойки в связи с нарушениями условий Договора, а также наложение штрафа уполномоченными органами и должностными лицами в связи с нарушениями действующего законодательства не освобождают Арендатора от обязанности их устранения.  **6. Рассмотрение и урегулирование споров**  6.1. 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.  **7. Срок действия Договора**  7.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его государственной регистрации. | | | | | | | | |
| 7.2. Договор действует в течение | | | **20 (двадцати 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 Участка.  8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон.  8.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и Договором.  **9. Изменение Договора**  9.1. Изменения и дополнения условий Договора, оформляются сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.  9.2. В случае отказа или уклонения какой-либо стороны от подписания дополнительного соглашения, спор рассматривается в порядке, установленном разделом 6 Договора.  **10. Особые условия**  10.1. 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 объектов недвижимости.  10.2. Обременения и ограничения в использовании земельного участка подлежат уточнению в процессе разработки градостроительной и проектной документации.  10.3. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия Договора.  10.4. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.  10.5. Договор субаренды Участка, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и направляется Арендодателю для последующего учета в десятидневный срок со дня его государственной регистрации.  10.6. При досрочном завершении строительства Арендатор обязан в десятидневный срок уведомить Арендодателя.  10.7.Подготовка градостроительной документации в течении первого года, строительство в течении 3 лет.  **11. Заключительные положения**  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.  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.  В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагается:  - копия кадастрового паспорта земельного участка;  - размер арендной платы (Приложение).  **12. Юридические адреса и реквизиты Сторон** | | | | | | | | |
|  | | | |  | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Арендодатель |  | Арендатор | | |
| **Юридический**  **адрес:**  353766, Краснодарский край,  Ленинградский район,  ст.Новоплатнировская,  ул.Советов, 42 |  | **Юридический адрес:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  | |
|  |  | | |
|  |  | | |
| **Фактический**  **адрес:**  353766, Краснодарский край,  Ленинградский район,  ст.Новоплатнировская,  ул.Советов, 42 |  | **Фактический**  **адрес:** | |  | |
|  |  | | |
| Телефон: (86145) 7-84-56 |  | Телефон: | | |
| Факс: (86145) 7-86-67 |  | Факс: | | |
| e-mail: novoplat\_sp@mail.ru |  |  | | |
|  |  |  | | |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Арендодатель Арендатор**

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

**М.П**. **М.П.**