

Приложение 1

к извещению о проведении торгов в форме аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений о размере годовой арендной платы по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из категории земель - земли поселений, расположенных на территории Белореченского района и находящихся в государственной собственности

ДОГОВОР № _____
аренды земельного участка
Российская Федерация, Краснодарский край, город Белореченск
« _____ » _____ 2014 года

Администрация Белореченского района, далее "Арендодатель", в лице главы муниципального образования Белореченский район **Имгрунт Ивана Ивановича**, действующего на основании Устава муниципального образования Белореченский район, с одной стороны, и _____

_____ полное наименование юридического лица, реквизиты документа о государственной регистрации или фамилия, имя, отчество гражданина,

_____ паспортные данные, его место жительства и регистрации, номер и дата свидетельства о государственной регистрации для граждан, зарегистрированных в качестве предпринимателей

_____ в лице _____,

_____ фамилия, имя, отчество и должность уполномоченного лица

_____ действующего на основании _____,

_____ название документа, удостоверяющего полномочия представителя

_____ именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании _____

_____ дата, номер и наименование решения уполномоченного должностного лица или органа, о предоставлении земельного участка

_____ или реквизиты протокола о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка

_____ 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

_____ категория земель

с кадастровым № _____, общей площадью _____ (кв.м.), расположенный по адресу (имеющиеся адресные ориентиры): Краснодарский край, _____

_____ (наименование поселения и др., иные адресные ориентиры)

(далее - Участок), в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, предназначенный для

_____ (разрешенное использование)

1.2. Фактическое состояние Участка соответствует условиям Договора и целевому назначению, а также разрешенному использованию Участка.

1.3. Настоящий Договор является единственным документом, подтверждающим передачу Участка от Арендодателя Арендатору с _____

права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка) и рассматривается одновременно как акт приема-передачи

2. Размер и условия внесения арендной платы

2.1. Размер арендной платы за Участок определяется умножением размера годовой арендной платы определенной в соответствии с итогами торгов на индекс инфляции на текущий финансовый год, в год заключения договора индекс инфляции считается равным 1, на последующие года определяется в соответствии с действующим законодательством

(год, квартал, месяц)

2.2. Арендная плата вносится Арендатором _____

(условия и сроки внесения

_____ путем перечисления на счет
арендатором арендной платы)

(реквизиты счета)

2.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами настоящего Договора. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является _____

2.4. Размер арендной платы может быть пересмотрен по инициативе Арендодателя по истечению года со дня вступления в силу договора.

2.5. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2.6. В случае передачи Участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору.

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, если основанием для расторжения договора послужило существенное нарушение Арендодателем договора.

3.1.3. В случае внесения изменений и дополнений в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования, связанных с изменением арендной платы, письменно уведомить Арендатора о них, приложив новый расчет размера.

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. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий, установленных Договором.

3.2.4. Получить возмещение при досрочном расторжении настоящего договора аренды по инициативе Арендатора, при отсутствии вины Арендодателя, в размере арендной платы которую Арендодатель недополучит от Арендатора за год, в котором происходит расторжение договора.

3.2.5. В одностороннем порядке принимать решение о прекращении права пользования Участком и досрочном расторжении в установленном порядке Договора при следующих существенных нарушениях его условий:

- использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п. 1.1 Договора;
- нарушение Арендатором условий, указанных в разделе 10 Договора, и невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в пп. 4.1, 4.3 Договора;
- невнесение арендной платы в течение одного квартала;
- использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

3.2.6. 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 п. 2.2. 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 п. 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 п. 1.1 Договора.

4.1.7. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию. Соблюдать Правила пользования и содержания объектов внешнего благоустройства города Белореченска и сельских округов, Правила по проектированию, прокладке, переустройству, приемке в эксплуатацию инженерных сетей, подземных сооружений, благоустройству улиц и площадей на территории города Белореченска и сельских округов, Правила санитарного содержания территории населенных мест города Белореченска и сельских округов, а также иные правовые акты Совета муниципального образования Белореченский район и главы муниципального образования Белореченский район, правовые акты органов местного самоуправления Белореченского городского и сельских поселений, в названной области.

4.1.8. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.1.9. 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).

4.1.10. Возместить Арендодателю убытки, причиненные в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.11. 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.

4.1.12. 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.

4.1.13. 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, не допускать занятия, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.14. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных участков и иных лиц.

4.1.15. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

Обеспечить представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.1.16. При изменении целевого назначения зданий, строений и сооружений (или их частей), расположенных на Участке, обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор и перерасчета размера арендной платы.

4.1.17. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического, фактического адресов или иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов.

При отсутствии соответствующего уведомления об изменении адреса документы, направленные в адрес Арендатора, указанный в договоре, считаются направленными по надлежащему адресу.

4.1.18. 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 копии документов подтверждающих такое прекращение деятельности или передачу прав.

4.1.19. В случае перехода прав на здания, строения, сооружения к другим лицам вносить арендную плату до дня расторжения Договора.

4.1.20. Направить не менее, чем за 90 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в п. 7.2 Договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора либо о заключении Договора на новый срок.

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 и регистрацией 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, с возмещением средств указанных в п.3.2.4. настоящего 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 предусмотренных пунктом 3.1.2. 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.

4.2.6. На заключение договора аренды на новый срок в преимущественном порядке при условии надлежащего исполнения своих обязанностей и при прочих равных условиях.

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. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до приемки их в эксплуатацию в установленном порядке.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несет имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из размера 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый календарный день просрочки.

5.3. Уплата пени 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.

5.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю Арендатор уплачивает штраф в двукратном размере арендной платы за все время пользования Участком после прекращения действия Договора.

6. Рассмотрение и урегулирование споров

6.1. Споры и разногласия сторон, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются сторонами в Арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством.

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 _____ лет, до _____ года.

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. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным п. 4.2.1 Договора, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

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

(определяются в соответствии с условиями, установленными комиссией по проведению торгов по продаже

права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности)

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.

11.2. Арендатор ознакомился с фактическим состоянием земельного участка и подтверждает возможность его использования по назначению, предусмотренному п. 1.1.1. настоящего Договора.

11.3. В качестве неотъемлемой части Договора к нему прилагаются:

- кадастровая карта (план) Участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
- протокол о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка.

11.4. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и передается по одному экземпляру каждой из Сторон и один экземпляр в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Юридические адреса и реквизиты сторон

Арендодатель

Арендатор

Юридический адрес: _____ Юридический адрес: _____

Фактический адрес: _____ Фактический адрес: _____

Телефон _____ Телефон _____

Факс _____ Факс _____

e-mail _____ e-mail _____

Банковские реквизиты:

Банковские реквизиты:

Подписи сторон

Арендодатель

Арендатор

М.П.

М.П.