АДМИНИСТРАЦИЯ

городского поселения «Забайкальское»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«27» февраля 2015 года № 85

пгт. Забайкальск

**Об утверждении типовой формы договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского поселения «Забайкальское»**

В целях совершенствования отношений по предоставлению в аренду земельных участков, расположенных на территории городского поселения «Забайкальское», на основании Земельного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Устава городского поселения «Забайкальское» **постановляю:**

1. Утвердить типовую форму договора аренды земельного участка (Приложение 1).

2. Настоящее постановление опубликовать в информационном вестнике «Вести Забайкальска». и на официальном сайте городского поселения «Забайкальское» в сети Интернет.

 3. Постановление вступает в силу с 1 марта 2015 года.

Глава городского поселения

 «Забайкальское» О.Г. Ермолин

Утвержден

постановлением администрации

городского поселения «Забайкальское»

от «27» февраля 2015 г. №85

**Д О Г О В О Р № \_\_\_\_\_\_**

**аренды земельного участка**

|  |  |
| --- | --- |
|  пгт. Забайкальск | «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_года |

На основании Постановления Главы городского поселения «Забайкальское» от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_года № \_\_\_\_ (Приложение № 1) Администрация городского поселения «Забайкальское», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы городского поселения «Забайкальское» Ермолина Олега Гаврииловича, действующего на основании Устава, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с кадастровым № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящийся по адресу: Забайкальский край, пгт. Забайкальск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Участок), для использования в целях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Договору, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

1.2.На участке имеются\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. Срок действия договора**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_года по «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_года.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

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

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в квартал.

*3.2. Арендная плата вносится Арендатором до 15 числа последнего месяца каждого квартала путем перечисления в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОКАТО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на расчетный счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с отметкой «за аренду земли по договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_года, код бюджетной классификации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».*

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами настоящего договора.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является копия платежного документа, подтверждающего оплату аренды (соответствующая квитанция, иной банковский документ с оттиском печати или штампа кредитного учреждения).

 Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы изменяется ежегодно путем корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год и не чаще одного раза в 1 год при изменении базовой ставки арендной платы. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании дополнительных соглашений к Договору.

3.5. 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.

3.6. 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.

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п. 3.4 и нарушения других условий Договора;

4.1.2. Расторгнуть Договор при непредоставлении Арендатором в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю для регистрации в течение 30 дней с даты его подписания;

4.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора;

4.1.4. 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. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в срок;

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.;

4.2.4. В 3-дневный срок после государственной регистрации Договора направить в территориальный орган Федерального агентства по управлению федеральным имуществом копию Договора;

4.2.5. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Осуществлять принадлежащие ему права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено настоящим Договором, Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами;

4.3.2. С согласия Арендодателя и Федерального агентства по управлению федеральным имуществом (его территориального органа) сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам;

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, предоставленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора;

4.3.4. Использовать в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры;

4.3.5. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

4.3.6. Проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4.3.7. Осуществлять права собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.4.2. Использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

4.4.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

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

4.4.5. Выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. в соответствии с требованиями эксплуатационных служб; содействовать их ремонту и обслуживанию;

4.4.6. Осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

4.4.7. Своевременно приступать к использованию земельных участков;

4.4.8. Своевременно производить платежи за землю, уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату. Предоставлять ежеквартально Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих оплату аренды Участка. В случае просрочки арендных платежей погасить в первоочередном порядке пени, и последующем – основной долг;

4.4.9. Соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

4.4.10. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

4.4.11. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию;

4.4.12. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю.(Договор аренды предоставляется Арендатором в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю для регистрации в течение 30 дней с даты его подписания);

4.4.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении;

4.4.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов;

4.4.15. Выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Договором, Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

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 0,3% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

5.3. Несоблюдение арендатором установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 1500 до 2000 рублей, на должностных лиц - от 3000 до 4000 рублей, на юридических лиц - от 30000 до 40000 рублей (ст.19.21 Кодекса Российской Федерации об административных нарушениях)».

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

5.5. Отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав на земельные участки не влечет за собой прекращения их обязанностей, установленных статьей 42 Земельного Кодекса Российской Федерации.

**6. Изменение, расторжение и прекращение Договора**

6.1. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

6.2. Кроме указанных в пункте 6.1.Договора случаев аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае:

6.2.1.Использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, предусмотренными статьей 8 Земельного Кодекса Российской Федерации;

6.2.2. Использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

6.2.3. Неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

6.2.4. Неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

6.2.5.Изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными статьей 55 Земельного Кодекса Российской Федерации;

6.2.6.Реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, установленными статьей 51 Земельного Кодекса Российской Федерации;

6.2.7. В иных предусмотренных федеральными законами случаях.

6.3. Прекращение аренды земельного участка по основаниям, указанным в пункте 6.2.2.Договора, не допускается:

6.3.1. В период полевых сельскохозяйственных работ;

6.3.2. В иных установленных федеральными законами случаях.

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

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

6.6. 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.

**8. Особые условия договора**

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляются Арендодателю и в территориальный орган Федерального агентства по управлению федеральным имуществом для последующего учета.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему, возлагаются на Арендатора.

8.5. Настоящий договор имеет силу передаточного акта (акт приема-передачи земельного участка дополнительно не требуется).

8.6. Договор составлен в 4 (четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр направляется в территориальный орган Федерального агентства по управлению федеральным имуществом.

Реквизиты сторон:

**Арендодатель Арендатор**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Администрация городского поселения «Забайкальское»ИНН/КПП7505004271/750501001ОГРН 1057505007581674650, Забайкальский край, Забайкальский район, пгт. Забайкальск, ул. Красноармейская, 26Глава городского поселения «Забайкальское»МП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_О.Г. Ермолин |  | ФИО/наименованиеРеквизиты (для юр.лица)Адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО |

Приложение

к договору аренды земельного участка

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_ г № \_\_\_\_\_\_\_

**Расчет арендной платы**

Расчет арендной платы на 20\_\_ год по настоящему договору произведен на основании постановления Главы городского поселения «Забайкальское» № \_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Размер годовой арендной платы за год рассчитывается по следующей формуле:

**АП = КС \*К**, где

**АП** – размер годовой арендной платы за земельный участок в рублях;

**КС** – средняя кадастровая стоимость земельного участка

**К-** расчетный коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка