**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

# Проект

# ДОГОВОРА

**аренды земельного участка**

ст. Тверская \_\_ \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Администрация Тверского сельского поселения Апшеронского района**, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице главы Тверского сельского поселения Апшеронского района Гончарова Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны**,** и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», действующего\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, руководствуясь протоколом №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., 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 из земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ земельный участок, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_ кв.м, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Участок).

1.2. Продавец гарантирует, что Участок договора никому не продан, под арестом и залогом не состоит, судебных споров о нем не имеется, на него нет прав третьих лиц, нет ограничений в использовании.

1.3. Фактическое состояние Участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

1.4. Настоящий договор является единственным документом, подтверждающим передачу Участка от Арендодателя к Арендатору с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

2.1. Размер годовой арендной платы за двенадцать месяцев со дня государственной регистрации договора аренды земельного участка составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_согласно протоколу №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

2.2. Последующая годовая арендная плата, после первого года аренды Участка рассчитывается в соответствии с постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 27 января 2011 г. № 50 «О правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края и государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края», и исчисляется за каждый день использования и вносится Арендатором ежеквартально в виде авансового платежа до 10 числа первого месяца каждого квартала.

2.3. 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.

2.4. Арендная плата и пеня вносятся Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:

получатель: Администрация Тверского сельского поселения Апшеронского района

р/сч 40101810300000010013 Наименование кредитной организации Банк получателя Южное ГУ Банка России. Получатель платежа: УФК по Краснодарскому краю (Администрация Тверского сельского поселения Апшеронского района) л/cч. 04183006070, ИНН 2325017642, КПП 232501001, БИК 040349001. Код дохода бюджетной классификации 99211105075100000120.

код ОКТМО 03605431 ОГРН 10523142181020

код основания платежа, код периода, за который осуществляется платеж, номер Договора, дата заключения Договора, тип платежа, назначение платежа.

2.5. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания Договора, в дальнейшем может пересматриваться в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и Апшеронского района.

2.6. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

**3. Права и обязанности Арендодателя**

3.1. Арендодатель имеет Право:

3.1.1. Получить возмещение убытков, причиненных ухудшением качественных характеристик Участка, экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

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

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

а) использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п. 1.1 Договора;

б) нарушение Арендатором условий, указанных в разделе 10 Договора, и невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в п. 4.2, 4.3 Договора;

в) невнесение арендной платы в течение одного квартала;

г) использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

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

3.2. Арендодатель обязан:

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

3.2.2. Возместить Арендатору убытки при расторжении Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.1.4 Договора.

3.2.3. В случае внесения изменений и дополнений в нормативно – правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующих муниципальных образований, связанных с изменением арендной платы, опубликованием в переодической печати или письменно уведомить Арендатора о них, приложив новый расчет размера арендной платы.

**4. Права и обязанности Арендатора**

4.1. Арендатор имеет право в соответствии с законодательством:

4.1.1. Досрочно, по минованию надобности в Участке, расторгнуть Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

4.1.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.

4.1.3. На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя в случаях, не предусмотренных п. 3.1.4 Договора.

4.1.4. 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 установленных уполномоченным органом правил, нормативов.

4.1.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда:

а) Арендодатель создает препятствия в использовании Участка;

б) предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал в момент заключения Договора.

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

4.2. Арендатор не вправе:

4.2.1. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.

4.2.2. 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.

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

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. В полном объеме выполнять все условия Договора.

- в тридцатидневный срок с момента вынесения решения о предоставлении земельного участка обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечить за свой счет и своими силами государственную регистрацию права аренды на Участок в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и в трехдневный срок с момента государственной регистрации договора предоставить в администрацию Тверского сельского поселения Апшеронского района сведения о регистрации в соответствии с Законом Краснодарского края от 05 ноября 2002 года № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае».

4.3.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.3.3. В случае изменения размера арендной платы в сторону увеличения разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже установленного п. 2.3 Договора срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и учитывается на лицевом счете 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. 3.2.3 настоящего Договора.

4.3.4. Представить арендодателю не позднее десятого числа второго месяца каждого квартала копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.3.5. 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.

4.3.6. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п. 1.1 Договора.

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

4.3.8. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

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

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

4.3.11. 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.

4.3.12. 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.

4.3.13. 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 занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.3.14. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных Участков и иных лиц.

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

4.3.16. 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.

4.3.17. Письменно в течение 10 дней уведомить Арендодателя об изменении своих юридического, фактического адресов или иных индивидуализирующих Арендаторов реквизитов.

4.3.18. В случае прекращения деятельности Арендатора в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом, приложив копии подтверждающих документов.

4.3.19. Получить письменное согласие Арендодателя о разрешении на передачу своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в том числе при передаче арендных прав в залог и внесении вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ, либо паевого взноса в производственный кооператив.

4.3.20. В случае перехода прав на здания, строения, сооружения к другим лицам вносить арендную плату до дня расторжения Договора или внесения в него соответствующих изменений.

4.3.21. 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.

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

4.3.23. Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением договора и внесением в него изменений и дополнений.

4.3.24. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

**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, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору, вызванная действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.4. 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.

5.5. 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, возникшие в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

7.3. В случае, если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока действия Договора, указанного в пункте 7.2, при отсутствии письменных возражений Арендодателя, направленных до истечения срока действия Договора, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

7.4. 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 в п. 4.1.1 Договора, возможно только при отсутствии у Арендаторов 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 условий 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.

**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 4 (четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и предоставляется:

2 экземпляра - Арендодателю,

1 экземпляр - Арендатору,

1 экземпляр - органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагается:

- выписка из протокола №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**12. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель:** |  | **Арендатор**: |
| Администрация Тверского  сельского поселения  Апшеронского района |  |  |
| 352660, Апшеронский район,  ст. Тверская  ул. Советская, 12 |  |  |
| Подписи сторон: | | |
| Глава Тверского сельского  поселения Апшеронского района  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.О.Гончаров  МП |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Подписи:

Председатель комиссии О.А.Гадецкая

Секретарь комиссии А.В. Исайкина

Члены комиссии

О.М.Тельнова

Е.Б.Литвиненко

Н.А. Емельяненко

**ПРИЛОЖЕНИЕ №4**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Индекс документа аренда з/у | | 13 | | **Форма N ПД (налог)** | |
| Извещение | | ФИО | | Адрес: Краснодарский край, Апшеронский район, | | |
|  |  |
|  |  | ИНН | | Сумма | | |
|  |  | Банк получателя Южное ГУ Банка России | | БИК 040349001 | | |
|  |  | Получатель Администрация Тверского сельского поселения Апшеронского района л/с 992410190 | | Сч. N 40302810003495000323 | | |
|  |  | ИНН 2325017642 | | |
|  |  | КПП 232501001 | | |
|  |  | КБК 99211406013100021430 | | ОКТМО 03605431 | | |
|  |  | УИН  Номер договора 1 | | |  | |
|  |  | ТП |  |
| Отметки банка | | Дата | | Подпись | | |
|  | Индекс документа | | 13 | | Форма N ПД (налог) | |
| Квитанция | | " | | Адрес: Краснодарский край, Апшеронский район, | | |
|  |  |
|  |  | ИНН | | Сумма | | |
|  |  | Банк получателя Южное ГУ Банка России | | БИК 040349001 | | |
|  |  | Сч. N | | |
|  |  | Получатель Администрация Тверского сельского поселения Апшеронского района л/с 992410190 | | Сч. N 40302810003495000323 | | |
|  |  | ИНН 2325017642 | | |
|  |  | КПП 232501001 | | |
|  |  | КБК 99211406013100021430 | | ОКТМО 03605431 | | |
|  |  | УИН  Номер договора | | |  | |
|  |  | ТП |  |
| Отметки банка | | Дата | | Подпись | | |