*Проект*

ДОГОВОР №

аренды земельного участка

*с. Ирбейское \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

Администрация Ирбейского сельсовета Ирбейского района Красноярского края, действующая от имени муниципального образования «Ирбейский сельсовет», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы Дрозд Андрея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

в соответствии с Распоряжением администрации Ирбейского сельсовета № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_2015г. «О проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков», протоколом № \_\_\_\_\_ оформления результатов аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, расположенный по адресу: Красноярский край, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадь \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., кадастровый номер 24:16:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участок».

|  |  |
| --- | --- |
| Категория земель Участка: | земли населенных пунктов. |

1.2. Участок предоставляется для:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Условия подключения к инженерным сетям: Отсутствует возможность подключения к электросети, сети теплоснабжения, водоснабжения, газоснабжения, телефонная сеть.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

**2.1. Арендодатель имеет право:**

2.1.1. осуществлять проверку порядка использования Участка Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора;

2.1.2. приостанавливать работы, производимые Арендатором на Участке с нарушением земельного законодательства или условий настоящего Договора;

2.1.3. в одностороннем порядке изменить Договор в случаях, предусмотренных Договором, а также в случае изменения действующего законодательства.

2.1.4. досрочно в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях, определенных законодательством и настоящим Договором;

2.1.5. на возмещение убытков в полном объеме, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества земельного Участка в результате деятельности Арендатора;

2.1.6. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

**2.2. Арендодатель обязуется:**

2.2.1. передать Участок Арендатору по акту приема-передачи (Приложение №1) для использования в целях, предусмотренных настоящим Договором, в 10-дневный срок с момента внесения Арендатором годовой арендной платы за первый год использования Участка;

2.2.2. принять Участок от Арендатора по акту приема-передачи в случае окончания Договора или его досрочного расторжения;

2.2.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству;

2.2.4. своевременно извещать через местные средства массовой информации об изменении реквизитов получателя или размера арендной платы;

2.2.5. письменно уведомлять Арендатора об отказе от Договора (от исполнения Договора) в случаях одностороннего отказа от Договора, предусмотренных п.2.1.3 настоящего Договора, не менее чем за один месяц.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**
   1. **Арендатор имеет право:**

3.1.1. использовать Участок в соответствии с целями его предоставления и условиями настоящего договора;

3.1.2. использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3.1.3. 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;

3.1.4. производить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуротехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленными экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

3.1.5. с предварительного письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе передавать арендные права Участка в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока настоящего договора;

3.1.6. в преимущественном порядке перед другими лицами ***з***аключить по истечении срока настоящего Договора новый договор на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, поданному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации;

3.1.7. заключить с Арендодателем договор купли-продажи Участка при условии государственной регистрации прав на завершенный строительством объект недвижимости - индивидуальный жилой дом.

3.1.8. в процессе подготовки градостроительной документации имеет право произвести кадастровые работы по объединению земельных участков.

3.1.9. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством;

**3.2. Арендатор обязан:**

3.2.1. использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель, указанных в пунктах 1.1., 1.3. настоящего договора, и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

3.2.2. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством;

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

3.2.4. своевременно приступить к использованию Участка;

3.2.5. не допускать на Участке самовольную постройку, в том числе отступления от условий проектной документации, утвержденной в установленном порядке;

3.2.6. своевременно вносить арендную плату за пользование Участком в соответствии с настоящим Договором и ежеквартально представлять Арендодателю копии платежных документов;

3.2.7. соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3.2.8. не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к ее загрязнению;

3.2.9. не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, не отдавать арендные права на Участок в залог, не передавать их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив и не передавать Участок в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя;

3.2.10. возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земли и экологической обстановкой в результате своей хозяйственной деятельности;

3.2.11. не нарушать прав собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков;

3.2.12. производить уборку Участка самостоятельно либо заключить с соответствующими службами договор на уборку и вывоз мусора;

3.2.13. в случае изменения юридического адреса, фактического адреса или иных реквизитов письменно уведомлять Арендодателя в 5-дневный срок. В противном случае вся корреспонденция, отправленная Арендатору по адресу, указанному в Договоре, считается врученной Арендатору;

3.2.14. в случае досрочного расторжения Договора, или по окончании срока его действия и при отсутствии письменного заявления Арендатора о заключении договора аренды на новый срок в 10-дневный срок передать Участок Арендодателю в состоянии не хуже первоначального по акту приема-передачи;

3.2.15. соблюдать установленные сервитуты и ограничения в пользовании Участком;

3.2.16. обеспечивать представителям Арендодателя, органам государственного контроля свободный доступ на Участок;

3.2.17. выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные ими земли;

3.2.18. в случае передачи (продажи) строения или его части, расположенного на Участке, другому юридическому или физическому лицу или внесения этого имущества в качестве вклада в уставный капитал, в срок не позднее 30 дней после совершения сделки уведомить Арендодателя об этом и ходатайствовать о переоформлении прав на Участок;

3.2.19. не позднее, чем за три месяца до истечения срока настоящего Договора обратиться к Арендодателю с письменным заявлением о заключении нового договора;

3.2.20. извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы об аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) вред Участку в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения и повреждения Участка;

3.2.21. зарегистрировать настоящий Договор за свой счет в установленном законом порядке в срок не позднее 3 (трех) месяцев с момента подписания акта приема-передачи Участка;

3.2.22. исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и вытекающие из арендных отношений;

3.2.23. возводить на земельном участке жилые дома, высотой не менее трех этажей, тридцати шести квартир;

3.2.24. в течение 6 (шести) месяцев со дня подписания настоящего договора получить разрешение на строительство жилого дома;

3.2.25. предоставлять по требованию Арендодателя платежные поручения (иные документы), подтверждающие исполнение обязанностей о перечислении денежных средств, предусмотренных Договором;

3.2.26. предоставить документы, подтверждающие право собственности на жилой дом, в 10-дневный срок с момента государственной регистрации права собственности.

1. **АРЕНДНАЯ ПЛАТА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Размер арендной платы на год (годовая арендная плата) за Участок определен на основании протокола № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года об оформлении результатов аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

4.2. Годовая арендная плата составляет:

2015г.-2016г \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

2016г -2017г \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

2017г -2018г \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Годовая арендная плата вносится Арендатором единовременным платежом в сроки до:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| - 15 августа 2016г | - за 2016-2017 г | - 15 августа 2017г | - за 2017-2018г |

4.3. Годовая арендная плата за первый год (12 месяцев с даты заключения Договора) использования земельного участка вносится арендатором единовременным платежом в течение десяти дней со дня заключения настоящего Договора. За второй и последующий годы использования земельного участка арендная плата вносится арендатором в порядке, установленном пунктом 4.2 Договора.

4.4. В случае продления срока действия Договора либо возобновления Договора Арендодатель вправе изменить размер арендной платы за Участок в бесспорном и одностороннем порядке с учетом функционального назначения Объекта и в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тюменской области, Заводоуковского городского округа, регулирующими исчисление размера арендной платы. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор определяется в любом случае не позднее 10 дней от даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

4.5. При заполнении бланка платежного документа Арендатор, кроме реквизитов получателя платежа, указывает свое полное наименование (Ф.И.О.), назначение платежа и код, номер и дату Договора аренды и период, за который производится оплата.

Арендная плата по договору вносится Арендатором на счет:

4.6. На момент заключения Договора перечисленный Арендатором задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, засчитывается в сумму арендной платы по Договору за первый год действия Договора.

4.7. Начисление арендной платы по настоящему Договору производится с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает неустойку (пеню) в размере 0,1% не перечисленного в срок платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае передачи Арендатором арендных прав на Участок в залог или внесения их в качестве паевого взноса, в качестве вклада в уставный капитал без предварительного письменного разрешения Арендодателя, либо передачи Участка в субаренду, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в пятикратном размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года.

5.4. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения возложенных на них обязательств по Договору.

**6. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ,**

**ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор может быть изменен или дополнен. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора должны быть совершены в форме дополнительного соглашения, подписаны обеими сторонами и вступают в силу с момента государственной регистрации.

6.2. Договор может быть продлен в исключительных случаях, если обязательства по Договору не были исполнены по уважительной причине, независящей от воли сторон. Уважительной причиной не может считаться неплатежеспособность (неудовлетворительное финансовое состояние) Арендатора.

6.3. В соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ после истечения срока действия, указанного п. 7.3, настоящий договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок и действует до момента, пока одна из Сторон не позднее, чем за 1 (один) месяц не уведомит в письменной форме другую Сторону о его расторжении.

6.4. Договор аренды Участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

6.5. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию сторон с подписанием дополнительного соглашения о расторжении Договора Арендодателем и Арендатором. При намерении расторгнуть Договор сторона, инициирующая расторжение, уведомляет об этом другую сторону письменно за один месяц до предполагаемой даты расторжения Договора.

6.6. Договор аренды Участка может быть расторгнут в одностороннем порядке в случае:

- неуплаты арендной платы в сроки, установленные Договором;

- неподписания Арендатором дополнительного соглашения, предусматривающего изменение арендной платы и изменения других условий Договора;

- использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель, указанных в пунктах 1.1., 1.3. настоящего договора;

- использования земельного участка, которое приводит к значительному ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка;

- неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы;

- неиспользования земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных случаях в течение трех лет, 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.

- изъятия Участка для государственных или муниципальных нужд;

- реквизиции Участка.

6.7. При досрочном расторжении Договор прекращается со дня государственной регистрации прекращения права аренды на Участок.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

7.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

7.3. Настоящий Договор действует в период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* 1. **ПРИЛОЖЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ**

**НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА**

* 1. Акт приема-передачи Участка (Приложение №1).

1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель | Арендатор | |
| Муниципальное образование  «Ирбейский сельсовет» | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| Адрес: 663650, Красноярский край  Ирбейский район с. Ирбейское  Пер. Красноармейский д. 2  телефон: 8 (39174) 3-13-09 | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ телефон:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
|  |  | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.М. Дрозд | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| п о д п и с ь | п о д п и с ь | |
| М.П. |  | |

## АКТ

приема-передачи в аренду земельного участка

*с. Ирбейское \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

Во исполнение договора аренды земельного участка № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. Арендодатель Муниципальное образование «Ирбейский сельсовет», в лице главы Дрозд Андрея Михайловича, сдал, а Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ принял земельный участок, расположенный по адресу: Красноярский край, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., кадастровый номер 24:16:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, предоставленный для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В результате осмотра земельного участка установлено:

- земельный участок соответствует его количественным и качественным характеристикам согласно условиям вышеназванного договора.

- одновременно Арендатору передаются:

- кадастровый паспорт земельного участка.

Взаимных претензий у сторон не имеется.

**Арендодатель сдал Арендатор принял**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.М. Дрозд \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**М.П.**