**Форма договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства (заключенного по результатам аукциона)**

**Договор аренды земельного участка № \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

С.Максимовщина «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Администрация Максимовского муниципального образования-администрация сельского поселения**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы администрации-Бобкова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. **Предмет Договора**

**1.1.** По настоящему Договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок из земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. (далее – Участок) для строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**1.2.** Место исполнения Договора: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**1.3.** Основанием для заключения Договора является Протокол № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ проведения аукциона по извещению \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**1.4.** Границы Участка установлены на местности и закреплены в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

**1.5.** Разрешенное использование Участка: ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** (далее - Объект).

**1.6.** На Участке имеются:

а) объекты недвижимости (здания, сооружения):

***нет***

б) иные объекты:

***нет***

**1.7.** Иные характеристики Участка:

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**1.8.** Приведенная в п. 1.1., 1.4. – 1.7. характеристика Участка является окончательной. Любая деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно по письменному согласованию с Арендодателем в установленном законодательством порядке. Изменение вида разрешенного использования Участка не допускается.

1. **Срок Договора**
   1. Договор действует c \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сроком на \_\_ лет)

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Арендодатель имеет право:**

**3.1.1.** на беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора;

**3.1.2.** осуществлять контроль за исполнением Арендатором условий Договора, фиксировать результаты осмотров в соответствующем акте осмотра, составленном совместно с Арендатором.

В случае несогласия с выводами, сделанными Арендодателем и отраженными в акте осмотра, Арендатор делает об этом отметку с указанием соответствующих причин.

Отказ Арендатора от подписи на акте осмотра подтверждает факт ненадлежащего исполнения или неисполнения условий Договора, отраженный в акте осмотра.

**3.1.3.** требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем нарушений условий Договора;

**3.1.4.** требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством и Договором;

**3.1.5.** осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и Договором.

**3.2. Арендодатель обязан:**

**3.2.1**. передать Участок Арендатору по акту приема-передачи, прилагаемому к Договору и являющемуся неотъемлемой его частью (приложение 2), в течение 3 дней с момента подписания Договора;

**3.2.2.** принять Участок от Арендатора в случае окончания срока действия Договора (при его расторжении, прекращении);

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

**3.2.4.** не использовать и не предоставлять прав третьим лицам на использование природных ресурсов, находящихся на Участке, если иное не предусмотрено законодательством РФ и соглашением сторон;

**3.2.5.** в течение семи календарных дней с момента изменения банковских реквизитов, определенных в п. 4.3., 4.9. Договора, письменно уведомить Арендатора об указанном изменении;

**3.2.6.** осуществлять контроль за исполнением Арендатором условий Договора, фиксировать результаты осмотров соответствующим актом.

**3.3. Арендатор имеет право:**

**3.3.1.** производить с письменного согласия Арендодателя улучшения Участка. При этом отделимые улучшения являются собственностью Арендатора, стоимость неотделимых улучшений Участка возмещению Арендодателем не подлежит;

**3.3.2.** осуществлять другие права, предусмотренные законодательством.

**3.4. Арендатор обязан:**

**3.4.1.** принять Участок в соответствии с актом приема-передачи, прилагаемым к Договору и являющимся неотъемлемой его частью (приложение 2), в порядке, установленном п.п. 3.2.1.;

**3.4.2.** приступить к строительству Объекта после получения необходимых разрешений в установленном порядке;

**3.4.3.** в течение трех лет с момента заключения Договора предоставить Арендодателю всю  необходимую для начала строительства разрешительную документацию в соответствии с действующим законодательством (в том числе градостроительный план Участка, разрешение на строительство, уведомление о начале/окончании строительства);

**3.4.4.** использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, определенным п. 1.1, 1.5. Договора, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

**3.4.5.** своевременно и полностью вносить Арендодателю арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором;

**3.4.6.** по запросу Арендодателя представлятькопии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы;

**3.4.7.** использовать Участок в пределах границ, установленных в ЕГРН (не допускать самовольный захват смежных земельных участков);

**3.4.8.** обеспечивать свободный доступ на Участок представителю Арендодателя и контролирующих органов, в пределах их компетенции;

**3.4.9.** не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, в том числе не передавать право аренды Участка в залог, не вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также не передавать Участок в субаренду без письменного согласия/уведомления Арендодателя;

**3.4.10.** соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, предусмотренных действующим законодательством;

**3.4.11.** не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на Участке;

**3.4.12.** регулярно и в полном объеме производить сбор и транспортировку отходов производства и потребления на объекты их размещения в соответствии с действующим законодательством;

**3.4.13.** выполнять условия эксплуатации подземных, наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.д., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, а также рекультивации нарушенных земель;

**3.4.14.** в течение семи календарных дней с момента изменения адреса или иных реквизитов письменно уведомить Арендодателя об указанном изменении;

**3.4.15.** при прекращении Договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии не хуже первоначального, оговоренного в акте приема-передачи Участка от Арендодателя Арендатору.

**3.4.16.** предоставить документы, подтверждающие использование Участка в соответствии с границами, установленными в ЕГРН (заключение кадастрового инженера или иные документы) по требованию Арендодателя.

**3.4.17.** *ограничения в использовании Участка (при наличии).*

**4. Арендная плата**

**4.1.** За пользование Участком Арендатор вносит арендную плату.

**4.2.** Арендная плата исчисляется с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**4.3.** Арендная плата по Договору вносится Арендатором на счет:

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

* 1. Арендная плата по Договору состоит из единовременного платежа и периодических (ежеквартальных) платежей.
  2. Сумма единовременного платежа, определенная по результатам аукциона, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
  3. Платеж, указанный в п. 4.5. Договора осуществляется в течение 5 дней с момента подписания Договора за вычетом задатка, внесенного Арендатором в счет обеспечения участия в аукционе по продаже права на заключение Договора.
  4. Сумма периодических (ежеквартальных) платежей определяется путем деления размера единовременного платежа, определенного в п. 4.5 Договора, на количество дней в году и последующего умножения на количество дней в квартале и оплачивается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**4.8.** Сумма периодических (ежеквартальных) платежей вносится ***не позднее 10 февраля, 10 мая, 10 августа, 10 ноября текущего года.***

**4.9.** Оплата неустойки (пеня, штраф) по Договору вносится Арендатором на счет: УФК по Иркутской области (министерство имущественных отношений Иркутской области), Банк получателя – Отделение Иркутск г. Иркутск,

БИК 042520001, КБК81311690020020000140, ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, р/с 40101810250048010001, ИНН 3808174613/КПП 380801001.

* 1. При перечислении денежных средств в оплату арендной платы, пени, штрафа Арендатор обязан указывать в платежном документе все банковские реквизиты, определенные в п. 4.3., 4.9. Договора, а также точное назначение платежа, номер и дату Договора, период, за который осуществляется оплата.
  2. Датой оплаты считается дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

**4.12.** В случае досрочного прекращения, расторжения Договора сумма единовременного платежа, определенная в п. 4.5. Договора, перерасчету и возврату не подлежит.

1. **Ответственность сторон**

**5.1.** За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.

**5.2.** За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанности, установленной п.п. 3.4.4., 3.4.7., 3.4.17. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в двукратном размере единовременного платежа, определенного в п. 4.5. Договора.

**5.3.** За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанностей, установленных п.п. 3.4.5., п. 4.6., 4.8. Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от невнесенной суммы арендой платы за каждый календарный день просрочки.

**5.4**. За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанностей, установленных п.п. 3.4.2., 3.4.3., 3.4.8 – 3.4.16. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере единовременного платежа, определенного в п. 4.5. Договора.

**5.5.** За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанности, установленной п.п. 3.4.6. Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере 10% от размера единовременного платежа, определенного в п. 4.5. Договора.

**5.6.** За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанности, установленной п. 4.10. Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере 10% от неправильно перечисленной суммы арендной платы.

**5.7**. Помимо уплаты неустойки Арендатор, допустивший нарушение закона и Договора, обязан возместить Арендодателю убытки в полном объеме.

**5.8.** Уплата неустойки (пени, штраф) не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств по Договору в натуре. Арендодатель вправе неоднократно взыскивать неустойку (пени, штраф) до момента полного исполнения обязанностей.

**5.9.** Подписанием настоящего Договора стороны подтверждают, что ими достигнуто соглашение о том, что указанные в настоящем разделе Договора нарушения (обстоятельства нарушений) условий настоящего Договора могут устанавливаться и доказываться односторонними актами и другими документами, составленными представителями Арендодателя.

1. **Изменение, прекращение, расторжение Договора**

**6.1.** Изменение, прекращение, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, если иное не установлено законодательством РФ и условиями Договора.

**6.2.** Договор прекращает свое действие в случаях:

**6.2.1.** истечения срока действия договора;

**6.2.2.** расторжения его по письменному соглашению сторон;

**6.2.3.** при расторжении его по инициативе Арендодателя в случаях, предусмотренных п. 6.3., 6.4. Договора;

**6.2.4.** в иных случаях, в соответствии с законодательством.

**6.3**. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

**6.3.1.** пользуется Участком с существенным нарушением условий Договора (в частности, с нарушением обязательств, установленных п.п. 3.4.4., 3.4.7., 3.4.17. Договора) либо с неоднократными нарушениями;

**6.3.2.** существенно ухудшает состояние Участка;

**6.3.3.** по истечении установленного Договором срока платежа вносит арендную плату не в полном объеме;

**6.4.** Помимо оснований, указанных в п. 6.3. Договора, Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя при ненадлежащем использовании Участка по основаниям, предусмотренным земельным законодательством для прекращения аренды земельного участка, а именно при:

**6.4.1.** использовании Участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе, если Участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

**6.4.2.** порче земель;

**6.4.3.** невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

**6.4.4.** невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

**6.4.5**. неиспользовании Участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения Участка, а также время, в течение которого Участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

**6.4.6.** при изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством;

**6.4.7.** в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

1. **Особые условия**

**7.1.** Арендатор считается надлежащим образом уведомленным по всем условиям Договора (изменение размера арендной платы, отказ от Договора и др.) по истечении 10 дней с даты направления ему корреспонденции (расчета арендной платы, уведомления о расторжении Договора, предупреждений и других документов) заказным письмом с уведомлением по месту нахождения (для юридического лица) и по месту регистрации (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей) либо по адресу, о котором Арендатор письменно уведомил Арендодателя, либо отправки корреспонденции факсимильной связью, либо по адресу электронной почты, либо вручении корреспонденции Арендатору или его представителю под роспись.

В случае неполучения Арендатором корреспонденции и возврата ее почтовым отделением связи с пометкой «возврат по истечении срока хранения», «адресат не значится», «адресат выбыл» и т.п. Арендатор считается надлежащим образом уведомленным по всем условиям Договора, обо всех обстоятельствах, сведения о которых доводятся до него Арендодателем.

1. **Заключительные положения**

**8.1.** Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

**8.2.** В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны письменно уведомить об этом друг друга в течение семи календарных дней со дня таких изменений.

**8.3.** Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются по соглашению сторон, а при не достижении такого соглашения в судебном порядке в соответствующем суде по месту нахождения Арендодателя.

**8.4.** Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра – для Арендодателя, один – для Арендатора.

**8.5.** К Договору прилагаются и являются неотъемлемой его частью копия протокола (приложение 1), акт приема-передачи (приложение 2).

**8.6.** В соответствии со статьей 609 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

**8.7. Реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Администрация Максимовского  Муниципального образования | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| От Арендодателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В.Бобков  М.П. | От Арендатора:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

Приложение 2

к договору аренды земельного участка

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

АКТ

ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ

г. Иркутск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

Администрация Максимовского муниципального образования-администрация сельского поселения, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы администрации-Бобкова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о следующем.

На основании договора аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Договор) Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование земельный участок из земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м. (далее – Участок), разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Состояние Участка соответствует условиям Договора. Участок осмотрен в натуре, претензий к передаваемому Участку не имеется.

Настоящий акт составлен в трех экземплярах: два экземпляра – для Арендодателя, один – для Арендатора.

Арендодатель и Арендатор обязуются заключить Договор, неотъемлемой частью которого является настоящий передаточный акт.

|  |  |
| --- | --- |
| От Арендодателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В.Бобков  М.П. | От Арендатора:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |