**ПРОЕКТ**

**Договор аренды**

**земельного участка №**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ « \_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.**

Администрация \_\_\_\_\_\_\_\_ Муниципального образования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Саракташского района Оренбургской области, в лице Главы администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава муниципального образования, именуемая в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «АРЕНДАТОР» с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «СТОРОНЫ», в соответствии с Земельным кодексом РФ, на основании протокола о \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_заключили настоящий договор (далее - Договор) о ниже следующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м. с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, местоположение:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, категория земель – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, цель использования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка.

1.2. Арендодатель гарантирует, что предмет Договора не обременен правами и претензиями третьих лиц, о которых Арендодатель не мог знать.

1. **Срок действия Договора**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на \_\_\_\_ лет (месяцев), **с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.**

2.2. Договор, заключаемый на срок год и более, подписывается сторонами и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

1. **Арендная плата**

3.1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок установлен протоколом о \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года и составляет: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в год.** Задаток, перечисленный для участия в аукционе засчитывается в счет уплаты арендной платы за первый год аренды.

3.2. Арендные платежи начинают исчисляться с даты подписания настоящего договора. Размер арендной платы за первый год аренды вносится единым платежом в течение 20 дней с момента подписания протокола о \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Арендная плата за второй и последующие года вносится ежемесячно, не позднее 10 числа месяца следующего за отчетным.

 В случае если размер арендной платы в год составляет не более
2000 рублей, арендная плата перечисляется Арендатором на указанный счет единовременным платежом .

Реквизиты для оплаты арендной платы (пени*): Управление Федерального казначейства по Оренбургской области (Администрация Муниципального образования Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области, лицевой счет 04533010460)*

*Расчетный счет 401018102 00000010010 в Отделении Оренбург  г.Оренбург по Оренбургской области г. Оренбурга, БИК 045354001, ИНН 5643007890, ОКТМО  53 641 444,  КПП 564301001, КБК 134 111 050 13 10 0000 120, ОКАТО 53241844000*

 Арендатор обязан указывать в платежном поручении при оплате по договору назначение платежа, а также номер договора и дату его заключения.

 3.3. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является факт поступления денежных средств на счет указанный в п.3.2. настоящего Договора.

3.4. Расчёт арендной платы представлен в Приложении №2 к Договору, которое является неотъемлемой его частью.

 Размер арендной платы может изменяться ежегодно путем корректировки на размер уровня инфляции на текущий финансовый год, в соответствии с Федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год, в связи с изменением федеральных законов и иных нормативно правовых актов Российской Федерации и законов и иных нормативно правовых актов субъектов Российской Федерации, по основаниям, предусмотренным законодательством, не чаще одного раза в год, но не ранее чем через год после заключения Договора. Исчисление и оплата арендных платежей в этих случаях осуществляется на основании **письменного Уведомления Арендодателя.**

3.5. Не использование арендуемого земельного участка в течение срока договора не освобождает арендатора от арендной платы. Обязанность по внесению арендной платы за пользование земельным участком прекращается с момента расторжения договора в установленном порядке.

**4. Права и обязанности Арендодателя.**

4.1. Арендодатель имеет право:

-досрочно расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случае нарушения Арендатором условий Договора;

-осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду;

-вносить в государственные органы, осуществляющие контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором;

-на возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причинённых ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора;

-требовать через суд выполнения Арендатором всех условий Договора.

-принудительное взыскание пени.

4.2. Арендодатель обязан:

-выполнять в полном объёме все условия Договора;

-передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям Договора;

 -не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству РФ;

-не издавать специальных актов, затрагивающих (ущемляющих, ограничивающих) права Арендатора, кроме случаев, оговорённых в Договоре;

-в случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, муниципальных нужд, возместить Арендатору в полном объёме возникающие при этом убытки.

**5. Права и обязанности Арендатора.**

5.1. Арендатор имеет право:

-использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;

-производить улучшение земельного участка (далее именуемые Улучшения);

- в период действия договора (с учетом оговоренных в нем обязанностей) передать, заложить, продать, сдать в аренду Улучшения, осуществленные им на Участке третьим лицам. Не позднее 10 (десяти) дней с даты совершения сделки, связанной с переходом права собственности Улучшения, письменно известить об этом Арендодателя с указанием срока действия сделки, ее условий и реквизитов лица или лиц, с которыми совершена эта сделка. Третьи лица, приобретающие права Арендатора на Улучшения, обязаны не позднее 10 (десяти) дней с даты совершения сделки подтвердить Арендодателю свои обязательства о соблюдении ими условий Договора. Сделки без письменного подтверждения третьими лицами обязательств по соблюдению всех условий Договора оформления соответствующих документов считаются недействительными;

-досрочно при исчезновении необходимости аренды Участка, расторгнуть Договор, направив не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней уведомление об этом Арендодателю;

-досрочно расторгнуть Договор, когда:

а/ Арендодатель создаёт препятствия в использовании Участка;

б/ переданный Арендатору Участок имеет препятствующие для его использования недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не были обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка при заключении Договора;

в/ земельный участок в силу обстоятельств, возникших не по вине Арендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению.

При досрочном расторжении Договора или по истечении его срока, все произведённые Арендатором на земельном участке Улучшения

- продать Арендодателю по оговорённой специальным соглашением сторон цене;

* перенести на другой земельный участок на оговоренных специальным соглашением Сторон условиях, если это не влечет ухудшения качества земель;

 - в случае досрочного расторжения Договора, вследствие невыполнения Арендодателем своих обязательств, возмещение ущерба, на которые Арендатор имеет право, определяется исходя из рыночной стоимости улучшений или в размере инвестиций, произведённых Арендатором для реализации улучшений, за исключением инвестиций в объекты, завершённые строительством, но не пригодные на момент расторжения Договора для эксплуатации или использования по назначению, определённому проектом;

-на сохранение всех прав по Договору при смене собственника переданного в аренду участка;

-требовать через суд выполнения Арендодателем всех условий Договора.

 -при необходимости сдать арендуемый земельный участок либо часть его в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия Арендодателя при условии его уведомления.

5.2. Арендатор обязан:

 - обеспечить освоение Участка в установленные Договором сроки;

-использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;

-выполнять в полном объёме все условия Договора;

-своевременно в соответствии с условиями Договора вносить арендную плату;

-не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории поселения;

-после окончания срока действия Договора, передать участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального;

-обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на участок;

-выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб, условия эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов, и т.п., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

-в случае изменения адреса или иных реквизитов, в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом;

-не нарушать права других землепользователей;

-не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания в проведении этих работ;

-устранить за свой счёт улучшения, произведённые без согласия Арендодателя по его письменному требованию.

**6. Ответственность сторон.**

6.1. В случае неисполнения одной из сторон (Нарушившая сторона) должным образом обязательства по Договору (Нарушение), другая сторона, направляет нарушившей стороне письменное уведомление с изложенными фактами, составляющими основу нарушения. В случае не устранения нарушения в срок, указанный в уведомлении соответствующая сторона вправе обратиться в суд. Нарушение, которое не может быть устранено в оговоренные сторонами сроки, не влечёт за собой расторжение Договора.

6.2. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**7.** **Экстремальные обстоятельства.**

 Под экстремальными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из сторон исполнять свои обязательства по Договору, что освобождает её от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обязательствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности экстремальных обстоятельств свыше шести месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемых решений, связанных с продолжением действия Договора.

**8. Рассмотрение споров.**

 Земельные споры, возникающие при реализации Договора, разрешаются комиссией, состоящей из равного количества представителей от каждой из сторон в течение тридцати дней с даты соответствующего заявления одной из сторон. При невозможности достижения согласия в комиссии, заинтересованная сторона обращается с исковым заявлением в суд. Стороны признают решение суда окончательным и обязательным к исполнению для обеих сторон.

**9. Изменение Договора Аренды.**

Изменения, дополнения и поправки к условиям Договора будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон, кроме случаев, упомянутых в Договоре.

**10. Дополнительные условия Договора.**

10.1. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора и, что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

10.2. Отсрочка или невозможность для любой из сторон соблюсти свои права по Договору не влечёт за собой не соблюдение этого права в дальнейшем.

10.3. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника участка не является основанием для одностороннего расторжения Договора.

**11. Иные условия Договора.**

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

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

11.3. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр – у Арендодателя, один экземпляр - у Арендатора, один экземпляр - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

11.4. К договору прилагается акт приема-передачи земельного участка, который является неотъемлемой частью договора (Приложение № 1).

**10. Юридические адреса и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
|  **АРЕНДОДАТЕЛЬ:****Администрация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Саракташского района Оренбургской области****Юридический и почтовый адрес**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**ИНН** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **КПП** \_\_\_\_\_\_\_\_\_**ОГРН** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Тел**.: (35333) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**e-mail**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  **АРЕНДАТОР:** |
|  |  |

**ОТ АРЕНДОДАТЕЛЯ: ОТ АРЕНДАТОРА:**

**Глава администрации МО \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (подпись) (подпись)

**М.П.** **М.П.**

Приложение № 1

 к договору аренды № \_\_\_

земельного участка

 от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.

**Акт приема-передачи**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.

Саракташский район Оренбургской области

 Мы, Администрация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Саракташского района Оренбургской области, в лице Главы администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава муниципального образования, именуемая в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «АРЕНДАТОР» с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «СТОРОНЫ», составили настоящий акт о нижеследующем:

 1. Арендодатель в соответствии с договором аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. передал Арендатору в аренду земельный участок площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м. с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, местоположение:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, категория земель – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, цель использования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка.

 2. В момент передачи земельный участок находится в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями и условиями его предоставления.

Стороны взаимных претензий не имеют.

 3. Настоящим актом приёма-передачи каждая из сторон по договору подтверждает, что обязательства сторон выполнены, у сторон нет друг к другу претензий по существу договора.

 4. Настоящий акт приёма-передачи составлен в 3-х экземплярах, из которых один экземпляр – у Арендодателя, один экземпляр - у Арендатора, один экземпляр - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

ОТ АРЕНДОДАТЕЛЯ: ОТ АРЕНДАТОРА:

Глава администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (подпись) (подпись)

м.п. м.п.

Приложение № 2 к договору аренды № \_\_\_

земельного участка

 от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.

**Расчет и сроки внесения арендной платы**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|   № п/п | Год уплаты | Площадь арендуемого участкакв.м. | Кадастровая стоимость (руб.) | Размер ежегодной арендной платы **в соответствии с** **протоколом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(руб.) | Уровень инфляциина текущий финансовый год  | Сумма ежегодной арендной платы (руб.) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| **Итого:**  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

ОТ АРЕНДОДАТЕЛЯ: ОТ АРЕНДАТОРА:

Глава администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (подпись) (подпись)

м.п. м.п.