Приложение № 2

 к извещению о проведении аукциона

Проект договора аренды

ДОГОВОР № \_\_\_\_

аренды земельного участка

р.п. Большое Мурашкино

Большемурашкинский район «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г.

 *Комитет по управлению экономикой администрации Большемурашкинского района*, в лице\_*председателя Даранова Романа Евгеньевича\_\_*, действующего на

основании \_*Положения*\_, именуемый в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование юридического лица или ФИО гражданина, индивидуального предпринимателя)

в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на

 (должность, фамилия, имя, отчество)

основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (положения, распоряжения, решения, устава, иного документа)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1.На основании протокола результатов аукциона на заключение договора аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года Арендодатель передает, а Арендатор принимает по акту приема-передачи в пользование на условиях аренды земельный участок, находящийся в государственной собственности до разграничения Большемурашкинского муниципального района Нижегородской области, из категории земель населенных пунктов, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, местоположение: Нижегородская область, Большемурашкинский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее -Участок).

1.2. Границы и описание Участка обозначены на кадастровом паспорте земельного участка и не могут быть самостоятельно изменены Арендатором. К договору прилагается световая копия плана (чертежа) земельного участка (Приложение № 2).

1.3. Участок предоставляется для ,

 (разрешенное использование земельного участка)

1.4. Установленные в п. 1.1. и 1.3. целевое назначение и вид разрешенного использования Участка могут быть изменены или дополнены в соответствии с законодательством РФ.

1.5. Вне границ Участка по Договору на Арендатора распространяются права ограниченного пользования на землях соседних участков (сервитуты, предоставляющие Арендатору право прохода, проезда через соседний участок, эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, водоснабжения, канализации и др.)

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

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 2.2. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим с момента его подписания, с «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_г.

Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий.

 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий договора.

3.1.2. Вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором.

3.1.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе при досрочном расторжении договора по вине Арендатора.

3.1.4. Досрочно расторгнуть настоящий Договор и изъять Участок в случае нарушения Арендатором условий Договора и требований законодательства РФ, направив не менее чем за 2 (два) месяца уведомление Арендатору о намерении расторгнуть Договор с указанием причин расторжения.

3.1.5. Вносить в Договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные акты, регулирующие земельные отношения (когда таковые влекут изменения договора), через направление уведомления Арендатору заказным письмом.

Договор считается измененным с момента, указанного в уведомлении.

3.1.6. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий его использования.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи (Приложение №1)

3.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

3.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству Российской Федерации.

3.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно доводить указанные изменения арендной платы до Арендатора.

 3.2.5. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении своих реквизитов, указанных в разделе 9 Договора.

 3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Самостоятельно хозяйствовать на Участке в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования Участка, установленными настоящим договором.

3.3.2. На сохранение всех прав по Договору при смене собственника переданного в аренду участка.

3.3.3. Производить на Участке неотделимые улучшения при наличии письменного разрешения Арендодателя, стоимость таких улучшений не возмещается.

3.3.4. В установленном законом порядке, сдавать арендуемый по Договору Участок в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

3.3.5. Передавать права аренды Участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог, внести в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив при условии письменного согласия Арендодателя.

3.3.6. Расторгнуть договор досрочно, направив Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, уведомление с указанием причин расторжения. В этом случае Арендатор возвращает участок по акту приема-передачи.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Принять Участок по акту приема-передачи.

3.4.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

3.4.3. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования, предусмотренными Договором.

3.4.4. Не передавать Участок для использования его третьими лицами без письменного согласия Арендодателя.

3.4.5. Своевременно вносить арендную плату, установленную Договором.

3.4.6. Не нарушать права других собственников, арендаторов и землепользователей.

3.4.7. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., если таковые имеются на Участке, и не препятствовать их обслуживанию и ремонту.

3.4.8. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранительных и других), для проведения которых требуется соответствующее решение.

3.4.9.Обеспечить лицам, уполномоченным Арендодателем, соответствующим органам местного самоуправления и государственным органам, осуществляющим государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требованиями охраны и использования земель, доступ на арендуемый Участок, в объекты капитального строительства и временные объекты, расположенные на нем, для контроля за соблюдением правового режима использования Участка.

3.4.10. Не нарушать порядок пользования лесными угодьями, водными и другими природными ресурсами, если таковые имеются на Участке.

3.4.11. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля за использованием и охраной земель доступ на Участок.

3.4.12. Направить Арендодателю в течение 10 календарных дней с момента наступления события (совершения сделки) письменное уведомление в случаях:

а) изменения почтового адреса, паспортных данных Арендатора;

б) изменения фамилии, имени, отчества Арендатора;

в) изменения целевого назначения или вида разрешенного использования Участка на основании правовых актов уполномоченных на то органов исполнительной власти;

г) перехода права собственности на строения и сооружения, расположенные на арендуемом Участке, к другим лицам.

Указанные уведомления по подпунктам «а», «б», принимаются Арендодателем к сведению, по подпункту «в» являются основанием для внесения изменений в договор, по подпункту «г» – основанием для досрочного расторжения договора аренды.

3.4.13. Письменно сообщать Арендодателю о досрочном расторжении договора по инициативе Арендатора не позднее, чем за 2 (два) месяца. При этом возвратить Участок по акту приема-передачи.

3.4.14. Обеспечивать надлежащее санитарное содержание и благоустройство территории Участка.

3.4.15. При прекращении или расторжении договора освободить за свой счет Участок от любых строений и сооружений, в том числе принадлежащих Арендатору на праве собственности, и возвратить Участок Арендодателю по акту приема-передачи.

3.4.16. Арендатор обязан зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним договор, изменения к нему, соглашение о расторжении договора в течение 10 дней с момента их подписания, если договор заключен на срок не менее года. В 10-ти дневный срок с момента регистрации договора (соглашений) обязан предоставить Арендодателю документы, подтверждающие регистрацию.

3.4.17. Представлять Арендодателю (его полномочным представителям) необходимые, достоверные сведения, касающиеся использования Участка и выполнять предписания лиц, осуществляющих контроль по фактам установленных нарушений земельного законодательства.

3.4.18. При переходе прав на здание, строение, сооружение, расположенное на арендуемом земельном участке, Арендатор обязан уведомить Арендодателя о совершенной сделке, не препятствовать хозяйственной деятельности лиц, являющихся собственниками объектов недвижимости, не нарушать права нового собственника на использование Участка.

 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Согласно протокола о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_ ежегодный размер арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ без учета платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

4.2. Размер годовой арендной платы, установленный на основании протокола о результатах аукциона, ежегодно подлежит корректировке на процент инфляции за прошедший год, определенный уполномоченным органом, и изменяется Арендодателем в одностороннем порядке, путем направления Арендатору соответствующего уведомления и принимается Арендатором в безусловном порядке.

Размер арендной платы может быть также пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с внесением изменений в законодательство Российской Федерации или Нижегородской области.

Арендодатель, в одностороннем порядке, направляет Арендатору уведомление с приложением нового расчета арендной платы заказным письмом не менее чем за 10 дней до начала квартала. Указанные изменения являются обязательными для сторон. Измененные ставки арендной платы действуют с даты, указанной в уведомлении.

4.3. Внесенный задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей засчитываются в счет арендной платы за Участок.

4.4. Арендатор самостоятельно и своевременно, ежемесячно равными частями не позднее 20-числа текущего месяца перечисляет арендную плату за текущий месяц на счет по следующим реквизитам:

*Управление Федерального Казначейства по Нижегородской области (Комитет по управлению экономикой);*

*р/с 40101810400000010002 в Волго-Вятское ГУ Банка России по Нижегородской области, г.Н.Новгород, ИНН 5204002580, КПП 520401001, БИК 042202001, ОКТМО 22610428* , с указанием кода бюджетной классификации\_\_*366 1 11 05013050000120*

Назначение платежа: арендная плата за землю по договору № \_\_\_ от  за \_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать период оплаты).

Датой оплаты считается дата зачисления средств на счет Управления Федерального Казначейства по Нижегородской области.

4.5. Арендная плата начисляется с даты подписания акта приема-передачи Участка.

4.6. Начисление арендной платы прекращается с даты подписания акта приема-передачи и подтверждается соглашением о расторжении договора.

4.7. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием не внесения им арендной платы.

 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В случае неисполнения одной из сторон должным образом обязательств по договору другая сторона направляет нарушившей стороне письменное уведомление с указанием фактов, составляющих основу нарушений с требованием либо устранить нарушение, либо расторгнуть договор.

5.2. В случае неуплаты Арендатором арендных платежей в установленные договором сроки, Арендатор уплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы невнесенной арендной платы за каждый день просрочки в порядке, предусмотренном п. 4.4.

5.3. В случае прекращения действия договора и не возврата Участка по акту приема-передачи Арендатор вносит арендную плату за все время до подписания акта приема-передачи.

5.4. Арендатор уплачивает штраф в размере годовой суммы арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии) по арендной плате за землю в случае:

* ухудшения состояния Участка;
* использование Участка не в соответствии с п. 1.3. Договора.

5.5. При нарушении иных условий Договора, предусмотренных пунктами 3.4.6, 3.4.7, 3.4.10 начисляется неустойка в размере 5% от суммы годовой арендной платы.

5.6. Предусмотренные неустойки (штрафы, пени) по пунктам 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 взыскиваются в установленном законом порядке.

 6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий и расторжение договора возможны по письменному соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных п.4.2. Договора.

6.2. По требованию одной из сторон договор может быть досрочно расторгнут в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим договором.

6.3. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут в случаях:

* невнесения арендной платы более 2 (двух) раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа;
* нарушения земельного законодательства;
* принятия решения органами местного самоуправления о необходимости изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;
* использования Участка с существенными нарушениями условий Договора или его целевого назначения;
* умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором состояния Участка и прилегающих территорий.

В этих случаях Арендодатель направляет не позднее, чем за 2 (два) месяца уведомление Арендатору о намерении расторгнуть договор с указанием причин расторжения.

6.4. Датой прекращения действия Договора считается дата подписания соглашения о расторжении договора или дата регистрации соглашения о расторжении договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если договор заключен на срок не менее года.

 7.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

7.2. Окончание срока действия Договора не влечет прекращения обязательств сторон по настоящему договору

7.3. Споры сторон, не урегулированные настоящим Договором, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

7.5. Неотъемлемой частью Договора являются приложение №№1, 2.

 8.ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ:

8.1. Приложение №1 – Акт приема-передачи Участка.

8.2.Приложение № 2 – Копия кадастрового плана земельного участка №\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_

 9.АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ: *Комитет по управлению экономикой администрации Большемурашкинского района* Адрес:\_*606360, Нижегородская область, р.п. Большое Мурашкино, ул. Свободы, 86* \_*ИНН 5204002580, КПП 520401001, ОГРН 1025200937706*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Телефон:\_*8-267-5-28-60, факс 5-10-75* | АРЕНДАТОР:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Телефон:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  АРЕНДОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*Р.Е.Даранов*\_  подписьМ.П. | АРЕНДАТОР\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  подписьМ.П. |

 Приложение № 1

к договору аренды земельного участка

 № \_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**А К Т**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Р.п. Большое Мурашкино

Большемурашкинский район «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

*Комитет по управлению экономикой администрации Большемурашкинского района*, в лице\_*председателя Даранова Романа Евгеньевича\_\_*, действующего на

основании \_*Положения*, именуемый в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование юридического лица или ФИО гражданина, индивидуального предпринимателя)

в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на

 (должность, фамилия, имя, отчество)

основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (положения, распоряжения, решения, устава, иного документа)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, составили настоящий акт приёма - передачи о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок со следующими характеристиками:

1. Местоположение: Нижегородская область, Большемурашкинский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2. Категория земель: земли населенных пунктов;

3. Площадь земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м;

4. Ландшафт участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

5. Кадастровый номер: \_\_\_ \_\_\_.

На момент подписания настоящего акта на земельном участке капитальные здания и сооружения и прочие объекты отсутствуют.

На момент подписания настоящего акта сдаваемый в аренду земельный участок находится в состоянии, пригодном для использования его по целевому назначению и виду разрешенного использования.

 Настоящий акт является неотъемлемой частью договора.

 Арендодатель: Арендатор:

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.Е. Даранов подписьМ.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  подписьМ.П. |