ПРОЕКТ

**ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №**

с. Асекеево Асекеевского района Оренбургской области \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

Администрация муниципального образования «Асекеевский район» Оренбургской области, в лице главы администрации Гатауллина Салавата Гумеровича, действующего на основании Устава муниципального образования «Асекеевский район», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передал на основании результатов проведенного 23.10.2017 года аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а арендатор принял в пользование на условиях аренды земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. Местоположение земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 1.2. Арендодатель гарантирует, что предмет договора не обременен правами и претензиями третьих лиц, о которых арендодатель не мог не знать. Арендодатель берет на себя урегулирование любых претензий третьих лиц, предъявляющих какие-либо законные права на предмет договора.

**2.СРОК ДОГОВОРА**

2.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Асекеевском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Оренбургской области и действует до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года. Стороны договорились распространить действие настоящего договора на отношения, возникшие начиная с \_\_\_\_\_\_\_ года.

**3. ПЕРЕДАЧА УЧАСТКА ВО ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДАТОРА**

3.1. Договор является одновременно актом приема-передачи земельного участка.

**4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

4.1. Размер арендной платы за земельный участок составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в год. Размер арендной платы определен согласно отчета № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года, составленного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.2. Арендная плата вносится арендатором равными долями от указанной в пункте 4.1 договора суммы в два срока, не позднее 15 сентября и 15 ноября.

4.3. Арендная плата по договору вносится арендатором в УФК по Оренбургской области (Администрация муниципального образования «Асекеевский район» Оренбургской области, л/с 04533005110) по реквизитам: ИНН 5622003662, КПП 562201001, БИК 045354001, ОКТМО 53607000, КБК 111111 05013 05 0000 120, р/сч 40101810200000010010 в Отделение Оренбург г.Оренбург.

4.4. Размер арендной платы ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

Также размер арендной платы изменяется с момента вступления в законную силу нормативно-правовых актов РФ, Оренбургской области, органа местного самоуправления, регулирующих порядок начисления и размеры арендной платы без внесения соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор. Исчисление и оплата арендных платежей осуществляется на основании настоящего Договора, начиная с момента вступления в силу нормативно-правового акта, на основании которого изменяется порядок и (или) размер арендной платы.

После вступления в силу указанных правовых актов Арендодатель производит перерасчет арендной платы, о чем направляет уведомление Арендатору.

4.5. В случае неуплаты арендной платы в установленный договором срок: арендатор уплачивает арендодателю пеню в размере 1/300 действующей ключевой ставки Центрального банка России за каждый день просрочки.

4.6. Не использование участка арендатором не может служить основанием не внесения арендной платы.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

 5.1. Арендодатель имеет право:

- вносить по согласованию с арендатором в договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные акты, регулирующие использование земель сельскохозяйственного назначения, известив арендатора письменно;

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

- вносить в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, установленных договором;

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

- в судебном порядке требовать выполнения арендатором всех условий договора.

5.2. Арендодатель обязан:

- выполнять в полном объеме все условия договора;

- передавать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующим условиям договора;

- не вмешиваться в хозяйственную деятельность арендатора, если она не противоречит условиям договора и земельному законодательству РФ;

- не издавать специальных актов, затрагивающих (ущемляющих, ограничивающих) права арендатора, кроме случаев оговоренных в договоре;

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

**6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

6.1. Арендатор имеет право:

- досрочно, при исчезновении необходимости аренды участка, расторгнуть договор, направив не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней уведомление об этом арендодателю (в этом случае арендатор обязан выплатить арендную плату до конца текущего года);

- досрочно расторгнуть договор (в одностороннем порядке без выплаты до конца текущего года) 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 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 произведенные арендатором на земельном участке улучшения:

- продать арендодателю по оговоренной специальным соглашением сторон цене;

- в случае расторжения договора, вследствие невыполнения арендодателем своих обязательств, возмещение ущерба, на которое арендатор имеет право, определяется исходя из рыночной стоимости улучшении, или в размере инвестиций, произведенных арендатором для реализации улучшений (включая затраты по договорам, связанным с реализацией улучшений);

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

 - в судебном порядке требовать выполнения арендатором всех условий договора.

6.2. Арендатор обязан:

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

- выполнить в полном объеме все условия договора;

- своевременно в соответствии с договором вносить арендную плату;

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

- после окончания срока действия договора передать участки арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального;

- обеспечивать арендодателю, органам государственного и муниципального контроля за использованием и охраны земель свободный доступ на участки;

- в случае вхождения в состав организации иностранного участника в 10-дневный срок направить арендодателю письменное уведомление об этом;

- в случае изменения адреса или иных реквизитов в 10-дневной 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 счет улучшения, произведенные без согласия арендодателя по его письменному требованию.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения одной из сторон (Нарушившая сторона) должным образом обязательств по договору (Нарушение), другая сторона направляет нарушившей стороне письменное уведомление, в котором будут изложены с надлежавшими подробностями факты, составляющие основу Нарушения. В случае не устранения Нарушения в течении 60 (шестидесяти) календарных дней с момента получения уведомления о нем соответствующая сторона имеет право обратится в суд. Нарушение, которое может быть устранено в оговоренные сторонами сроки, не влечет за собой расторжение договора.

7.2. За нарушение условий договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**8. ЭКСТРЕМАЛЬНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

8.1. Под экстремальными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнения, гражданские беспорядки, военные действия и т.д. препятствующие одной из сторон исполнять свои обязанности по договору, что освобождает её от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности экстремальных обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев стороны должны встретится для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия договора.

**9. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

9.1. Земельные споры, возникающие при реализации Договора, разрешаются путем переговоров. При невозможности достижения согласия, заинтересованная сторона обращается с заявлением в суд.

**10. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

10.1. Изменения, дополнения и поправки к условиям договора аренды будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон и зарегистрированы в Асекеевском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

10.2. При расторжении договора аренды земельный участок изымается из пользования Арендатора.

 **11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

11.1. 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 решений. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в договор аренды, что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

11.2. Отсрочка или невозможность для любой из сторон соблюсти свои права по договору не влечет за собой несоблюдение этого права в дальнейшем.

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

**12. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ**

12.1 Договор составлен на 5 листах и подписан в 3 экземплярах, один из которых хранится в Асекеевском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, по экземпляру выдано сторонам.

**13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЯ:** | **АРЕНДАТОРА:** |
| **Оренбургская область,** **Асекеевский район,** **с. Асекеево,** **ул. Чапаева, д. 28** |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

 **АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Г. Гатауллин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

М.П.