Проект

**ДОГОВОР №** \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**аренды земельного участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства по результатам аукциона**

рп. Пречистое Ярославской области

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_сентября две тысячи тринадцатого года

От имени Первомайского муниципального района **Администрация Первомайского муниципального района**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя Главы администрации муниципального района по экономике и управлению муниципальным имуществом Кошкиной Елены Ивановны, действующей на основании Устава района и постановления главы Первомайского муниципального района от 19.03.2008 года № 119 «Об управлении муниципальной собственностью», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны»,

в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 года № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», Порядком организации и проведения торгов по продаже находящихся в муниципальной собственности Первомайского муниципального района земельных участков и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденным постановлением администрации Первомайского муниципального района от 20.03.2013 № 174, протоколом о результатах открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в Первомайском муниципальном районе от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает в аренду и использует земельный участок из земель населенных пунктов, находящийся по адресу: Ярославская область, Первомайский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, с кадастровым номером 76:10:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющемся его неотъемлемой частью (приложение 1 к Договору) (далее - Участок).

1.2. Участок предоставлен Арендатору для индивидуального жилищного строительства.

1.3. Участок передается Арендодателем Арендатору в аренду по акту приема-передачи земельного участка в аренду (далее - акт приема-передачи), подписанному обеими Сторонами, который является неотъемлемой частью Договора (приложение 2 к Договору). При заключении, продлении Договора аренды на новый срок акт приема-передачи земельного участка не составляется.

1.4. При расторжении договора аренды настоящий Договор считается расторгнутым со дня фактической сдачи Арендатором арендуемого земельного участка по акту приема-передачи Арендодателю.

1.5. Участок свободен от зданий, строений, сооружений.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Арендодатель имеет право:**

2.1.1. Беспрепятственно проходить на Участок с целью его осмотра на предмет соблюдения использования Арендатором Участка по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования.

2.1.2. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и использованием, не отвечающим виду его разрешенного использования, а также прекращения применения способов использования, приводящих к его порче. При этом Арендодатель может потребовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению и не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при использовании Участка способами, приводящими к его порче.

2.1.3. Требовать досрочного расторжения Договора в порядке, установленном пунктами 5.3 и 5.4 раздела 5 Договора.

2.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

**2.2. Арендодатель обязан:**

2.2.1. Не вмешиваться в деятельность Арендатора, связанную с использованием Участка, если она не противоречит условиям Договора и законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам.

2.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

2.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы.

2.2.4. Письменно не позднее, чем за 3 (три) дня уведомить Арендатора о проведении проверки Участков на предмет соблюдения условий Договора.

2.2.5. Осуществлять учет и хранение Договора аренды земельного участка.

**2.3. Арендатор имеет право:**

2.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

2.3.2. При надлежащем исполнении обязательств по Договору в связи с истечением срока его действия имеет преимущественное перед другими лицами право при прочих равных условиях на заключение договора аренды на новый срок, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

2.3.3. Самостоятельно хозяйствовать на арендуемом земельном участке.

2.3.4. Требовать досрочного расторжения Договора в порядке, установленном пунктом 5.5 раздела 5 Договора.

**2.4. Арендатор обязан:**

2.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

2.4.2. Нести бремя содержания Участка.

2.4.3. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

2.4.4. Обеспечить Арендодателю доступ на Участок для осуществления контроля за его использованием.

2.4.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик и экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

2.4.6. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов

2.4.7. Без письменного согласия Арендодателя не возводить на арендуемом земельном участке постоянных и временных объектов недвижимости, не оговоренных Договором, сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке.

2.4.8. Не нарушать права других собственников, арендаторов, имеющих общие границы с арендуемым земельным участком.

2.4.9. Своевременно выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

2.4.10. Не заключать договоры залога права аренды земельного участка, договоры субаренды, внесения права аренды Участка или его части в уставной капитал юридического лица, не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

2.4.11. В двухмесячный срок со дня подписания Договора за счёт собственных средств произвести государственную регистрацию настоящего Договора, а также регистрировать изменения и дополнения к Договору в Управлении Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

2.4.12. В трехдневный срок с момента прекращения действия Договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в надлежащем состоянии.

2.4.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

**3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

3.1. Пользование земельным участком является платным. Размер годовой арендной платы определяется по результатам проведенных торгов, согласно протоколу комиссии от \_\_\_\_\_\_ 2013 года и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей. Арендная плата за первый год аренды с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 года вносится единым платежом в течение 10 дней с момента подписания настоящего договора. Задаток, перечисленный для участия в торгах, засчитывается в счет оплаты арендной платы за первый год аренды земельного участка.

Арендная плата за 2-ой и последующие годы вносится ежегодно в срок до 10 ноября текущего календарного года

Арендатор перечисляет Арендодателю арендную плату на следующие реквизиты:

**УФК по Ярославской области (Администрация Первомайского муниципального района Ярославской области л/с 807010010) ИНН 7623000516, КПП 762301001 р/с 40101810700000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ярославской области г. Ярославль, БИК 047888001, КБК 80711105013100000120, ОКАТО 78229551000.**

**В платежном документе указывается номер Договора аренды, период, за который производится оплата, и сумма арендной платы.**

**4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Срок действия Договора устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года (10 лет), за исключением пунктов 6.2 и 6.5 раздела 6 настоящего Договора, которые действуют до полного исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы.

4.3. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

4.4. По истечении срока действия Договора или в случае его досрочного расторжения Арендатор не освобождается от ответственности за нарушения, возникшие в период его действия.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Изменения условий Договора оформляются дополнительным соглашением и имеют юридическую силу, если они подписаны уполномоченными на то лицами Сторон Договора.

5.2. Действие Договора прекращается по письменному соглашению, в случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя и по иным основаниям, предусмотренным законодательством и Договором.

5.3. Досрочное расторжение Договора по требованию Арендодателя осуществляется в судебном порядке при существенном нарушении Договора Арендатором:

- если Арендатор не исполняет обязательств по Договору;

- если Арендатор не уплачивает или уплачивает не в полном объеме арендную плату в течение 2 сроков подряд;

- если Арендатор умышленно ухудшает качественные характеристики Участка и экологическую обстановку на Участке и прилегающих к нему территориях;

- если Арендатор не использует Участок в соответствии с целями, указанными в Договоре, в течение трех лет.

5.4. Договор досрочно прекращается по требованию Арендодателя при необходимости изъятия Участка для государственных или муниципальных нужд или реквизиции в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

5.5. Досрочное расторжение Договора по требованию Арендатора осуществляется в судебном порядке в случаях, если:

- Арендодатель создает препятствия в использовании Участка;

- Участок имеет препятствующие его использованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора и не были заранее известны Арендатору;

- Участок в силу обстоятельств, возникших не по вине Арендатора, оказался в состоянии, непригодном для использования по виду разрешенного использования.

5.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора, истечения срока его действия любая из Сторон должна известить другую Сторону не менее чем за 60 дней о предстоящем прекращении действия Договора.

5.7. При прекращении действия Договора Арендатор обязан возвратить Участок Арендодателю по акту приема-передачи в течение 3 дней с момента прекращения действия Договора в надлежащем состоянии.

5.8. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и пени.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

6.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы он уплачивает Арендодателю пени в размере 0,15 процента от просроченной суммы за каждый день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном пунктом 3.1 раздела 3 настоящего Договора.

Пени начисляются Арендодателем до полного исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы, в том числе после прекращения действия договора.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из Договора, виновная Сторона обязана возместить причиненные другой Стороне убытки, если не докажет, что указанный вред был причинен в силу обстоятельств непреодолимой силы, либо вызван виновными действиями другой стороны.

6.4. В случае прекращения действия Договора Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за вред, причиненный Арендодателю повреждением Участка непосредственно Арендатором или третьими лицами. Указанная ответственность не возникает в случае, если Арендатор докажет, что указанный вред был причинен Арендодателю в силу обстоятельств непреодолимой силы либо вызван виновными действиями самого Арендодателя.

6.5. Если по истечении срока действия Договора, установленного пунктом 4.1 раздела 4 или расторжения его в установленном порядке Арендатор не возвращает Участок по акту приема-передачи, Арендодатель вправе начислить арендную плату Арендатору за все время фактического пользования участком и после истечения срока действия Договора или его расторжения.

6.6. Земельные споры, возникшие между Сторонами в связи с исполнением Договора, разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров Стороны вправе обратиться с иском в суд по месту нахождения Арендодателя.

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. В случае продления органом местного самоуправления срока действия договора аренды земельного участка, расчет арендной платы за земельный участок производится в соответствии с действующим положением о порядке расчета арендной платы.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один – Арендодателю, один – Арендатору, один – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

8.2. При расторжении Договора он считается расторгнутым со дня фактической сдачи Арендатором арендуемого Участка по акту приема-передачи Арендодателю.

8.3. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. К Договору прилагаются являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора следующие документы:

- кадастровый паспорт земельного участка (приложение 1);

- акт приема-передачи в аренду земельного участка (приложение 2).

**8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель:

Администрация Первомайского муниципального района

152430, Ярославская область, рп. Пречистое, ул. Ярославская,90

ИНН 7623000516, КПП 762301001, УФК по Ярославской области (Администрация Первомайского муниципального района Ярославской области л/с 807010010), р/с 40101810700000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ярославской области г. Ярославль, БИК 047888001, к/с 30101810500000000670

Первый заместитель главы

администрации муниципального района

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О. подпись, печать)

Арендатор:

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