**Проект договора**

**аренды земельного участка**

**заключенного по результатам торгов №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 года п.Новосергиевка

Администрация муниципального образования Новосергиевский поссовет, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы муниципального образования Новосергиевский поссовет Букаткина Александра Васильевича, действующего на основании Устава муниципального образования Новосергиевский поссовет с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, протоколом заседания Комиссии о результатах торгов (аукциона) по продаже земельных участков, права на заключение договоров аренды земельных участков и определению победителя торгов от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование на условиях настоящего Договора аренды следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Земельный участок общей площадью **­­­**10 метров квадратных, **с** кадастровым номер­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ расположенный по адресу: Оренбургская область, Новосергиевский район, п.Новосергиевка, ул. \_\_\_ , земельный участок из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования «Под установку киоска» код 4.4 **(далее – Участок).**

1.2. Настоящий Договор заключен на основании **Протокола от** \_\_\_\_\_\_\_**№** \_\_\_\_\_ **о результатах открытого аукциона**

**2. Срок действия договора**

2.1 Срок аренды устанавливается со дня заключения настоящего Договора и составляет - 5 лет.

2.2. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**
   1. Годовой размер арендной платы, определенный по результатам торгов составляет**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**.
   2. В счет арендной платы засчитывается ранее внесенная сумма задатка в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

3.3. Арендная плата по договору вносится Арендатором на соответствующий расчетный счет Управления федерального казначейства по Оренбургской области (Администрация муниципального образования Новосергиевский поссовет Новосергиевского района Оренбургской области) по следующим реквизитам:

***Получатель***: УФК по Оренбургской области (Администрация муниципального образования Новосергиевский поссовет Новосергиевского района Оренбургской области)

ИНН 5636008759, КПП 563601001, БИК 045354001, Расчетный счет 40101810200000010010 в Отделение Оренбург г.Оренбург, ОКТМО 53631432, КБК 12111105013100000120. Доходы получаемые в виде арендной платы за земельные участки, а также средства от продажи права заключения договора аренды.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление арендной платы на расчетный счет.

3.4. Арендная плата вносится арендатором равными частями ежемесячно: не позднее 10 числа текущего месяца.

3.5. Размер ежегодной арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в случаях в соответствии с решениями органов государственной власти РФ и Оренбургской области, централизованно устанавливающими величину кадастровой стоимости, коэффициенты индексации, методику и показатели определения базового размера арендной платы по видам пользования и категориям арендаторов;. с учетом изменения рыночной величины годового размера арендной платы за земельный участок на основании прогнозируемого максимального уровня инфляции, предусмотренного в федеральном законе о Федеральном бюджете на соответствующий финансовый год, но не чаще чем 1 раз в год).

3.6. Письменное уведомление Арендатора не требуется в случае официального опубликования в средствах массовой информации соответствующего нормативного акта. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу нормативного акта, независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного настоящим Договором.

3.7. По окончании установленных сроков уплаты арендной платы невнесенная сумма считается недоимкой консолидированного бюджета и взыскивается с начислением пени (неустойки) согласно законодательства Российской федерации.

3.8. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием не внесения арендной платы.

**4.** **Условия предоставления и использования земельного участка**

4.1. Участок предоставляется Арендатору для строительства магазина

4.2. Самовольное строительство с нарушением земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, законодательства об охране окружающей среды на арендуемом земельном участке не допускается.

4.3. Строительство вести с соблюдением градостроительных норм и правил, технических регламентов.

**5. Права и обязанности Сторон**

5.1. **Арендодатель имеет право**:

5.1.1. Вносить в Договор необходимые изменения и дополнения в случае изменения соответствующих законодательных актов РФ, иных нормативных и правовых актов государственных органов или органов местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.1.2. Осуществлять контроль использования Участка, проводить обследование земельного участка на предмет соблюдения требований земельного законодательства, условий Договора, целевого использования Участка.

5.1.3. На досрочное расторжение Договора в судебном порядке в случае нарушения условий раздела 4 Договора, а также в случаях, предусмотренных Договором.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных Арендатором в результате использования земельного участка с нарушениями действующего законодательства и условий договора.

5.1.2. Изменить или досрочно расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке (п. 3 ст. 450 ГК РФ) в случаях:

а) использования Участка или его части не в соответствии с разрешенным использованием, а также не использования (не освоения) Участка в течение сроков, установленных настоящим Договором;

б) однократного неисполнения и (или) однократного ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы в размере и сроки, установленные п.п. 2.3. и 2.5. настоящего Договора;

в) использования Участка способами, ухудшающими экологическую обстановку и качественные характеристики;

г) сдачи в субаренду Участка или его части, а также сдачи арендных прав Участка в залог без получения письменного согласия Арендодателя;

д) невыполнения Арендатором полностью или частично условий Договора.

На основании п. 3 ст. 450 ГК РФ настоящий Договор считается расторгнутым со дня, указанного в письменном уведомлении.

5.2. **Арендодатель обязан**:

5.2.1. передать Арендатору Участок в состоянии, соответствующем условиям Договора. Доказательством исполнения данной обязанности служит факт подписания Арендатором настоящего Договора;

5.2.2. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству РФ.

6.3. **Арендатор имеет право**:

6.3.1. Использовать Участок в порядке, установленном Договором.

6.3.2. самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления;

6.3.3. на продление в преимущественном порядке Договора на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока действия Договора;

6.3.4. передать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендное право Участка в залог, сдавать Участок в субаренду при условии получения письменного согласия Арендодателя.

6.3.5. На компенсацию убытков при досрочном расторжении Договора в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

6.3.6. На досрочное расторжение настоящего Договора в порядке, предусмотренном Договором и действующим законодательством.

**6.4. Арендатор обязан:**

6.4.1.  использовать Участок на условиях, установленных Договором;

6.4.2. оповещать Арендодателя в десятидневный срок об ограничениях (например, арест и т.п.);

6.4.3. соблюдать условия эксплуатации Участка с соблюдением правил техники безопасности, требований Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им Участка;

6.4.4. не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки, а также к загрязнению на арендуемой территории;

6.4.5. Обеспечивать использование земельного участка в соответствии с требованиями настоящего договора, и требованиями законодательства РФ.

6.4.6. Обеспечить соблюдение санитарных норм и правил, вывоз мусора и иных отходов от использования объектов размещенных на Участке.

6.4.7. Соблюдать при размещении на Участке объектов требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

6.4.10. Использовать Участок способами, которые не должны наносить вред окружающей среде.

6.4.7. Не допускать загрязнение, захламление Участка.

6.4.8. Поддерживать чистоту территории Участка и прилегающей территории, производить их ежедневную уборку от мусора, отходов от продуктов торговли, товара и тары. Вывоз мусора и отходов Арендатором осуществляется на основании заключенного с МУП «Новосергиевский коммунальщик» договором.

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

6.4.10. не нарушать прав собственников, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков;

6.4.11. выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

6.4.12. производить земляные, строительные и иные работы на Участке при получении соответствующих разрешений (согласований, ордеров) органов государственной власти, органов местного самоуправления, коммунальных служб;

6.4.13. не чинить препятствий лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченных органов Арендодателя) геодезические, землеустроительные и другие изыскательские работы на Участке;

6.4.14. приостанавливать по письменному требованию Арендодателя любые работы, ведущиеся Арендатором или иными лицами по его поручению на Участке с нарушением, по мнению Арендодателя, условий настоящего Договора, требований земельного, градостроительного и (или) иного законодательства, строительных норм и правил;

6.4.15. Не допускать передачу прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам без согласия арендодателя.;

6.4.16. своевременно уплачивать арендную плату в соответствии с условиями Договора;

6.4.17. предоставлять представителям Арендодателя, органам, осуществляющим контроль использования и охраны земель возможность беспрепятственного доступа к арендуемому Участку в случаях проведения проверок использования его в соответствии с условиями настоящего Договора, а также всю документацию, касающаяся деятельности Арендатора в отношении объекта аренды запрашиваемую представителями Арендодателя и контролирующего органа в ходе проверки;

6.4.18. не позднее, чем за три месяца письменно уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении. Сдать представителям Арендодателя Участок по акту приема-передачи;

6.4.19. в соответствии с ч. 2 ст. 609 ГК РФ и ст. 26 Федерального закона 21.07.1997 № 122-ФЗ от «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», произвести государственную регистрацию настоящего Договора, а также последующих изменений и дополнений к нему в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, в двухмесячный срок с момента подписания Договора, соответствующих изменений и дополнений к нему либо с момента получения соответствующего уведомления. До момента государственной регистрации стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором;

6.4.20. в недельный срок сообщить Арендодателю об изменении своего почтового адреса. В случае неисполнения данной обязанности Арендатором заказная корреспонденция, направленная Арендатору по старому почтовому адресу, считается полученной.

6.4.21 Арендатор дает согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с требованиями закона Российской Федерации «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152.

**7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее 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 форс-мажорных обстоятельств свыше шести месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение шести месяцев, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

**8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора будут действительны только тогда, когда они внесены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон, в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и настоящего Договора, за исключением случая, предусмотренного п. 2.7. настоящего Договора.

**9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. 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 оно 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.

9.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Участка, не являются основанием для одностороннего расторжения Договора.

9.3. Расторжение или прекращение Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по погашению задолженности по арендной плате и неустойке.

9.4. Стороны пришли к соглашению, что споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Арендодателя.

**10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. На основании п. 3 ст. 450 ГК РФ стороны пришли к соглашению о том, что в случае принятия Правительством Российской Федерации или Правительством Воронежской области решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным, настоящий Договор прекращает свое действие. О расторжении договора по вышеуказанному основанию Арендатор предупреждается за один месяц.

10.2. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника арендуемого Участка не являются основанием для переоформления настоящего Договора.

10.3. 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 Арендатор имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для заключения настоящего Договора, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

10.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Арендодателя.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

11.1. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора земельный участок, указанный в п. 1 Договора, свободен от имущественных обязательств и прав третьих лиц.

11.2. Настоящий Договор аренды составлен в трех экземплярах, один – у Арендодателя, один - у Арендатора и один для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.3. К Договору прилагаются:

1. Кадастровый паспорт Участка.

**10. Адреса и реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| Администрация муниципального образования Новосергиевский поссовет, 461201 п. Оренбургская область п. Новосергиевка, ул. Советская, 17,  тел/факс 8 (35339) 2-34-30,  Р/с 40204810800000000246,  ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области г. Оренбург.  ИНН 5636008759/КПП 563601001  ОГРН 1055676031608/ОКАТО 53231832000 |  |
| Глава администрации МО Новосергиевского поссовета  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Букаткин А.В. |  |