

ДОГОВОР № _____
аренды земельного участка, заключенный
по результатам торгов (в форме аукциона)

_____ года

г. Темрюк

Администрация муниципального образования Темрюкский район, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании протокола заседания комиссии по организации и проведению торгов (в форме аукциона) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена от _____ № _____, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от _____ года № _____, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату земельный участок, с кадастровым номером _____, площадью _____ кв.м, расположенный на землях _____ по адресу: _____, с видом разрешенного использования - для _____ (далее – Участок).

1.2. Фактическое состояние Участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

1.3. Границы и размеры Участка обозначены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, которая является неотъемлемой частью Договора.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Участок не обременён правами и претензиями третьих лиц, о которых Арендатор не мог знать.

1.5. Договор является единственным документом, подтверждающим передачу Участка от Арендодателя Арендатору и считается заключенным с момента подписания его обеими Сторонами.

Для третьих лиц Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Право аренды возникает у Арендатора с момента государственной регистрации такого права в Темрюкском отделе Управления Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

2. Размер и условия внесения арендной платы

2.1. Годовой размер арендной платы определен по результатам торгов в сумме _____ рублей _____ копеек (согласно протоколу заседания комиссии по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена от _____ № _____), устанавливается на 12 (двенадцать) месяцев со дня государственной регистрации Договора.

2.2. Арендная плата, определенная по результатам торгов, списывается с лицевого счета арендатора ежеквартально равными частями до 10 числа начала каждого квартала с даты заключения договора.

2.3. Сумма годовой арендной платы за вычетом внесенного задатка в размере _____ (рублей) _____ (копеек) должна поступить от Арендатора на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 2.5 Договора в течение 5 (пяти) дней с даты заключения Договора.

2.4. Во второй и последующие годы арендная плата вносится Арендатором ежеквартально (за каждый день пользования Участком) в виде авансового платежа до 10 (десятого) числа первого месяца каждого квартала.

2.5. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами за каждый квартал, отдельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

2.6. Арендная плата и (или) пеня вносятся Арендатором путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет:

Банк получателя Южное ГУ банка России по Краснодарскому краю
г. Краснодар

расчетный счет _____

Получатель УФК по Краснодарскому краю (Администрация муниципального образования Темрюкский район)

ИНН/КПП _____ / _____

БИК _____

ОКТМО _____

КБК _____

2.7. В случае изменения платежных реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендатора посредством публикации новых реквизитов в средствах массовой информации.

2.8. В случае если после публикации новых реквизитов Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащий расчетный счет, он считается не исполнившим свои обязательства в установленный срок и несет ответственность в соответствии с условиями Договора.

2.9. Не использование Участка Арендатором не освобождает его от

обязанности по внесению установленной Договором арендной платы.

2.10. По истечении 12 (двенадцати) месяцев со дня государственной регистрации Договора размер арендной платы рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

2.11. В случае внесения изменений и дополнений в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования Темрюкский район, связанных с изменением арендной платы, информация будет опубликована в средствах массовой информации.

2.12. Арендатор обращается к Арендодателю за пересчетом размера арендной платы в течение 10 дней после опубликования в средствах массовой информации сведений об изменениях ставок арендной платы.

2.13. В случае пересчета арендной платы в сторону увеличения, разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы Арендатор вносит не позже установленного пунктом 2.3 Договора срока внесения арендной платы.

Арендная плата исчисляется и учитывается на лицевом счете Договора со дня вступления в силу нормативного правового акта, на основании которого произведен перерасчет ее размера, вне зависимости от срока получения уведомления о перерасчете размера арендной платы от Арендодателя в случаях, указанных в пункте 2.14 Договора.

2.14. Арендная плата может быть пересмотрена Арендодателем в одностороннем порядке в следующих случаях:

изменения уровня инфляции – ежегодно;

изменения кадастровой стоимости Участка, в том числе при изменении площади Участка при упорядочении его границ, изменении вида разрешенного использования Участка, перевода Участка из одной категории в другую;

изменения рыночной стоимости Участка;

пересмотра ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога на существующий финансовый год;

изменения законодательства Российской Федерации и Краснодарского края, регулирующего соответствующие правоотношения;

в случаях, предусмотренных условиями Договора;

в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Условия подпунктов 2.9 – 2.14 включаются в договор аренды земельного участка для комплексного освоения территории или договор аренды земельного участка для ведения дачного хозяйства.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц, на срок установленный Договором.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит действующему законодательству и условиям Договора.

3.1.3. По истечении срока действия Договора уведомить Арендатора о его

расторжении и погашении записи о государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Получить возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

3.2.2. Осуществлять контроль за использованием Участка.

3.2.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением гражданского, земельного, природоохранного или иного специального законодательства и (или) условий, установленных Договором.

3.2.4. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий договора.

3.2.5. Принимать решение о досрочном расторжении Договора без возмещения Арендатору понесённых затрат на освоение Участка и упущенной выгоды при следующих существенных нарушениях условий Договора:

использование Участка (его части) не по целевому назначению и (или) не в соответствии с видом разрешенного использования, указанным в пункте 1.1 Договора;

не использование Участка в течение одного года, если иной срок освоения земельного участка не предусмотрен Договором;

нарушение Арендатором условий, указанных в разделе 10 Договора и не выполнение Арендатором обязательств, указанных в пунктах 4.1, 4.2 Договора;

не внесение арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа;

использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия Договора.

4.1.2. В месячный срок со дня заключения Договора обратиться за регистрацией права аренды в Темрюкский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.1.3. В течение 3 (трех) дней после государственной регистрации Договора уведомить Арендодателя об этом (представить зарегистрированный экземпляр Договора).

4.1.4. Оплатить расходы по государственной регистрации Договора.

4.1.5. Своевременно вносить арендную плату в полном размере в соответствии с условиями Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.6. В течение 2 (двух) дней после оплаты арендной платы представить Арендодателю копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.1.7. Ежегодно по истечении срока последнего платежа, но не позднее 1

декабря, производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате с составлением акта сверки.

4.1.8. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования, указанными в пункте 1.1 Договора.

4.1.9. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте арендуемый Участок и прилегающую к нему территорию: в длину - в пределах границ участка, в ширину - до середины, примыкающей к Участку проезжей части улицы, переулка, проезда.

4.1.10. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.1.11. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.12. Возместить Арендодателю убытки, причиненные ухудшением качественных характеристик Участка, экологической обстановки в результате своей хозяйственной и иной деятельности, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

4.1.13. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.14. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков.

4.1.15. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.16. Письменно в течение 10 (десяти) дней уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический и фактический адреса, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя заказным письмом с уведомлением.

При отсутствии такого уведомления документы, связанные с исполнением Договора, направляются по последнему известному Арендодателю адресу Арендатора и считаются доставленными.

4.1.17. В случае исключения Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц либо Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), направить Арендодателю в 10-дневный срок письменное уведомление об этом с приложением копий документов об исключении Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц либо Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

4.1.18. При прекращении договора по основаниям указанным в разделе 8 Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, т.е. не

хуже того, в котором он находился на момент передачи его Арендатору на основании Акта возврата земельного участка в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора.

4.1.19. Нести другие обязанности, установленные действующим законодательством.

4.2. Арендатор не вправе:

4.2.1. Передавать право аренды на Участок третьим лицам (заключать договор субаренды) без письменного согласия Арендодателя.

4.2.2. Заключать договор субаренды Участка на срок превышающий срок действия Договора. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

4.2.3. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.

4.2.4. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через Участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.2.5. Менять вид разрешенного использования Участка.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями предоставления Участка.

4.3.2. По истечении 2 (двух) лет с момента заключения Договора аренды передавать права и обязанности по данному Договору.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.

5.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Участка, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка или при передаче Участка в аренду.

5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

5.4. Уплата неустойки в связи с нарушением срока внесения арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендной плате.

5.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по договору, вызванная действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством.

5.6. Уплата пени в связи с нарушениями условий Договора, а также

наложение штрафа уполномоченными органами и должностными лицами в связи с нарушениями действующего законодательства не освобождают Арендатора от обязанности устранения таких нарушений.

5.7. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю после прекращения действия Договора Арендатор уплачивает арендную плату за все время просрочки в двойном размере.

6. Рассмотрение и урегулирование споров

6.1. Споры и разногласия Сторон, возникшие в связи с полным или частичным неисполнением условий Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в Темрюкском районном суде Краснодарского края – для физических лиц и Арбитражном суде Краснодарского края – для юридических лиц.

7. Срок действия договора

7.1. Договор действует с _____ по _____.

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

8. Прекращение действия Договора

8.1. Действие Договора прекращается по истечении срока указанного в пункте 7.1 Договора.

Запись о государственной регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости погашается любой из Сторон.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.

8.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и Договором.

9. Изменение условий договора

9.1. Изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке (расходы, связанные с государственной регистрацией, несет Арендатор).

10. Особые условия

10.1. Если при эксплуатации Участка будут обнаружены предметы археологии (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты и прочее) Арендатору необходимо остановить все работы на Участке, вызвать представителя управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края

и провести согласование вышеуказанных работ с Управлением.

Данный пункт может быть дополнен специальными условиями, включение которых обусловлено видом разрешенного использования Участка, его целевым назначением, местонахождением и т.п.

11. Заключительные положения

11.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания Договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут быть препятствием к заключению Договора.

Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и предоставляется:

1 экземпляр – Арендатору;

2-3 экземпляры – Арендодателю;

4 экземпляр - в Темрюкский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

11.2. В качестве неотъемлемой части Договора к нему прилагается:

выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

протокол заседания комиссии по организации и проведению торгов (в форме аукциона) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена от _____ № _____.

12. Адреса, подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Юридический адрес:

Адрес регистрации:

тел.

тел.

факс:

факс:

ИНН/КПП

ИНН/КПП

_____/_____
(подпись) МП

_____/_____
(подпись) МП