Приложение № 2

Проект договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения,

находящегося в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, заключенный по результатам торгов

от « » года ст. Новоплатнировская

Администрация Новоплатнировского сельского поселения Ленинградского района, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы Новоплатнировского сельского поселения Ленинградского района Балюка Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава Новоплатнировского сельского поселения Ленинградского района, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель»,** с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** в лице **,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.**Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор принять на условиях настоящего Договора земельный участок из земель

**сельскохозяйственного назначения\_\_\_\_**

категория земель

|  |  |
| --- | --- |
| с кадастровым № | **23:19:0701000:1214** |

общей площадью **6581 кв.м,** расположенный по адресу (имеющиеся адресные ориентиры):

|  |  |
| --- | --- |
|  | Краснодарский край, Ленинградский район, в границах ЗАО «Кубань», участок 1, секция 9, контуры 31, 52 |

наименование поселения и др., иные адресные ориентиры)

(далее – Участок), в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющийся его неотъемлемой частью, предназначенный

|  |  |
| --- | --- |
|  | **для сельскохозяйственного использования** |

(разрешенное использование)

**Целевое назначение - для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.**

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

**1.3.** Настоящий Договор является единственным документом, подтверждающим передачу Участка от Арендодателя Арендатору с момента государственной регистрации договора, без каких-либо иных документов по его передаче.

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

**2.1.** Размера арендной платы за Участок изложен в Приложении к настоящему Договору, которое подписывается Арендодателем. Сумма задатка, перечисленная Арендатором для участия в торгах на право заключения договоров аренды земельных участков, засчитывается в счет арендной платы по Договору.

**2.2.** Размер ежегодной арендной платы за Участок определяется по результатам аукциона, при этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, 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. В дальнейшем размер арендной платы за земельный участок пересматривается в одностороннем порядке арендодателем в соответствии с законодательством Российской Федерации и Краснодарского края, регулирующим соответствующие правоотношения, а также в связи с вносимыми в него дополнениями и изменениями;

**2.3.** Арендная плата, подлежащая уплате, исчисляется от установленного приложением к настоящему Договору размера ежегодной арендной платы за Участок со дня передачи Участка, указанного в п. 1.1 Договора, за каждый день использования и вносится Арендатором после государственной регистрации Договора в два срока: за первое полугодие не позднее 15 сентября текущего года, за второе полугодие не позднее 15 ноября текущего года.

**2.4.** Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами раздельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом не допускается.

**2.5.** Арендная плата и пеня вносятся Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:

получатель: **УФК по Краснодарскому краю**

**(Администрация Новоплатнировского сельского поселения Ленинградского района)**

**ИНН получателя 2341012352; КПП 234101001;**

**Расчетный счет получателя: 40101810300000010013;**

**банк получателя: Южное ГУ Банка России, г. Краснодар;**

**БИК банка получателя: 040349001.**

В платежном документе указываются:

- Статус плательщика 08 (плательщик иных обязательных платежей в бюджет);

**- КБК 99211105013100021120;**

**- Код ОКТМО 03632413;**

код основания платежа; код периода, за который осуществляется платеж; десятизначный номер Договора; дата заключения Договора; тип платежа; назначение платежа (арендная плата или пеня).

**2.6.** Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

**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.**  Возместить Арендатору убытки при расторжении Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных п.3.2.4 Договора.

**3.1.3.** В случае внесения изменений и дополнений в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования Ленинградский район, связанных с изменением арендной платы, письменно уведомить Арендатора о них, приложив новый расчет размера арендной платы.

**3.2. *Арендодатель имеет право:***

**3.2.1.**  Получить возмещение убытков, причиненных в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

**3.2.2.**  Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

**3.2.3.** Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий, установленных Договором.

**3.2.4.** В одностороннем порядке принимать решение о прекращении права пользования Участком и досрочном расторжении в установленном порядке Договора при следующих существенных нарушениях его условий:

- использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п.1.1 Договора;

- нарушение Арендатором условий, указанных в разделе 10 Договора, и невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в п. 4.1, 4.3 Договора;

- невнесение арендной платы в течение одного квартала;

- использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;

- неиспользование в сельскохозяйственном производстве Участка в течение одного сельскохозяйственного года, за вычетом времени на освоение Участка, мелиоративное строительство, устранение последствий стихийных бедствий и иных обстоятельств, исключающих такое использование.

**3.2.5.**  На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора.

**3.2.6.** Участвовать в приемке в эксплуатацию мелиоративных, рекультивированных, улучшенных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозионных и других объектов, размещаемых на Участке.

**4. Права и обязанности Арендатора**

**4.1.** ***Арендатор имеет право в соответствии с законодательством:***

**4.1.1.** Досрочно, по минованию надобности в Участке, расторгнуть Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

**4.1.2.** Собственности на плоды, продукцию и доходы, а также посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений.

**4.1.3.** Использовать в установленном законодательством порядке для хозяйственных нужд имеющиеся на Участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, закрытые водоемы.

**4.1.4.** Проводить в установленном порядке в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными и иными специальными требованиями и разрешенным использованием Участка.

**4.1.5.** Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями их предоставления.

**4.1.6.** На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя в случаях, не предусмотренных п. 3.2.4 Договора.

**4.1.7.** Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда:

а) Арендодатель создает препятствия в использовании Участка;

б) предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал в момент заключения Договора.

**4.1.8.** На заключение нового договора аренды Участка при условии надлежащего использования Участка, исполнения своих обязанностей и при прочих равных условиях, а также при условии, что заявление о заключении нового договора аренды Участка подано Арендатором до дня истечения срока действия Договора аренды Учасктка.

**4.1.9.** Передавать арендованный Участок в субаренду с письменного согласия Арендодателя, за исключением случаев, установленных законодательством.

**4.2.** ***Арендатор не вправе:***

**4.2.1.** Передавать Участок в залог.

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

**4.2.3.** 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.

**4.2.4.** Осуществлять на Участках строительство зданий, строений и сооружений.

**4.3.** ***Арендатор обязан:***

**4.3.1.** В полном объеме выполнять все условия Договора.

**4.3.2.** Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 Договора без выставления счетов Арендодателем.

**4.3.3.** В случае изменения размера арендной платы в сторону увеличения разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже установленного п. 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 производится перерасчет ее размера, вне зависимости от срока получения уведомления о перерасчете размера арендной платы от Арендодателя, в случаях, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора.

**4.3.4.** Представить Арендодателю не позднее 15 октября и 15 декабря копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы.

**4.3.5.** Не позднее 20 января года, следующего за отчетным, производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок с составлением акта сверки.

**4.3.6.** Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п. 1.1 Договора.

**4.3.7.** Повышать плодородие почв и не допускать ухудшения экологической обстановки на Участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности.

**4.3.8.** Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель, внедрению природоохранных технологий производства, защите почв от эрозии, подтопления, заболачивания, загрязнения и других процессов, ухудшающих состояние почв.

**4.3.9.** Устанавливать и сохранять межевые, геодезические и другие специальные информационные знаки на Участке.

**4.3.10.** Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса, получить разрешение в установленном порядке.

**4.3.11.** Соблюдать установленный режим использования земель.

**4.3.12.** Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

**4.3.13.** Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка, и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, если такое согласие было необходимо, по его первому письменному требованию (предписанию).

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

**4.3.15.** 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.

**4.3.16.** Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных Участков и иных лиц.

**4.3.17.** Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя его законных представителей с целью их осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

**4.3.18.** Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического и фактического адресов или иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов.

**4.3.19.** В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатора на Участок другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и индивидуализирующих реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода, с приложением подлинного экземпляра документа, подтверждающего такое прекращение деятельности или передачу прав, или его нотариально заверенную копию.

**4.3.20.** В случае перехода прав на Участок к другому лицу вносить арендную плату до дня расторжения или внесения в него соответствующих изменений.

**4.3.21.** Направить не менее чем за 90 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в п. 7.2 Договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора либо о заключении Договора на новый срок.

**4.3.22.** При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором они находились в момент передачи в аренду.

**4.3.23.** Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

**4.3.24.** Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением Договора и внесением в него изменений и дополнений.

**4.3.25.** Освоить Участок в течение года с момента заключения Договора.

**4.3.26.** Обеспечить урожайность выращиваемых на Участке сельхозкультур не ниже средней урожайности по муниципальному образованию.

**5. Ответственность Сторон**

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

**5.2.** За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

**5.3.** Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору, вызванная действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

**5.4.** 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 их устранения.

**6. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

**6. 1.** Споры, и разногласия сторон, возникшие в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в Арбитражном суде Краснодарского края или в судах общей юрисдикции на территории Краснодарского края.

**7. Срок действия Договора**

**7.1.** Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его государственной регистрации.

**7.2.** Договор действует в течение ***10 лет.***

**7.3.** В случае, если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока действия Договора, указанного в пункте 7.2, при отсутствии письменных возражений Арендодателя, направленных до истечения срока действия Договора, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

**7.4.** Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

**8. Прекращение действия Договора**

**8.1.** Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка.

**8.2.** Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным п. 4.1.1 Договора, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

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

**9. Изменение условий Договора**

**9.1.** Изменения и дополнения условий Договора оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

**9.2.** В случае отказа или уклонения какой-либо Стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном разделом 6 Договора.

**10. Особые условия**

**10.1.** Неиспользование Участка в течение одного года расценивается как неосвоение.

**10.2.** Договор субаренды Участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и направляется Арендодателю для последующего учета в десятидневный срок со дня государственной регистрации.

**10.3.** Срок действия договора субаренды Участка не может превышать срока действия Договора.

**10.4.** При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

**10.5.** На этапе хозяйственного освоения земельного участка Арендатору необходимо обратиться в управление государственной охраны объектов культурного наследия для проведения археологических полевых работ (разведок) и получения соответствующего заключения о возможности хозяйственного освоения Участка;

**10.6.** Целевое использование Участка - **осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.**

**11. Заключительные положения**

**11.1.** Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания Договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и предоставляется:

1 экземпляр - Арендатору,

2 экземпляр – Арендодателю,

3 экземпляр – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагается:

- копия кадастрового паспорта земельного участка,

- Размер арендной платы (Приложение).

**12.** Юридические адреса сторон:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Арендодатель |  | Арендатор | | |
| **Юридический**  **адрес:**  353766, Краснодарский край,  Ленинградский район,  ст.Новоплатнировская,  ул.Советов, 42 |  | **Юридический адрес:** |  | |
|  |  | | |
|  |  | | |
| **Фактический**  **адрес:**  353766, Краснодарский край,  Ленинградский район,  ст.Новоплатнировская,  ул.Советов, 42 |  | **Фактический**  **адрес:** | |  |
|  |  | | |
| Телефон: (86145) 7-84-56 |  | Телефон: | | |
| Факс: (86145) 7-86-67 |  | Факс: | | |
| e-mail: novoplat\_sp@mail.ru |  |  | | |
|  |  |  | | |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Арендодатель Арендатор**

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

**М.П**. **М.П.**