Приложение № 2 к извещению о проведении аукциона

**П Р О Е К Т**

**ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

г. Мурманск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положением о Межрегиональном территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия от 19.12.2016 № 468, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны» на основании распоряжения МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и протокола о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(РНФИ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), местоположение: ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*** (далее – Участок)***,*** в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью ***\_\_\_\_\_\_\_\_*** кв.м.с видом разрешённого использования «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».

**2. Срок Договора**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г*.* по \_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органах регистрации прав.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с протоколом проведения аукциона от \_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_ и составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп.

3.2. Арендная плата начисляется с \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа отчетного месяца. Размер ежемесячной арендной платы составляет 1/12 размера годовой арендной платы и подлежит перечислению в федеральный бюджет по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

При перечислении денежных средств в оплату арендной платы Арендатор обязан указывать в платежном документе все банковские реквизиты, определенные в п. 3.4 Договора, а так же точное назначение платежа, номер и дату Договора, период за который осуществляется оплата.

В случае перечисления пеней за просрочку внесения арендной платы необходимо указывать код бюджетной классификации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.4. Арендная плата за первый платежный период вносится в течение двадцати дней со дня заключения Договора.

3.5. Размер арендной платы пересматривается:

- при изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, определяющих исчисление размера арендной платы, порядок и условия ее внесения.

3.6. Размер арендной платы изменяется ежегодно в одностороннем порядке:

- 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.

3.7. В случае передачи Участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору.

3.8. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае возникновения по Договору переплаты по арендной плате при наличии неисполненных, в том числе ненаступивших, будущих обязательств Арендатора по оплате арендной платы до конца действия Договора либо неисполненных, в том числе ненаступивших, обязательств по договорам, заключенным между Сторонами, образующаяся переплата Арендатору Арендодателем не возвращается, а подлежит зачислению в счет оплаты арендной платы по Договору за будущие периоды или по иным заключенным между Сторонами договорам аренды земельного участка.

3.9. Внесенный Арендатором задаток для участия в аукционе по продаже права на заключение договора аренды Участка засчитывается в счет оплаты арендной платы по настоящему Договору.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого участка с целью их осмотра на предмет использования Арендатором Участка по целевому назначению в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

4.1.2. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче.

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

4.1.4. Требовать досрочного расторжения Договора:

- при использовании Участка не по целевому назначению;

- при использовании Участка способами, приводящими к его порче;

- при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа либо образовании задолженности по арендной плате более1/2 от начисленной арендной платы;

- в случае отказа Арендатора от подписания расчетов арендной платы и дополнительных соглашений к Договору о внесении изменений и дополнений;

- в случае изменения существенных условий Договора (категория, разрешенное использование Участка);

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

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

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи. Акт прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.2.4. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов перечисления арендной платы, указанных в п. 3.3., без заключения дополнительных соглашений к Договору.

4.2.5. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Сдавать Участок в субаренду в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок:

- в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- осуществлять мероприятия по охране земель, в том числе меры пожарной безопасности;

- соблюдать при использовании земельного участка требования экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

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

4.4.3. Не проводить мероприятия по изменению вида разрешенного использования Участка.

4.4.4. Выполнять работы по благоустройству территории и не допускать действий, приводящих к снижению плодородия Участка или ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

4.4.5. Не возводить на Участке объекты недвижимого имущества.

4.4.6. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.7. Своевременно и полностью уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов без заключения дополнительных соглашений к Договору.

4.4.10. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии и качестве не хуже первоначального.

4.4.11. Осуществлять мероприятия по охране земель и выполнять иные обязательства по использованию Участка, предусмотренные земельным законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации, от размера невнесенной арендной платы за каждый день просрочки.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из Договора, виновная Сторона обязана возместить причиненные другой Стороне убытки.

5.4. Арендатор несет перед Арендодателем ответственность, предусмотренную законодательством РФ за вред, причиненный Арендодателю повреждением Участка по вине Арендатора.

5.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.5, 3.6, 3.7 Договора, и подлежат государственной регистрации в органах регистрации прав.

6.2. Договор досрочно прекращается по требованию Арендодателя по решению суда, по соглашению Сторон, на основании и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также в случаях, указанных в п. 4.1.4.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в течение 3 дней с момента его прекращения в надлежащем состоянии по акту приема-передачи.

6.4. При досрочном расторжении Договора, договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров.

7.2. Споры между Сторонами, по которым не достигнуто соглашение, передаются на рассмотрение в суд.

8. Особые условия Договора

8.1. Договор субаренды земельного участка, заключенный на срок более 1 года подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Мурманской области, и направляется Арендодателю для последующего учета.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Регистрацию Договора Арендодатель осуществляет самостоятельно в органах регистрации прав после подписания договора Сторонами.

8.5. Арендные права Участка не могут быть предметом залога, внесены в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив.

8.6. Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

8.7. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган регистрации прав.

9. Реквизиты сторон

Арендодатель -

Арендатор – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

10. Подписи Сторон

Арендодатель:

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

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018г.

Арендатор:

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

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018г.

Приложение № \_\_\_

### **А К Т**

### **приема-передачи земельного участка**

г. Мурманск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2018г.

Межрегиональное территориальное управление Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия (далее – МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения, утвержденного Приказом Росимущества от 19.12.2016 № 468, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составили настоящий акт о том, что \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок, находящийся в федеральной собственности, из земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., местоположение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью (приложение № \_\_\_\_\_).

 Арендодатель Арендатор

МТУ Росимущества

в Мурманской области

и Республике Карелия

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п. м.п.