Приложение № 2

к извещению о проведении аукциона в электронной форме

**проект**

**ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №\_\_\_\_\_**

(из земель населенных пунктов)

р.п.Ольховатка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года

**Администрация Ольховатского** **городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области**, ОГРН 1143668014390, ИНН 3618005247, КПП 361801001, местонахождение: 396670, Воронежская область, Ольховатский район, р.п.Ольховатка, ул.Октябрьская, д. 64, в лице главы администрации Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области Пушкарного Юрия Ивановича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", и**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендатор", а при совместном упоминании именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее-Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду **земельный участок из категории земель населенных пунктов,** с кадастровым номером 36:18:0300009:657, площадью 200 кв.м., разрешенным использованием – магазины, расположенный по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Ольховатский муниципальный район, Ольховатское городское поселение, п.Большие Базы, ул. Кирова, 44/2, именуемый в дальнейшем Участок.

1.2. Приведенное описание целей использования Участка является окончательным и именуется в дальнейшем «разрешенным использованием».

1.3. Передача Участка в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.4. Фактическое состояние Участка соответствует условиям настоящего договора и целевому назначению участка.

Участок осмотрен Арендатором, признан им удовлетворяющим его потребности.

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

* 1. 1.6. Передача Участка оформляется актом приёма-передачи, который составляется и подписывается сторонами в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр хранится у Арендодателя, другой экземпляр хранится у Арендатора. Акт приёма-передачи является неотъемлемой частью договора.

1. **Срок Договора**

2.1. Договор заключен сроком на 3 (три) года.

Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2. В соответствии со ст. 425 ГК РФ Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами с даты подписания акта приема-передачи в том числе и к начислению арендной платы.

2.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

**3. Размер и порядок внесения арендной платы**

3.1. Ежегодный размер арендной платы составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_ коп.) и определен в соответствии с протоколом №\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**3.2. Арендная плата по Договору вносится Арендатором, путём перечисления на расчетный счет № 03100643000000013100, Отделение Воронеж Банка России//УФК по Воронежской области г.Воронеж, БИК 012007084, Кор/счет 40102810945370000023, ИНН 3618005247, КПП 361801001. Получатель УФК по Воронежской области (Администрация Ольховатского городского поселения). ОКТМО 20629151.**

**В назначении платежа указать "Арендная плата по договору аренды земельного участка № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.". Код БК 91411105013130000120.**

3.3. Сроком исполнения обязательств по оплате арендных платежей является дата перечисления арендной платы на счета, указанные в п.3.2. Договора.

Расчёт арендной платы определён в п. 3.1. Договора.

3.4. Задаток в сумме 46473,00 рублей (Сорок шесть тысяч четыреста семьдесят три рубля 00 копеек), внесенный Арендатором на счет организатора торгов, засчитывается в счет арендной платы за Участок.

3.5. Сумму ежегодной арендной платы, за первый календарный год аренды, установленной по итогам торгов, за вычетом суммы задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб., Арендатор обязан перечислить на расчетный счет, указанный в п.3.2. Договора в течение 7 (семи) дней с момента подписания настоящего Договора.

3.6. Арендная плата за второй календарный год и последующие годы использования земельного участка уплачивается Арендатором ежеквартально равными частями не позднее 25 числа 1-го месяца квартала.

3.7. Размер ежегодной арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке с учетом увеличения рыночной стоимости Участка не менее чем на 20%. Рыночная оценка Участка проводится Арендодателем не чаще 1 раз в 3 года.

3.8. Расчет суммы арендной платы по новой (измененной) цене аренды земли производится за 1 месяц до срока внесения платежа, оговоренного п.3.1.настоящего Договора, с последующим письменным уведомлением Арендатора, которое является обязательным для последнего, вступает в силу с момента его направления Арендодателем и является неотъемлемой частью договора. Письменное уведомление государственной регистрации не подлежит, направляется Арендатору заказным письмом по адресу, указанном в Договоре.

3.9. В период действия настоящего Договора, неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы.

3.10. По истечении установленных сроков уплаты арендной платы невнесенная сумма считается недоимкой бюджета и взыскивается с начислением пени (неустойки) в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый просроченный день.

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. После письменного предложения досрочно расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

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

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приёма-передачи в 3-х дневный срок.

4.2.3. Своевременно производить перерасчёт арендной платы и информировать об этом Арендатора.

4.2.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству Российской Федерации.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием и условиями настоящего Договора.

4.3.2.В пределах срока действия Договора не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного Договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены Арендатором лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

4.3.3. В пределах срока действия Договора передавать права аренды в залог, при отсутствии задолженности по платежам, с письменного согласия Арендодателя.

4.3.4. Не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения срока действия Договора направить Арендодателю письменное уведомление о намерении продолжить арендные отношения на условиях, согласованных Сторонами.

4.3.5. С письменного согласия Арендодателя возводить строения и сооружения в соответствии с целевым назначением арендуемого Участка и соблюдением правил застройки.

4.3.6. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объёме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешённым использованием.

4.4.3. Своевременно уплачивать арендную плату в соответствии с условиями Договора.

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

4.4.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.6. Письменно, в десятидневный срок, уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов. В случае неисполнения данной обязанности Арендатором заказная корреспонденция, направленная Арендатору по старому почтовому адресу, считается полученной.

4.4.7. Соблюдать условия эксплуатации Участка с выполнением правил техники безопасности, требований Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им Участка.

4.4.8. При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за арендованный Участок в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

4.4.9. Ежеквартально, не позднее 01 числа второго месяца квартала, представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы, установленной Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему. Указанные документы направляются Арендатором заказным письмом с уведомлением о вручении или лично.

4.4.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки, а также к загрязнению на арендуемой территории.

4.4.11. Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель, природоохранным технологиям производства, защите почв от эрозии, подтопления, заболачивания, загрязнения и других процессов, ухудшающих состояние почв, а также по борьбе с карантинными организмами, в том числе и амброзией полыннолистной.

4.4.12. Сохранять зеленые насаждения, в случае нахождения их на Участке. При необходимости их вырубки или переноса получить письменное разрешение Арендодателя.

4.4.13. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4.14. Соблюдать при использовании Участка требования экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

4.4.15. Не нарушать прав собственников, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков.

4.4.16. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, до проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.17. Не чинить препятствий лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения Арендодателя) геодезические, землеустроительные и другие изыскательские работы на Участке.

4.4.18. 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 законодательства Российской Федерации.

4.4.19. Не позднее трех дней после окончания срока действия Договора или его расторжении освободить занимаемый Участок и сдать его Арендодателю по акту приема-передачи.

4.4.20. Предоставить Арендодателю документы, подтверждающие государственную регистрацию передачи Участка в субаренду, передачи права аренды в залог в десятидневный срок с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.21. Оповещать Арендодателя в десятидневный срок об ограничениях (например, арест и т.п.).

4.4.22. Не уступать права и не осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из настоящего Договора.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,1% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.3. За использование земельного участка не по целевому назначению по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере суммы годовой арендной платы за календарный год, в котором было выявлено использование земельного участка не по целевому назначению.

5.4. В случае если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемый Участок, или возвратил его не своевременно, он обязан внести арендую плату за все время просрочки на счет, указанный в п. 3.2. настоящего Договора.

5.5. В случае передачи участка в субаренду, ответственным по договору перед Арендодателем остается Арендатор.

5.6. Арендатор несет ответственность за все повреждения, причиненные как гражданам, так и Участку вследствие использования Арендатором Участка. Арендатор обязуется оградить Арендодателя от любых претензий, предъявляемых третьей стороной (в том числе представителей власти), вызванных содержанием арендуемого Участка, условиями настоящего Договора или любыми другими причинами.

5.7. В случае неисполнения одной из сторон должным образом обязательств по договору другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении Договора в соответствии со статьями 452, 619-620 ГК РФ в порядке, установленном настоящим Договором.

5.8. Нарушение Арендатором обязательств по уплате арендной платы по Договору предоставляет Арендодателю право на обращение в суд о взыскании образовавшейся задолженности в соответствии с настоящим Договором и согласно статей 309,310,614 ГК РФ, статей 22,65 ЗК РФ.

**6. Порядок изменения, расторжения и прекращения Договора**

6.1. Все вносимые какой-либо Стороной предложений о внесении изменения и (или) дополнения к условиям настоящего Договора, в том числе и его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, которые подписываются Арендодателем и Арендатором.

6.2. Изменение размера арендной платы производится письменным уведомлением Арендатора Арендодателем с указанием размера и срока платежа, и иных условий Договора, которое является неотъемлемой частью договора аренды. Размер арендной платы, указанной в уведомлении принимается к расчету с даты, указанной в уведомлении.

6.3. Договор, может быть, расторгнут по требованию Сторон, по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также по требованию Арендодателя в следующих случаях:

- при невнесении арендной платы по истечении срока, установленного п. 3.5. Договора и при однократном невнесении арендной платы по истечении срока, установленного п.3.6. Договора;

- при использовании Участка (в целом или частично) не в соответствии с разрешенным использованием, определенным в п.1.2. настоящего Договора, а также с грубым нарушением правил рационального использования земли;

- при существенном ухудшении Арендатором состояния Участка, либо невыполнении обязанностей, предусмотренных п. 4.4.2., 4.4.5., 4.4.11, 4.4.12., 4.4.16., 4.4.18. Договора;

- при использовании Участка способами, ухудшающими экологическую обстановку и качественные характеристики Участка, приводящими к снижению плодородия;

- при неиспользовании (не освоении) Участка;

- при сдаче в субаренду Участка или его части без получения письменного согласия Арендодателя;

- при невыполнении Арендатором полностью или частично условий Договора аренды.

6.4. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

6.5. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

**7. Форс-мажорные обстоятельства**

7.1. 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. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельствах 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. Особые условия договора**

8.1.Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

8.4. В случае принятия Правительством Российской Федерации 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.

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

8.6. 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.

8.7. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в судебном порядке.

8.8. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по один экземпляр хранится у Арендодателя, другой экземпляр хранится у Арендатора.

**9. Реквизиты и подписи сторон**

**Арендодатель:** **Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области  УФК по Воронежской области (Администрация Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района)  р/с 03100643000000013100  ИНН 3618005247 / КПП 361801001  БИК 012007084 Отделение Воронеж Банка России //УФК по Воронежской области г.Воронеж  ОКТМО 20629151  контактный телефон 8 (47395) 40965 | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Глава администрации Ольховатского  городского поселения  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.И. Пушкарный | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**(из земель населенных пунктов)**

**№ \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года**

рп.Ольховатка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года

* 1. **Администрация Ольховатского** **городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области**, ОГРН 1143668014390, ИНН 3618005247, КПП 361801001, местонахождение: 396670, Воронежская область, Ольховатский район, р.п.Ольховатка, ул. Октябрьская, д.64, в лице главы администрации Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области Пушкарного Юрия Ивановича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", и**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", во исполнение Договора аренды земельного участка № \_\_ от \_\_\_\_\_ 2023 года, заключили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:
  2. 1. «Арендодатель» передал, а «Арендатор» принял в аренду Земельный участок из категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 36:18:0300009:657, площадью 200 кв.м., разрешенным использованием – магазины, расположенный по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Ольховатский муниципальный район, Ольховатское городское поселение, п.Большие Базы, ул. Кирова, 44/2, в таком виде, в котором он находился на момент подписания Договора аренды земельного участка.

2. Претензий по передаче земельного участка Стороны друг к другу не имеют. Скрытых недостатков, известных передающей Стороне, нет.

3. С момента подписания настоящего Акта обязанность Арендодателя по передаче земельного участка в аренду считается исполненной.

4. Настоящий акт приёма-передачи составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по один экземпляр хранится у Арендодателя, другой экземпляр хранится у Арендатора и является неотъемлемой частью Договора аренды.

Арендодатель: Арендатор:

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области  УФК по Воронежской области (Администрация Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района)  р/с 03100643000000013100  ИНН 3618005247 / КПП 361801001  БИК 012007084 Отделение Воронеж Банка России //УФК по Воронежской области г.Воронеж  ОКТМО 20629151  контактный телефон 8 (47395) 40965 | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Глава администрации Ольховатского  городского поселения  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.И. Пушкарный | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |