Приложение 1.1

Утверждена

постановлением Администрации

Курского района Курской области

от 24.01.2017 № 93

(в редакции постановления Администрации

Курского района Курской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_)

**ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ЗАКЛЮЧАЕМОГО БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА, В ТОМ ЧИСЛЕ ЗАКЛЮЧАЕМОГО С КРЕСТЬЯНСКИМ (ФЕРМЕРСКИМ) ХОЗЯЙСТВОМ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

г. Курск «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г.

Арендодатель - Администрация Курского района Курской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава муниципального района «Курский район» Курской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, руководствуясь постановлением Администрации Курского района Курской области от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_  «Об утверждении форм договора аренды, договора безвозмездного пользования, договора купли – продажи земельного участка, соглашения о внесении изменений в договор аренды, соглашения о расторжении договора аренды, уведомления об изменении размера арендной платы», с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет по акту приема-передачи (приложение № 2) к настоящему Договору, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из категории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*,* находящийся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Участок), с видом разрешенного использования:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Участка, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м. занятый \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Обременения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Изменение вида разрешенного использования Участка осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Основание для заключения настоящего Договора – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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 органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Условия настоящего Договора распространяются с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г, на период использования Арендатором Участка, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

2.4. С наступлением срока \_\_\_\_\_\_\_\_\_. Договор утрачивает юридическую силу.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер годовой арендной платы за Участок составляет \_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_). Размер арендной платы за весь срок аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), согласно приложению № 1 к настоящему Договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором в виде периодических платежей в течение года равными долями не позднее 10 марта, 10 июня, 10 сентября, 10 декабря путем перечисления на расчетный счет по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.3. При перечислении денежных средств в оплату арендной платы Арендатор обязан указывать в платежном документе, наименование плательщика, все банковские реквизиты, определенные в пункте 3.2 настоящего Договора, а также точное назначение платежа, номер и дату Договора, период, за который осуществляется оплата.

Арендная плата начисляется с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Зачисление денежных средств Арендодателем осуществляется за период указанный в платежном документе Арендатора. В случае отсутствия периода оплаты или наличие задолженности на момент оплаты по настоящему Договору, зачисление денежных средств Арендодатель осуществляет в счет погашения ранее образовавшейся задолженности по периодическим арендным платежам, указанным в пункте 3.2 настоящего Договора.

Подтверждением исполнения обязательства Арендатора по внесению арендной платы является платежный документ с отметкой банка (платежное поручение или квитанция об оплате), предоставляемый Арендатором в Администрацию Курского района Курской области в течение 10 дней со дня оплаты.

3.4. Размер арендной платы может изменяться при изменении кадастровой стоимости земельного участка, при переводе земельного участка из одной категории в другую, при изменении вида разрешенного (функционального) использования земельного участка, при внесении изменений в федеральное законодательство и законодательство Курской области, регулирующее порядок определения размера арендной платы за земельные участки, и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.5. В случае непринятия Арендатором изменения размера арендной платы, в соответствии с пунктом 3.4 настоящего Договора, Договор подлежит расторжению по соглашению Сторон или в судебном порядке. В данном случае расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от внесения арендной платы в соответствии с новым размером арендной платы за весь период использования Участка.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем нарушений условий настоящего Договора.

4.1.2. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании Участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более двух раз подряд, в случае невыполнения условий, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Договора, нарушения других условий настоящего Договора.

4.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора, в том числе при проведении муниципального земельного контроля в соответствии со статьей 72 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи, являющемуся приложением № 2 к настоящему Договору в течение 3 дней со дня подписания настоящего Договора.

4.2.3. Производить перерасчет арендной платы.

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

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, учитывая положения раздела 8 настоящего Договора за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

4.3.3. В случаях, предусмотренных пунктом 3.4 настоящего Договора, обращаться к Арендодателю о перерасчете арендной платы.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных настоящим Договором, арендную плату.

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

4.4.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, выполнять работы по благоустройству территории, а также проводить мероприятия по охране земель в соответствии с главой II Земельного кодекса Российской Федерации.

4.4.6. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности, в случае если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.8. При передаче Участка в субаренду, передаче прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам Арендатор в трехдневный срок направляет Арендодателю информацию, содержащую сведения о новом арендаторе (договор субаренды, паспортные данные, фактическое место проживания, контактный телефон).

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

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушения срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор выплачивает Арендодателю проценты в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации от размера невнесенной арендной платы за каждый день просрочки.

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

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме, за исключением изменений, вносимых Арендодателем в соответствии с пунктом 3.4 настоящего Договора.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по решению суда, на основании и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также в случаях, указанных в пунктах 3.5, 4.1.2 настоящего Договора.

При намерении расторгнуть настоящий Договор Сторона уведомляет об этом письменно за 1 месяц до предполагаемой даты расторжения.

6.3. При прекращении настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в 3-дневный срок со дня его подписания.

6.4. Арендодатель вправе взыскать с Арендатора плату за фактическое пользование Участком в размере арендной платы, предусмотренной условиями настоящего Договора.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с подведомственностью в Арбитражном суде Курской области или Курском районном суде Курской области.

8. Особые условия Договора

8.1. Договор субаренды Участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и направляются Арендодателю.

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

8.3. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

1. Реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР

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

М.П. (подпись) М.П. (подпись)

Приложение № 1

к Договору № \_\_ аренды

земельного участка

от «\_\_»\_\_\_\_ 20\_ г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И СРОКОВ ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

Арендатор - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендная плата начислена за период с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

1. Площадь участка (S) \_\_\_\_\_\_кв.м.

2. Удельный показатель кадастровой стоимости земли (УПКСЗ) \_\_\_\_\_\_руб./кв.м. (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости).

3. Коэффициент вида разрешенного использования (Кви) \_\_\_\_\_\_\_(утвержден Решением Представительного Собрания Курского района Курской области от \_\_\_\_\_г. №\_\_\_\_\_\_\_\_).

4. Коэффициент дифференциации по видам функционального использования земельного участка (Ка) \_\_\_\_(утвержден Решением Представительного Собрания Курского района Курской области от \_\_\_\_\_\_\_\_г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

5. Ставка арендной платы устанавливается в расчете на год в рублях за единицу площади земельного участка, рассчитывается (Ас = УПКСЗ x Кви x Ка ) и составляет:

Ас =\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

А= Ас x S = \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Оплата за земельный участок в год).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендная плата по годам | | Сроки внесения арендной платы |
| Период | Сумма (руб.) | Дата внесения, сумма (руб.) |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

С расчетом и сроком внесения арендной платы ознакомлен:

АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР

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

(наименование организации, (ФИО, паспортные данные, место

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

почтовый адрес, телефон, жительства, телефон,

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

юридический адрес, ОГРН, ИНН, КПП) реквизиты юридического лица,

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

ОГРН, ИНН, КПП)

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

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

(подпись) (подпись)

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г

Приложение № 2

к Договору № \_\_ аренды

земельного участка

от «\_\_»\_\_\_\_ 20\_ г.

АКТ

приема-передачи

г. Курск «\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Настоящий акт составлен на основании Договора аренды земельного участка № \_\_ от \_\_ 20\_\_ г., заключенного между: Арендодателем - Администрацией Курского района Курской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава муниципального района «Курский район» Курской области, постановления Администрации Курского района Курской области от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_   
«Об утверждении форм договора аренды, договора безвозмездного пользования, договора купли – продажи земельного участка, соглашения о внесении изменений   
в договор аренды, соглашения о расторжении договора аренды, уведомления   
об изменении размера арендной платы», и Арендатором – \_\_\_\_, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны».

Настоящим актом Стороны подтверждают, что Арендодатель передал,   
а Арендатор принял земельный участок в аренду по вышеуказанному Договору.

Земельный участок Сторонами осмотрен и обладает следующими характеристиками:

1. Адрес земельного участка - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Категория земель - \_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Кадастровый номер — \_\_\_\_\_\_.

4. Площадь — \_\_\_\_\_\_ кв.м.

5. Обременения — \_\_\_\_\_\_.

Арендатор к качеству и характеристикам принимаемого земельного участка претензий не имеет.

Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от «\_\_»\_\_ 20\_ г. № \_\_ .

ПЕРЕДАЛ: ПРИНЯЛ:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:

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

М.П.(подпись) М.П.(подпись)