Договор

**аренды земельного участка**

(для целей, не связанных со строительством)

г. Воронеж, Воронежская область, Российская Федерация

|  |  |
| --- | --- |
| № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. |

Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. 1.1.Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из категории земель - земли населённых пунктов площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участок», кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, без права возведения объектов капитального строительства, регистрации имущественных прав на них и изменения разрешенного использования земельного участка для строительства.
	2. 1.2. Участок осмотрен Арендатором, признан им удовлетворяющим его потребности и принят Арендатором во владение и пользование согласно акту приема-передачи арендованного земельного участка, являющегося неотъемлемой частью Договора.
2. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

2.1. Настоящий Договор заключается сроком до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

2.2. Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента подписания, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

2.3. В соответствии со ст. 425 ГК РФ Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.4. На основании п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ; постановления администрации Воронежской области от 25.04.2008 № 349, отчета независимой оценки от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, размер ежегодной арендной платы за землю установить в следующем порядке:

# Базовые показатели для расчета арендной платы:

|  |  |
| --- | --- |
| -Разрешенное использование участка |  |
| - Рыночная стоимость земельного участка, руб. (С) |  |
| - Ставка рефинансирования, % (Р) |  |
| -Коэффициент инфляции, Кинф |  |
| - Корректирующий (повышающий) коэффициент, К1 |  |
| - Корректирующий (понижающий) коэффициент, К2 |  |
| - Размер арендной платы за год, руб. (А г) |  |

1. **(**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

2.5.Арендная плата начисляется с даты подписания акта приема-передачи Участка (приложение 1).

2.6. Размер ежегодной арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с решениями органов государственной власти РФ и Воронежской области, централизованно устанавливающими величину кадастровой стоимости, коэффициенты индексации, методику и показатели определения базового размера арендной платы по видам пользования и категориям арендаторов.

2.6.1. Расчет суммы арендной платы по новой (измененной) цене аренды земли производится за 1 (один) месяц до срока внесения платежа, оговоренного п. 2.7. настоящего Договора, с последующим письменным уведомлением Арендатора, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.6.2. Письменное уведомление Арендатора не требуется в случае официального опубликования в средствах массовой информации соответствующего нормативного акта. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу нормативного акта, независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного настоящим Договором.

2.7. Арендатор обязуется вносить арендную плату за право пользования земельным участком поквартально равными частями не позднее 25 числа первого месяца текущего квартала.

2.8. Арендная плата по договору вносится Арендатором на соответствующий расчетный счет Управления федерального казначейства по Воронежской области.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление арендной платы на расчетный счет.

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

2.10. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием не внесения арендной платы.

2.11. В случае использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает штраф (неустойку) в размере суммы годовой арендной платы за календарный год, в котором было выявлено использование земельного участка не по целевому назначению.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Беспрепятственного доступа на территорию участка с целью контроля за его использованием и в соответствии с условиями Договора.

3.1.2. Отказаться в одностороннем порядке от Договора (исполнения Договора) или от осуществления прав по Договору, заключенного на срок 5 и менее лет в порядке, предусмотренном ст. 450.1 ГК РФ, путем направления письменного уведомления Арендатору за 1 месяц, а также в случаях:

а) указанных в ст. 46 ЗК РФ;

б) использования Участка или его части не в соответствии с разрешенным использованием, а также не использования (не освоения) Участка в течение сроков, установленных настоящим Договором;

в) однократного неисполнения и (или) однократного ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы в размере и сроки, установленные п.п. 2.4. и 2.7. настоящего Договора;

г) использования земельного участка способами, ухудшающими экологическую обстановку и качественные характеристики земельного участка;

д) не подписания Арендатором акта приема-передачи;

е) сдачи в субаренду Участка или его части без получения письменного согласия Арендодателя (при сроке договора аренды до 5 лет), или неуведомления Арендодателя (при сроке аренды свыше 5 лет).

ж) невыполнения Арендатором полностью или частично условий Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым со дня, указанного в письменном уведомлении.

3.2. Арендодатель обязан:

-передать Арендатору по акту приема-передачи Участок в состоянии, соответствующем условиям Договора;

-не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству РФ;

- предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на арендуемом земельном участке.

3.3. В случае, если договор аренды заключен на 1 год и более:

а) зарегистрировать в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав Договор и все изменения и дополнения к нему;

б) в десятидневный срок с момента государственной регистрации предоставить Арендатору копию Договора с отметкой о его государственной регистрации.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**
	1. Арендатор имеет право:

-использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием, указанным в
п. 1.1. и другими условиями настоящего Договора;

-сдавать Участок в субаренду только после получения письменного согласия Арендодателя (при сроке договора аренды до 5 лет), или после уведомления Арендодателя (при сроке аренды свыше 5 лет);

-отдавать арендные права земельного участка в залог и передавать свои права и обязанности по Договору в пределах срока действия договора третьему лицу только после получения письменного согласия Арендодателя (при сроке договора аренды до 5 лет), или после уведомления Арендодателя (при сроке аренды свыше 5 лет).

* 1. Арендатор обязан:

- обеспечивать представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок;

- выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

- в случае изменения места нахождения (почтового или адреса регистрации) или иных реквизитов Арендатора в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом (в случае не исполнения данной обязанности Арендатором, заказная корреспонденция, направленная Арендатору по старому почтовому адресу, считается полученной);

 - не нарушать права других землепользователей;

- при использовании земельного участка соблюдать требования пожарной безопасности и осуществлять мероприятия по недопущению сжигания сухой травянистой растительности, стерни, мусора, порубочных остатков;

 - не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании существующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ;

- оповещать в десятидневный срок об ограничениях (например, арест и т.п.);

- при использовании земельного участка обеспечивать соблюдение требований санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной безопасности, экологического надзора и иных требований, установленных Договором и действующим законодательством.

1. **ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

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 сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств 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.

1. **ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

6.1. Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора будут действительны только тогда, когда они внесены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон, в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и настоящего Договора, за исключением случая, предусмотренного п. 2.6.2. настоящего Договора.

6.2. Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и Договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

6.3. Арендодатель вправе расторгнуть Договор аренды в судебном порядке в следующих случаях:

а) при использовании Участка (в целом или частично) не в соответствии с разрешенным использованием, определенным в п. 1.1. настоящего Договора, а также с грубым нарушением правил рационального использования земли;

б) при сдаче в залог, в субаренду Участка или его части без получения письменного согласия Арендодателя;

в) при не сохранении зеленых насаждений, в случае нахождения их на Участке. Также в случае их вырубки или переноса без получения письменного разрешения Арендодателя;

г) при однократном невнесении арендной платы по истечении сроков, установленных Договором.

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

1. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

7.1.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 оно имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

7.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Участка, не являются основанием для одностороннего расторжения Договора.

7.3. Расторжение или прекращение Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по погашению задолженности по арендной плате и неустойки.

7.4. Стороны пришли к соглашению, что споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Арендодателя.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

8.1. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора земельный участок, указанный в п. 1 Договора, свободен от имущественных обязательств и прав третьих лиц.

8.2. Настоящий договор аренды составлен в четырех экземплярах, два – у Арендодателя, один - у Арендатора и один для хранения в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области394006, г. Воронеж, пл.Ленина, 12ИНН 3666057069ОГРН 1023601570904 |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П.  |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.П.  |

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель: УФК по Воронежской области (Управление имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж)

ИНН - 3666181570, КПП - 366601001

КБК – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет - 40101810500000010004

в ОТДЕЛЕНИЕ ВОРОНЕЖ БАНКА РОССИИ//УФК по Воронежской области г. Воронеж

БИК - 042007001

ОКТМО – 20701000

**Назначение платежа:** оплата по договору аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_.

## Приложение 1

## к договору аренды земельного участка

## от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## **АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Воронеж | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. | «» 2010 г. |

1. Во исполнение условий договора аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, передает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, принимает во владение и пользование земельный участок характеристики которого указаны в разделе 1 Договора.

2. Настоящим актом «Арендатор» подтверждает, что обязательства «Арендодателя» по передаче Земельного участка выполнены полностью. Претензий у «Арендатора» по передаваемому земельному участку не имеется.

3. Настоящий акт составлен в четырех экземплярах, два – у Арендодателя, один - у Арендатора и один для хранения в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

|  |  |
| --- | --- |
| Сдал: «Арендодатель» | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |
| Принял: «Арендатор» | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  М.П.  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

 ».