Д О Г О В О Р

**аренды земе****льного участка**

**«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г. № \_\_\_\_ с. Малые Дербеты**

**Муниципальное казенное учреждение Управление развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия от имени Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия,** в лице начальника Караваева Михаила Алексеевича, действующего на основании Положения о муниципальном казенном учреждении Управление развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Арендатор», именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор аренды (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. На основании протокола заседания комиссии по проведению торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия, и земельных участков государственная собственность на которые не разграничена по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_2021 г., Арендодатель сдал, а Арендатор принял на условиях аренды земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., местоположение: Республика Калмыкия, Малодербетовский район, с. Малые Дербеты, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вид разрешенного использования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- (далее - Участок).
   2. Границы Участка уточнены в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.3. Вне границ Участка по Договору наАрендатора распространяются права ограниченного пользования на землях соседних участков (сервитуты, предоставляющиеАрендатору права прохода, проезда через соседний участок, эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, водоснабжения, канализации, объектов мелиорации и др.).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_нет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(кадастровые номера соседних земельных участков, обремененных сервитутами с содержанием прав ограниченного ими пользования Арендатора)

1.4. Арендодатель гарантирует, что предмет Договора не обременен правами и претензиями третьих лиц, о которых Арендодатель не мог не знать. Арендодатель берет на себя урегулирование любых претензий третьих лиц, предъявляющих какие-либо законные права на предмет Договора.

1.5. При проведении плановой инвентаризации и выполнении кадастровых съемок возможны изменения границ и площадей Участка по согласованию с Арендатором.

1.6. Переход права собственности на сданный в аренду Участок к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора аренды. При перемене собственника Участка, новый собственник Участка приобретает все права Арендодателя.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года по «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года**.

2.2. В соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны настоящего Договора договорились, что указанные в настоящем Договоре условия применяются к фактическим отношениям сторон по пользованию Участком, возникшим до заключения настоящего Договора в порядке, установленном п. 2.2. настоящего Договора.

2.3. Договор может быть изменен и/или расторгнут по требованию одной из Сторон по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.4. В случае заключения Договора на срок более года он подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.5. Окончание срока действия договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение условий Договора.

1. **АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

* 1. Размер ежегодной арендной платы устанавливается по результатам проведения аукциона.
  2. Арендатор обязан вносить арендную плату ежеквартально в размере 1/4 от общего размера годовой арендной платы согласно Приложению 1.

Платежи по арендной плате за использование Участка вносятся Арендатором:

за первый, второй, третий кварталы до 20-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом;

за четвертый квартал до 25 декабря текущего года.

Арендатор вправе внести подлежащую оплате сумму арендной платы досрочно.

* 1. Если Арендатор не указал в платежном поручении период, за который вносилась арендная плата, Арендодатель вправе самостоятельно определить период, в счет которого засчитывается поступивший платеж.
  2. Арендная плата по настоящему Договору производится Арендатором по следующим реквизитам:

Получатель: **УФК по Республике Калмыкия (МКУ Управление развития АПК, земельных и имущественных отношений администрации Малодербетовского РМО РК л/с 04053051320), Казначейский счет03100643000000010500 в ОТДЕЛЕНИЕ-НБ РЕСПУБЛИКА КАЛМЫКИЯ БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Калмыкия г. Элиста, БИК 018580010, Единый казначейский счет 40102810245370000072, ИНН 0805900389, КПП 081701001, ОКТМО 85620000, КБК 80411105013050000120.**

3.5. За нарушение срока внесения арендной платы по договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере одной трехсотой действующей ставки Центрального Банка Российской Федерации по следующим реквизитам:

Получатель: **УФК по Республике Калмыкия (МКУ Управление развития АПК, земельных и имущественных отношений администрации Малодербетовского РМО РК л/с 04053051320), Казначейский счет 03100643000000010500 в ОТДЕЛЕНИЕ-НБ РЕСПУБЛИКА КАЛМЫКИЯ БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Калмыкия г. Элиста, БИК 018580010, Единый казначейский счет 40102810245370000072, ИНН 0805900389, КПП 081701001, ОКТМО 85620000, КБК 80411105013052100120 пеня за несвоевременное внесение арендной платы.**

3.6. Неиспользование участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

**4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

1. Арендатор не имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду.

4.2. Арендатор не вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4.3. Арендатор будет содержать за свой счет все подземные сооружения и коммуникации, находящиеся на Участке, может перестраиваться, достраивать, изменять и дополнять их так, как он считает нужным, при условии получения всех необходимых разрешений и с соблюдением требований соответствующих государственных и муниципальных инспекций и служб, кроме коммуникаций, состоящих на балансе государственных и муниципальных служб.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАН****НОСТИ АРЕНД****АТОРА**
2. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Потребовать досрочного расторжения Договора в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в случае, если:

а) Арендодатель создает препятствия в использовании Участка;

б) переданный Арендатору Участок имеет препятствующие для его использования недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору;

в) Участок в силу обстоятельств, возникших не по вине Арендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению.

5.1.3. Требовать через суд выполнения Арендодателем всех условий Договора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1.Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора и требования действующего законодательства РФ, предъявляемые к хозяйственному использованию Участка.

* + 1. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием и условиями его предоставления способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.
    2. Уплачивать в срок, в размере и на условиях, установленных настоящим Договорам, арендную плату.
    3. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), органам контроля беспрепятственный доступ на Участок по их требованию для осуществления контроля над использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора.
    4. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные невыполнением, ненадлежащим выполнением взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и досрочно. При этом само по себе досрочное освобождение Арендатором Участка до момента прекращения действия Договора в установленном порядке не является основанием для прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

5.2.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земле, а также выполнять работы по благоустройству территории.

1. Не осуществлять без соответствующей разрешительной документации на Участке работы, для проведения которых требуется решение (разрешение) соответствующих компетентных органов.

5.2.9. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

5.2.10 Письменно в десятидневный срок с момента наступления соответствующих обстоятельств уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, почтового адреса и изменений в наименовании.

1. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством.
2. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

5.2.13. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в десятидневный срок по акту приема-передачи.

* + 1. Согласовывать с отделом архитектуры внешний вид сооружений и благоустройство территории.
    2. Производить на прилегающей территории в радиусе 2-х метров от границ Участка работы по озеленению и благоустройству, следить за санитарным состоянием.
    3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории поселения.
    4. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации государственных и муниципальных подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.
    5. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ.
    6. Устранить за свой счет Улучшения, произведенные Арендатором с нарушением требований законодательства РФ.

5.2.20. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

6.1. Арендодатель имеет право:

1. Осуществлять контроль над целевым назначением, а также разрешенным использованием и охраной Участка, предоставленного в аренду, иметь беспрепятственной доступ на территорию Участка с целью осуществления надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора.
2. На возмещение в полном объеме убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качеству Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора и неисполнением, ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему договору, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
3. На удержание принадлежащего арендатору имущества, оставшегося на арендованном участке после прекращения договора аренды, в обеспечение обязательств арендатора по внесению просроченной арендной платы, а также штрафных санкций.

6.1.4. Досрочно расторгнуть настоящий Договор в случае:

а) нарушения Арендатором условий Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;

б) при неоднократной (более 2 раз подряд) задержке платежа, Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке.

6.1.5. Вносить с согласия Арендатора в Договор изменения в случае внесения изменений в действующее законодательство.

6.1.6. Вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихсяАрендатором с нарушением действующего законодательства или условий настоящего Договора.

* 1. В случае, если на Участке находится несколько объектов недвижимости, принадлежащих различным лицам, или одно здание (помещения в нем), принадлежащее нескольким лицам, Арендодатель имеет безусловное право заключить договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора. Вступление новых владельцев недвижимости в настоящий Договор оформляется в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору и подписываемое между Арендодателем и иными титульными владельцами объектов недвижимости.
  2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества при заключении Договора или передаче имущества в аренду.
  3. Арендодатель обязан:

1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
2. Письменно в разумный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.
3. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи (Приложение 2).
4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству РФ.
5. Арендодатель имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.
6. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
7. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Республики Калмыкия.
8. При просрочке исполнения денежного обязательства Арендатор уплачивает пени в размере равной одной трехсотой действующей ставки Центрального банка РФ за каждый просроченный день от суммы долга.
9. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.
10. **ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ АРЕНДОДАТЕЛЯ И РАСТОРЖЕНИЕ,**

**А ТАКЖЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору, за исключением случаев предусмотренных в Договоре, действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и, в случае требования законодательства, зарегистрированы в установленном законом порядке.

8.2. Договор может быть расторгнут в Судебном порядке, при наличии соответствующих оснований.

8.3. Договор, может быть расторгнут при достижении сторонами настоящего Договора письменного соглашения о его расторжении.

8.4. Договор аренды может быть прекращен при изъятии Участка по основаниям, предусмотренным земельным законодательством Российской Федерации.

8.5. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в десятидневный срок с момента уведомления о прекращении (расторжении) настоящего Договора по акту приема передачи.

8.6. Переход права собственности на расположенные на Участке объекты недвижимого имущества, принадлежащие Арендатору, допускается без письменного согласия с обязательным уведомлением последнего Арендатором. При этом права и обязанности по настоящему Договору переходят от Арендатора к новым собственникам объектов недвижимого имущества на основании п. 2 ст. 271 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации.

В этом случае правоотношения, сложившиеся между Арендодателем и предыдущим Арендатором, имеют для нового Арендатора силу сложившегося юридического факта и изменению не подлежат.

**9. РАССМОТРЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

9.1. Земельные споры, возникающие при реализации Договора, разрешаются путем досудебного урегулирования спора. В случае, если Стороны не достигли соглашения, то в установленном законом порядке.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. 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 он 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.

10.2. Отсрочка или невозможность для любой из сторон исполнить свои права по Договору не влечет за собой неисполнение этого права в дальнейшем.

10.3. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Участка не является основанием для одностороннего расторжения Договора.

* 1. Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. К ДОГОВОРУ В КАЧЕСТВЕ ЕГО НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТИ ПРИЛОЖЕНО**

11.1. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение 1).

11.2. Расчет арендной платы Участка (Приложение 2).

**12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
| МКУ Управление развития АПК, земельных и имущественных отношений администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия |  |
| **Юридический адрес:** 359420, Республика Калмыкия, Малодербетовский район,  с. Малые Дербеты, ул. 40 лет Победы, д.1 |  |
| Начальник  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Караваев М.А.  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение 1 к Договору

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2021 года № \_\_\_

**АКТ**

**приема-передачи земельного участка**

В соответствии с Договором аренды земельного участкаот «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2021 г. № \_\_\_, **Муниципальное казенное учреждение Управление развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия от имени Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия,** в лице начальника Караваева Михаила Алексеевича, действующего на основании Положения о муниципальном казенном учреждении Управление развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»** передает, а **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, принимает земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м., местоположение: Республика Калмыкия, Малодербетовский район, с. Малые Дербеты, \_\_\_\_\_\_\_\_\_, вид разрешенного использования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Претензий по переданному Участку у Арендатора к Арендодателю не имеется.

Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Караваев М.А.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.** |
| М.П. | (Ф.И.О.) | (подпись) | (дата) |
|  |  |  |  |
| **Арендатор:** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.** |
| М.П. | (Ф.И.О.) | (подпись) | (дата) |