**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_**

земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской муниципальный район, Васюринское сельское поселение, станица Васюринская, улица Чапаева, 99

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. ст. Васюринская

Администрация Васюринского сельского поселения, в главы Васюринского сельского поселения **Черной Ольги Алексеевны**,действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить в аренду (во владение и пользование за плату) сроком на **60 месяцев (5 лет)**, а Арендатор принять на условиях Договора земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, категория земель – земли населенных пунктов, с кадастровым номером **23:07:1102000:622**, площадью **2966** кв. м, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, Динской муниципальный район, Васюринское сельское поселение, станица Васюринская, улица Чапаева, земельный участок 99** (далее – Участок), в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.11.2023 г., прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью, с видом разрешенного использования – **Объекты дорожного сервиса.**

1.2. Фактическое состояние Участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

1.3. Настоящий Договор является единственным документом, подтверждающим передачу Участка от Арендодателя Арендатору.

1.4. На Участке отсутствуют какие-либо объекты недвижимости.

1.5. Участок предоставляется на основании ст. 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

Участок предоставляется согласно:

- протоколу об итогах электронного аукциона по продаже прав на заключение договора аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_.

1.6. Указанное в п. 1.1. описание цели использования Участка является окончательным и именуется в дальнейшем Разрешенное использование.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается (п. 17. ст. 39.8. ЗК РФ).

1.7. Арендатор земельного участка не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов, за исключением случаев, если Арендатор является собственником здания, сооружения, находящихся на арендуемом земельном участке (п. 15 ст. 39.8. ЗК РФ).

**2.ЦЕНА ДОГОВОРА**

2.1. Размер ежегодной арендной платы определен на основании протокола от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Задаток, внесенный покупателем для участия в аукционе, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей 00 копеек, зачисляется Арендодателем в счет уплаты арендной платы за Участок по следующим реквизитам:

2.2.Задаток в размере: 294 750 (двести девяносто четыре тысячи семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек, перечисленный на залоговый счет администрации Васюринского сельского поселения до проведения аукциона, засчитывается в счет оплаты цены Участка.

2.3. Указанная в п. 2.1. сумма должна быть внесена Покупателем до государственной регистрации права собственности на вышеуказанный земельный участок. Оплата осуществляется единовременно в безналичном порядке на счет Продавца на банковский счет ИНН 2330031931 КПП 233001001 л/с 04183022680 в УФК по Краснодарскому краю (Администрация муниципального образования Васюринское сельское поселение в составе муниципального образования Динской район) КС. № 03100643000000011800 ЕКС № 40102810945370000010 Южное ГУ Банка России//УФК по Краснодарскому краю г. Краснодар БИК 010349101 ОКТМО 03614402 КБК 992 111 05035 10 0000 120 в размере: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ 00 копеек.

2.2. Арендная плата, указанная в пункте 2.1 Договора, за первый год аренды по указанным в названном пункте реквизитам подлежит уплате Арендатором в полном объеме (за вычетом ранее внесенного задатка) со дня передачи Участка. Первый платеж в размере ежегодной арендной платы вносится в течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания Договора.

2.3. Арендная плата с 18.12.2024 г. вносится Арендатором ежеквартально в виде авансового платежа до 10 (десятого) числа первого месяца каждого квартала.

2.4. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

2.5. В случае изменения платежных реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендатора посредством публикации новых реквизитов в средствах массовой информации.

**3. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

3.1. Ограничения прав на земельный участок отсутствуют.

3.2. В случае, если на земельном участке расположен линейный объект, в отношении которого охранная зона не установлена, в соответствии с действующим законодательством, Покупателю земельного участка необходимо обеспечивать беспрепятственный доступ представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта в целях обеспечения его безопасности.

**4.** **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Арендатору земельный участок свободным от прав третьих лиц, на срок установленный настоящим Договором.

4.1.2. В случае внесения изменений и дополнений в нормативно правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующие нормативные правовые акты Васюринского сельского поселения Динского района, связанные с изменением арендной платы, письменно уведомить Арендатора о них, изложив новый расчет размера арендной платы.

4.2. Арендодатель имеет право:

4.2.1. Получить возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

4.2.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка.

4.2.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий, установленных Договором.

4.2.4. В одностороннем порядке принимать решение о прекращении права пользования земельным участком и досрочном расторжении в установленном порядке Договора при следующих существенных нарушениях его условий:

- использование земельного участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п. 1.1 Договора;

- не использование земельного участка в течение одного года;

- нарушение Арендатором условий и невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в п. 5.1, 5.3 Договора;

- невнесение арендной платы в течение одного квартала;

- использование земельного участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

4.2.5. Пересматривать в одностороннем порядке размер арендной платы в случаях:

- изменения законодательства Российской Федерации и Краснодарского края, регулирующие соответствующие правоотношения;

- в случаях, предусмотренных условиями договора;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством.

4.2.6. На беспрепятственный доступ на территорию земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. В полном объеме выполнять все условия Договора.

5.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за земельный участок в соответствии с разделом 2 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем.

5.1.3. В случае изменения размера арендной платы в сторону увеличения, разница между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже, установленного п. 2.4 настоящего Договора, срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и вносится на лицевой счет Договора со дня вступления в силу нормативно-правового акта, на основании которого производится перерасчет ее размера вне зависимости от срока получения уведомления о перерасчете размера арендной платы от Арендодателя, в случаях, указанных в п.4.1.2 Договора.

5.1.4. Во второй и последующие годы представить Арендодателю не позднее десятого числа первого месяца каждого квартала копию платёжного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

5.1.5. Не позднее 20 января года следующего за отчетным производить с Арендодателем сверку расчетов арендной платы за земельный участок с составлением акта сверки.

5.1.6. Использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п. 1.1 Договора.

5.1.7. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте арендуемый земельный участок и прилегающую к нему территорию.

5.1.8. При использовании земельного участка не наносить ущерба окружающей среде.

5.1.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик земельного участка, и устранить за свой счет изменения, произведенные на земельном участке без согласия Арендодателя, если такое было необходимо, по его первому письменному требованию (предписанию).

5.1.10. Возместить Арендодателю убытки, причиненные ухудшением качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки в результате своей хозяйственной и иной деятельности, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

5.1.11. Вести работы по благоустройству земельного участка, в том числе посадку зелёных насаждений. Сохранять зелёные насаждения, находящиеся на земельном участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение, в установленном порядке.

5.1.12. Не допускать строительство новых объектов, реконструкции существующих зданий и сооружений до разработки и утверждения, в установленном порядке, проектной документации, ее согласования, проведения экспертиз, а также до оформления разрешения на строительство.

5.1.13. До начала строительных работ получить соответствующие разрешения на строительство.

5.1.14. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на земельный участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через земельный участок.

5.1.15. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков и иных лиц.

5.1.16. Беспрепятственно допускать на земельный участок Арендодателя и органы контроля, с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

5.1.17. Письменно в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического, фактического адресов или иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов. При отсутствии такого уведомления документы, связанные с исполнением Договора, направляются по последнему известному Арендодателю адресу Арендатора и считаются доставленными.

5.1.18. В случае исключения Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц либо Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), а также при переходе прав на объекты, расположенные на Участке, направить Арендодателю в 10-дневный срок письменное уведомление об этом с приложением копий документов об исключении Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, либо копий документов, подтверждающих переход прав на объекты, расположенные на Участке (договор, выписка из ЕГРН).

5.1.19. В случае перехода прав на здания, строения, сооружения к другим лицам вносить арендную плату до момента расторжения Договора или внесения в него соответствующих изменений.

5.1.20. При прекращении Договора вернуть Арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду.

5.1.21. Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением, регистрацией Договора и внесением в него изменений и дополнений.

5.1.22. Арендатор несет другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. Досрочно, по минованию надобности в земельном участке, расторгнуть Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

5.2.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на земельном участке в соответствии с целями и условиями предоставления земельного участка.

5.2.3. На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя за исключением случаев, предусмотренных п. 3.2.4 Договора.

5.2.4. Возводить здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением арендуемого земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требованием градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных уполномоченным органом правил, нормативов.

5.2.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда:

- Арендодатель создает препятствия в использовании земельного участка;

- переданный арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, о которых Арендатор не знал в момент заключения Договора;

- земельный участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

5.3. Арендатор не вправе:

5.3.1. Передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды без письменного согласия Арендодателя.

5.3.2. Передавать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из настоящего договора (ст. 448 ГК РФ).

5.3.3. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль участка без разрешения соответствующих органов.

5.3.4. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

5.3.5. Использовать возведенные строения, строения, сооружения до приемки их в эксплуатацию в установленном порядке.

5.3.6. Совершать действия, направленные на изменение вида разрешенного использования Участка.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащие исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. В случае не внесения арендной платы в установленный настоящим Договором срок, начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ за каждый день просрочки.

6.3. Уплата пени и неустойки, в связи с нарушением условий настоящего Договора, а также наложение штрафа уполномоченными органами и должностными лицами, в связи с нарушениями действующего законодательства Российской Федерации, не освобождают Арендатора от обязанности их устранения.

6.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором земельного участка Арендодателю после прекращения действия настоящего Договора, Арендатор уплачиваетарендную плату за всё время просрочки в двукратном размере.

**7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора, будут разрешаться, по возможности, путем переговоров между Сторонами, а при невозможности разрешения споров путем переговоров, Стороны передают их на рассмотрение в суд.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется Арендатором за его счет в порядке, установленном действующим законодательством. Условия настоящего Договора применяются также к отношениям, возникшим до подписания и регистрации договора и связанным с ним (ст. 425 ГК РФ).

8.2. Настоящий Договор действует в течение 5 (пять) лет до 17.12.2028 г.

8.3.Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

**9. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды земельного участка.

9.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон.

Расторжение настоящего договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным п. 4.2.1., возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

9.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут в судебном порядке на основании действующего [Гражданского законодательства](garantF1://10064072.1029) Российской Федерации.

9.4. При досрочном расторжении договора аренды земельного участка, в течение года с момента его заключения, в случае предусмотренном пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках) денежные средства, в размере ежегодной арендной платы внесенные в соответствии с протоколом о результатах аукциона, за первый год аренды не подлежат пересчету на дату расторжения Договора и возврату Арендатору.

**10. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

10.1. Изменение и дополнения условий настоящего Договора аренды (за исключением перерасчета арендной платы), проводимые в связи с изменением в законодательстве, оформляются в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью данного Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

10.2. В случае отказа или уклонения стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном разделом 6 Договора.

**11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

11.1. При проектировании, строительстве и последующей эксплуатации объекта необходимо выполнить нормы действующего законодательства Российской Федерации и Краснодарского края, и основанные на них требования федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти края, органов местного самоуправления и других организаций.

11.2. Реализация права на приобретение в собственность земельного участка, возможна после завершения строительства объекта и регистрации права собственности на завершенный строительством объект недвижимости.

11.3. Не использование земельного участка в течение одного года, согласно его разрешенному использованию, является нарушением договорных отношений и основанием для расторжения договора аренды.

11.4. Арендатор обязан в соответствии с законодательством за свой счет выполнять мероприятия по охране окружающей природной среды и при проектировании, строительстве и последующей эксплуатации объекты недвижимости необходимо выполнять нормы действующего законодательства Российской Федерации и Краснодарского края и основанные на них требования федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти края, органов местного самоуправления и других организаций.

11.5. Если при эксплуатации арендованного земельного участка будут обнаружены предметы археологии (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты и прочее) Арендатору необходимо остановить все работы на участке, вызвать представителя управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края и провести согласование вышеуказанных работ с Управлением.

11.6. Если при эксплуатации арендованного земельного участка будут обнаружены полезные ископаемые, Арендатору необходимо остановить все работы на участке, вызвать представителя отдела геологии и лицензирования по Краснодарскому краю и провести согласование вышеуказанных работ с Отделом.

**12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания настоящего Договора отсутствуют обстоятельства, какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

11.3. Настоящий Договор составлен на девяти листах в электронном виде, и предоставляется: Арендатору и Арендодателю.

В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагаются:

1) Приложение № 1 копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

2) Приложение № 2 копия протокола от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **Администрация Васюринского сельского поселения**  353225, Краснодарский край, Динской район, ст. Васюринская,  ул. Луначарского, 94 а  Телефон, факс: (886162) 31233  ИНН 2330031931  КПП 233001001  Тел. 8(86162)31-3-25  Тел. бух.8(86162)72-6-46 | **Покупатель**  **Ф.И.О.**  паспорт серия \_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  телефон:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**14. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.А.Черная  М.П. *(подпись)* | **Покупатель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  *(подпись)* |