|  |
| --- |
| Приложение 2 |

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №\_\_\_\_\_**

г. Новый Оскол \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Администрация Новооскольского городского округа,** действующая от имени **Новооскольского городского округа,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая далее «Арендодатель», и **\_\_\_\_\_\_\_(Ф.И.О. или наименование юридического лица),** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. На основании протокола заседания аукционной комиссии по продаже земельного участка или на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного на территории Новооскольского городского округа, от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок) с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_ кв. м, (категория земель – земли \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), разрешённое использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

2.1. Настоящий договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_ до \_\_ \_\_\_\_ 20\_\_года, вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами, с \_\_ \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

При истечении срока действия Договора настоящий Договор не подлежит возобновлению на неопределенный срок.

2.2. Арендатор вносит арендную плату за пользование земельным участком за период с \_\_\_ \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по \_\_\_ \_\_\_\_\_ 20\_\_ года в размере, указанном в выписке из протокола заседания аукционной комиссии по продаже земельного участка или на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного на территории Новооскольского городского округа, которая является неотъемлемой частью настоящего Договора (прилагается непосредственно к Договору).

2.3. Арендная плата за очередной год вносится Арендатором ежеквартально равными долями не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, в полном объеме путем перечисления на счет УФК по Белгородской области (Администрация Новооскольского городского округа л/с \_\_\_\_\_\_) ИНН \_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_, номер счета банка получателя средств: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, наименование банка:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК\_\_\_\_\_\_\_, наименование платежа:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Код бюджетной классификации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Код ОКТМО:\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.4. При внесении арендной платы допускается авансовый платеж, но не более чем за 12 месяцев. Авансовый платеж не освобождает Арендатора от уплаты разницы по платежам, возникшей в результате повышения размера арендной платы за земельный участок.

2.5. Арендная плата может быть пересмотрена Арендодателем в одностороннем порядке в случаях:

2.5.1. Перевода земельного участка из одной категории в другую.

2.5.2. Внесения изменений в законодательство Российской Федерации, Белгородской области и Новооскольского городского округа, регулирующих порядок определения размера арендной платы за земельные участки.

2.5.3. В других случаях, предусмотренных действующим законодательством и (или) условиями настоящего Договора.

Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора через опубликование нормативных документов в средствах массовой информации, которые являются официальным источником опубликования нормативных актов органов соответствующего уровня власти либо органа местного самоуправления.

Арендатор считается уведомленным о произошедшем изменении арендной платы с момента опубликования нормативно-правового акта в средствах массовой информации.

При этом Арендатор обязан производить сверку расчетов арендных платежей ежеквартально в течение срока действия настоящего Договора.

Арендодатель вправе уведомить Арендатора об изменении арендной платы письменно.

2.6. Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

2.7. Арендатор вправе произвести оплату арендных платежей за соответствующий период в размере большем, чем предусмотрено настоящим Договором. В этом случае, сумма переплаты, составляющая разницу между предусмотренной настоящим Договором суммой арендных платежей за соответствующий период и уплаченной Арендатором суммой за данный период, зачисляется в следующем порядке:

1) в счет оплаты пени, начисленной в связи с неоплатой арендной платы за предыдущие периоды (если таковая начислена);

2) в счет оплаты задолженности по арендной плате за предыдущие периоды (если имеется задолженность);

3) в счет оплаты будущих арендных платежей, если долг по пени и арендной плате отсутствует.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

**3.1. Арендодатель имеет право:**

3.1.1. В одностороннем судебном порядке досрочно отказаться от исполнения обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.1.2. В одностороннем порядке установит новый размер арендной платы в случае и порядке, определенном в пункте 2.5 настоящего Договора.

3.1.3. Расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке или по соглашению Сторон, направив Арендатору не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней уведомление о расторжении Договора, в случае:

1) двукратного невнесения арендной платы в срок, установленный пунктом 2.3 Договора;

2) по основаниям, предусмотренным ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации;

3) по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Осуществлять контроль использования и охраны земель, предоставленных в аренду.

3.1.5. Производить сверку расчетов арендной платы.

3.1.6. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора.

**3.2. Арендодатель обязан:**

3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия договора.

3.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит земельному законодательству Российской Федерации и Белгородской области, условиям Договора.

3.2.3. Уведомлять Арендатора об изменении реквизитов счета, на который перечисляется арендная плата, путем размещения информации на сайте органа местного самоуправления.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Производить улучшения земельного участка с соблюдением порядка, установленного действующим законодательством.

4.1.2. Досрочно расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней уведомление Арендодателю о намерении расторгнуть Договор, с указанием причины расторжения.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора:

- Арендатор обязан освободить земельный участок от находящегося на нем движимого имущества (строительных материалов и конструкций, собранных в определенном виде) и привести его в состояние, пригодное для дальнейшего использования участка в соответствии с его целевым назначением до момента подписания акта приема-передачи земельного участка;

- право на недвижимое имущество, подтверждающее выпиской из ЕГРН, расположенное на земельном участке, остается за Арендатором и может быть передано третьим лицам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. После письменного уведомления Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Принять у Арендодателя земельный участок по акту приема-передачи.

4.3.2. Использовать земельный участок, не нарушая прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов смежных земельных участков и владельцев другого недвижимого имущества.

4.3.3. Использовать земельный участок в соответствии с его видом разрешенного использования.

4.3.4. Приступить:

- к освоению земельного участка не позднее трехмесячного срока с даты предоставления земельного участка;

- к строительству объекта после получения разрешения на строительство в установленном законом порядке.

4.3.5. Своевременно в соответствии с п. 2.3 настоящего Договора вносить арендную плату.

4.3.6. Ежеквартально производить сверку расчетов арендных платежей в течение срока действия настоящего Договора.

4.3.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории. Поддерживать санитарное и противопожарное состояние арендуемого участка и прилегающей территории.

4.3.8. В течение 10 дней после прекращения действия Договора передать участок Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего использования, в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

4.3.9. Возместить убытки в случае ухудшения качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора.

4.3.10. Обеспечить Арендодателю, органам государственного земельного надзора и органам муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель, а также уполномоченным органом исполнительной власти в области контроля за соблюдением природоохранного законодательства свободный доступ на земельный участок.

4.3.11. Выполнять требования соответствующих служб, занимающихся эксплуатацией подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.д., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.3.12. В случае изменения адреса места нахождения Арендатора и иных реквизитов в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

4.3.13. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ.

4.3.14. Осуществлять мероприятия по снятию и транспортировке верхнего плодородного слоя почвы согласно проекту на снятие плодородного слоя почвы. За уклонение от проведения указанных мероприятий Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.15. По окончании строительных работ Арендатор обязан восстановить изношенный или поврежденный верхний слой дорожных покрытий с обеспечением требуемой ровности в соответствии с установленными нормами.

4.3.16. Обеспечить вывоз и утилизацию строительного мусора и бытовых отходов.

4.3.17. В течение 2 (двух) месяцев с момента подписания Договора аренды зарегистрировать Договор аренды в Управлении Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области.

4.4. Арендатор несет персональную ответственность за достоверность технических параметров объекта капитального строительства и в случае выявления несоответствия таковых обязан в течение 10 дней внести изменения в свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект капитального строительства. Арендодатель в случае выявления такого несоответствия технических параметров объекта капитального строительства не снимает обременения с земельного участка до устранения выявленных нарушений.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает неустойку в виде пени в размере 0,1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктом 4.3.17 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в виде штрафа в размере годового размера арендной платы, предусмотренного настоящим Договором.

5.3. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

**6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Все споры, возникшие в ходе реализации настоящего Договора, по которым не было достигнуто соглашение Сторон, разрешаются в соответствии с действующим законодательством судами Российской Федерации в соответствии с их компетенцией.

**7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Изменения и расторжение Договора по требованию одной из Сторон осуществляется в следующем порядке:

7.1.1. Сторона, заинтересованная в изменении или расторжении Договора, направляет в адрес другой стороны уведомлении об изменении условий либо расторжении Договора. К уведомлению может быть приложен подписанный инициирующей стороной проект Дополнительного соглашения к Договору, предусматривающий внесение изменений, либо проект соглашения о расторжении Договора.

7.1.2. Сторона, в адрес которой направлено уведомление об изменении условий либо расторжении Договора, в течение 14 календарных дней с момента получения уведомления обязана рассмотреть поступившие предложения об изменении либо расторжении Договора и принять либо отклонить поступившие предложения.

В случае, если Сторонами достигнуто согласие по изменению либо расторжению Договора, Дополнительное соглашение подготавливается Арендодателем и подписывается Арендатором в течение следующих 14 календарных дней с момента достижения согласия Сторонами.

В случае, если сторонами не достигнуто согласие по изменению либо расторжению Договора, спор рассматривается в судебном порядке в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. Требование о расторжении Договора может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

7.1.3. Дополнения к условиям настоящего Договора аренды оформляются в письменном виде в форме Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.2. Одностороннее изменение и расторжение Договора по требованию Арендодателя в случаях, предусмотренных пунктами 2.5, 3.1.1 осуществляется в следующем порядке:

7.2.1. При одностороннем изменении арендной платы (пункт 2.5 настоящего Договора) Арендатор считается извещенным о размере арендной платы за земельный участок с даты официального опубликования нормативно-правовых актов в средствах массовой информации. При этом Арендодатель оставляет за собой право направить Арендатору извещение о размере арендной платы за соответствующий период в соответствии с пунктом 2.5 настоящего Договора.

7.2.2. При одностороннем расторжении настоящего Договора Арендодателем в случае, предусмотренном пунктом 3.1.1 настоящего Договора, Арендодатель направляет нарочно с отметкой о получении либо заказным письмом с уведомлением о вручении в адрес Арендатора, указанный в реквизитах настоящего Договора, уведомление о досрочном расторжении Договора в одностороннем порядке.

В этом случае Арендатор считается уведомленным о досрочном расторжении Договора аренды, а Договор считается расторгнутым с момента:

- получения Арендатором уведомления о досрочном расторжении Договора в одностороннем порядке;

- получения Арендатором заказного письма с уведомлением о досрочном расторжении Договора в одностороннем порядке;

- возврата заказного письма с уведомлением о вручении, направленного в адрес Арендатора, которое не получено Арендатором.

7.3. При расторжении Договора обязательства Сторон прекращаются только после их полного исполнения каждой из Сторон.

7.4. В случае расторжения Договора обязательства считаются прекращёнными с момента заключения соглашения Сторон о расторжении Договора и подписания акта приема-передачи земельного участка, а при расторжении Договора в судебном порядке – с момента вступления в силу решения суда о расторжении Договора.

7.5. Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента расторжения Договора, если иное не установлено соглашением Сторон.

**8. ОСОБЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. В случае досрочного расторжения Договора Арендатор обязан в срок, указанный в уведомлении о прекращении договорных отношений, подписать акт приёма-передачи и передать земельный участок обратно в ведение администрации Новооскольского городского округа Белгородской области в состоянии пригодном для дальнейшего использования в соответствии с его установленным видом разрешённого использования, свободным от какого-либо движимого имущества, строительных материалов, мусора. В случае неисполнения Арендатором требования о приведении земельного участка в состояние, пригодное для дальнейшего использования, Арендодатель вправе провести работу по освобождению земельного участка от какого-либо движимого имущества, строительных материалов, мусора собственными силами с последующим взысканием с Арендатора понесённых расходов.

8.2. Срок освоения земельного участка - 3 года.

Под освоением земельного участка понимаются действия Арендатора по реализации требований градостроительного законодательства Российской Федерации оформлению разрешительной строительной документации и по проведению самих строительных работ не менее чем на 40% общего объема строительства.

8.3. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника земельного участка не является основанием для расторжения Договора.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, первый из которых выдан Арендатору, второй хранится у Арендодателя.

9.2. К Договору в качестве его неотъемлемой части приложено:

Приложение № 1 – выписка из протокола заседания аукционной комиссии по продаже земельного участка или на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного на территории Новооскольского городского округа;

Приложение № 2 – выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

Приложение № 3 – акт приёма-передачи земельного участка.

**10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ: Наименование юр. лица, адрес, ИНН/ КПП**

**АРЕНДАТОР: Ф.И.О. (наименование юр. лица организации), год рождения, паспортные данные (серия, номер, место и дата выдачи) (ИНН, ОГРН), адрес.**

**11. ПОДПИСИ СТОРОН**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ : АРЕНДАТОР :**

(должность)

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

(подпись) (подпись)

**Приложение к договору аренды**

**земельного участка № \_\_\_\_\_\_**

**от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_ года**

**АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ**

\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Администрация Новооскольского городского округа,** действующая от имени **Новооскольского городского округа,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая далее «Арендодатель», и **\_\_\_\_\_\_\_(Ф.И.О. или наименование юридического лица),** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с договором аренды земельного участка от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ года № \_\_ передал в аренду, а Арендатор принял земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_ кв. м, (категория земель – земли \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), разрешённое использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

2. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому земельному участку не имеется. Земельный участок отвечает требованиям разрешенного использования.

3. Стороны считают, что все обязательства по передаче вышеуказанного земельного участка выполнены полностью.

4. Настоящий передаточный акт составлен и подписан в двух экземплярах, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

**АРЕНДОДАТЕЛЬ : АРЕНДАТОР :**

(должность)

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

(подпись) (подпись)