**ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_**

**на земельный участок, находящийся**

**в государственной собственности до разграничения**

Вологодская область, г.Грязовец «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

**Управление по имущественным и земельным отношениям Грязовецкого муниципального района Вологодской области,** в лице начальника Управления **Козыревой Капитолины Васильевны**, действующей на основании Положения об управлении по имущественным и земельным отношениям, утвержденного решением Земского Собрания района от 28.03.2008 № 45, именуемое в дальнейшем **Арендодатель,** с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, и именуемые вместе в дальнейшем – Стороны, в соответствии со ст. 3.3 Федерального законом от 25.10.2001 ФЗ-137 «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации»,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее - Договор), о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает из земель населенных пунктов в аренду земельный участок (далее – Участок), находящийся в государственной собственности до разграничения, с кадастровым номером 35:28:0104043:972, общей площадью 400 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий район, с/п Ростиловское, п.Плоское, разрешенное использование: магазины товаров первой необходимости.

1.2. Арендодатель гарантирует, что указанный участок никому не продан, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, правами третьих лиц не обременен.

**2.ОБРЕМЕНЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

2.1. Земельный участок не обременен сервитутами.

2.2. На земельный участок не распространяются ограничения в использовании.

**3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

3.1. Срок действия Договора устанавливается  **с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года на 5 лет.**

3.2. Договор вступает в силу с момента подписание его сторонами и государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

3.3. Окончание срока действия Договора влечет прекращение обязательств Сторон по Договору, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6.5 Договора.

**4. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬОГО УЧАСТКА ВО ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДАТОРУ**

4.1. Передача земельного участка во владение и пользование Арендатору производится по Акту приема-передачи земельного участка, который подписывается Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах и является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

**5. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

5.1. Арендная плата по Договору вносится Арендатором ежеквартально равными долями не позднее пятнадцатого числа второго месяца квартала.

5.2. Арендная плата по Договору вносится Арендаторами путем перечисления на расчетный счет УФК по Вологодской области (Управление по имущественным и земельным отношениям Грязовецкого муниципального района Вологодской области) ИНН 3509009139 КПП 350901001 ОГРН 10835529000301 р/с № 40101810700000010002 отделение Вологда г. Вологда БИК 041909001 ОКТМО 19624432 код бюджетной классификации 162 111 050 130 51000 120 арендная плата за земли до разграничения государственной собственности на землю.

Сумма арендной платы, в соответствии с п.п. 17 п.2 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации, НДС не облагается.

5.3. Расчет арендной платы определен в Приложении № 2 к Договору, который является неотъемлемой его частью. Размер, порядок расчета и перечисления арендной платы пересматриваются Арендодателем в одностороннем порядке в случае их изменения органом государственной власти или органом местного самоуправления, о чем Арендодатель уведомляет Арендаторов письменно в течении 10 дней со дня принятия соответствующего нормативного акта.

При этом новая величина, порядок расчета и перечисления арендной платы вступает в силу с даты, указанной в уведомлении, направленном Арендодателем в адрес Арендаторов.

Копии платежных документов по перечислению арендной платы Арендаторы в десятидневный срок с момента оплаты представляют Арендодателю.

5.4. Арендаторы перечисляют арендную плату на счет органа Федерального казначейства, для учета поступлений и их распределения между бюджетами.

5.5. Сроком оплаты считается дата уплаты арендной платы арендаторами через банк или кассу организации, осуществляющей приём неналоговых платежей.

**6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**6.1. Арендодатель имеет право:**

6.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного Участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче и нарушения других условий Договора.

6.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

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

6.1.4. Осуществлять контроль за правильностью исчисления и внесения арендной платы Арендаторами.

6.1.5. В случае не внесения арендной платы более двух раз подряд потребовать досрочного ее внесения, но не более чем за два срока подряд.

6.1.6. Обращаться в суд с исками к Арендаторам в случае нарушения последним условий Договора, в том числе и по взысканию задолженности по арендной плате, а также неустойки (пени) за ее неуплату либо несвоевременную уплату.

**6.2. Арендодатель обязан:**

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

6.2.2. Передать Участок Арендаторам по акту - передачи в срок.

6.2.3. Не вмешиваться в деятельность Арендаторов, связанную с использованием Участка, если она не противоречит условиям Договора, законодательству Российской Федерации и Вологодской области.

6.2.4. Письменно, в десятидневный срок уведомить Арендаторов об изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, указанных в п.5.2.

6.2.5. Своевременно проводить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендаторов.

**6.3. Арендатор имеют право:**

6.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

6.3.2. Передавать Участок в субаренду в пределах срока действия Договора при условии уведомления Арендодателя, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам с последующим уведомлением Арендодателя. Ответственным по Договору перед Арендодателем в этих случаях становится новый арендатор Участка, за исключением передачи арендных прав в залог.

6.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

6.3.4. На возмещение убытков при изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд.

**6.4. Арендатор обязан:**

6.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

6.4.2. Использовать полученный в аренду Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, а также способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к ним территориям.

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

6.4.4. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

6.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

6.4.7. Не нарушать права других землепользователей.

6.4.8. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации и содержания подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту, обслуживанию и строительству новых коммуникаций.

6.4.9. При изменении юридического адреса, наименования, банковских реквизитов, проведении реорганизации Арендаторов, в пятидневный срок с момента указанных изменений письменно сообщить об этом Арендодателю.

6.4.10. В случае передачи или продажи строения (его части), расположенного на арендуемом Участке, другому лицу до истечения срока аренды Участка, уведомить Арендодателя письменно не позднее 30 календарных дней со дня совершения сделки.

6.4.11. В течение пяти рабочих дней после окончания срока действия Договора или прекращения обязательств по Договору по другим причинам передать Участок по акту приема-передачи Арендодателю в надлежащем состоянии, в котором Арендаторы их получили. Участок считается переданными с момента подписания акта – приема передачи.

6.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и исполняют иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. При неуплате арендной платы по вине Арендатора в установленные Договором сроки взыскивается пеня с суммы недоимки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России за каждый день просрочки платежа. Уплата пени не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязанностей по уплате арендной платы.

Пени вносятся арендатором на расчетный счет УФК по Вологодской области (Управление по имущественным и земельным отношениям Грязовецкого муниципального района Вологодской области) ИНН 3509009139 КПП 350901001 № 40101810700000010002 отделение Вологда г.Вологда БИК 041909001 ОКТМО 19624432 код бюджетной классификации 162 111 050 130 52000 120.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из Договора, виновная Сторона обязана возместить причиненные другой Стороне убытки.

7.4. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем, в том числе и в случае расторжения Договора, за вред, причиненный Арендодателю повреждением земельных участков непосредственно Арендатором или же третьими лицами, за исключением случаев, если Арендатор докажет, что указанный вред причинен Арендодателю в силу обстоятельств непреодолимой силы либо вызван виновными действиями самого Арендодателя.

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

7.5. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

**8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами соглашениями, заключаемыми в письменной форме, и подлежат государственной регистрации, за исключением случаев предусмотренных настоящим Договором.

8.2. Договор прекращает свое действие по окончанию его срока по уведомлению одной из Сторон, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

8.3. Договор, может быть, расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основаниях и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 5.1.1. Договора.

8.4. В случае перехода к другому лицу права собственности на объект недвижимого имущества, для эксплуатации которых предоставлен Участок, Договор расторгается с момента перехода права собственности на отчуждаемые объекты недвижимого имущества путем оформления дополнительного соглашения к Договору.

**9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

9.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции Вологодской области.

**10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Договор субаренды Участка, а также Договор передачи арендатором своих прав и обязанностей по договору с учетом норм действующего законодательства подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области и направляется Арендодателю.

10.2. Срок действия Договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

10.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает своё действие.

10.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, первый экземпляр договора передается Арендатору, второй находится у Арендодателя, третий – передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

**11. ПРИЛОЖЕНИЯ**

11.1. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 1).

11.2. Расчет арендной платы (Приложение № 2).

**12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Арендодатель: Арендатор:**

**Управление по имущественным**

**и земельным отношения**

**Грязовецкого муниципального**

**района Вологодской области**

162000, Вологодская область,

г. Грязовец, ул. Карла Маркса, 58

ИНН 3509009139

КПП 350901001

ОГРН 1083529000301

р/с 40101810700000010002

отделение Вологда г. Вологда

БИК 041909001

**13. ПОДПИСИ СТОРОН**

**Арендодатель**: **Арендатор:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Козырева К.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.

Приложение № 1

к договору аренды на земельный участок, находящийся

в государственной собственности до разграничения

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

## АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**Управление по имущественным и земельным отношениям Грязовецкого муниципального района Вологодской области**, именуемое в дальнейшем - Арендодатель, в лице начальника Управления **Козыревой Капитолины Васильевны**, действующей на основании Положения об управлении по имущественным и земельным отношениям, утвержденного решением Земского Собрания района от 28.03.2008 № 45, передает,

а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ принимает из земель населенных пунктов в аренду земельный участок (далее – Участок), находящийся в государственной собственности до разграничения, с кадастровым номером 35:28:0104043:972, общей площадью 400 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий район, с/п Ростиловское, п.Плоское, разрешенное использование: магазины товаров первой необходимости.

1. Общее состояние земельного участка оценивается Сторонами как пригодное к использованию по целевому назначению.

2. Недостатков Участка на момент подписания акта приема-передачи не имеется.

3. Обременений земельного участка правами третьих лиц не установлено.

**Арендодатель**: **Арендатор:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Козырева К.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.

Приложение № 2

к договору аренды на земельный участок, находящийся

в государственной собственности до разграничения

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

# РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

**1. Арендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2.** **Почтовый адрес:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**3. Кадастровый номер:** 35:28:0104043:972

**4. Категория земель:** земли населенных пунктов.

**4. Вид разрешенного использования**: магазины товаров первой необходимости.

**5.** **Местоположение земельного участка:** Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий район, с/п Ростиловское, п.Плоское.

**6. Наименование МО:** Ростиловское.

**7.** **ОКТМО:** 19624432

Общий размер арендной платы с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. составляет \_\_\_\_\_\_\_.

**Арендодатель**: **Арендатор:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Козырева К.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.