**ДОГОВОР АРЕНДЫ № 1**

**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

от 10 сентября 2015 г.

п. Михайловка, Администрация Никитинского сельского поселения

Администрация Никитинского сельского поселения Новодеревеньковского района Орловской области (далее – Администрация) в лице главы администрации Красильникова Анатолия Васильевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

ИП Некрасов Николай Яковлевич 11.11.1958 г.р., место рождения: с. Малиново Новодеревеньковского района Орловской области, паспорт 54 03 № 835461 выдан Новодеревеньковским РОВД Орловской области 21.02.2005 года, проживающий по адресу : орловская область, Новодеревеньковский район п. Хомутово ул. Союзная д. 1

действующего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(для юридических лиц) именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

На основании протокола о результатах аукциона «7 » сентября 2015 г., Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок) для ­­­­­­­­­­­­­­­с/х производства:

категория земель: земли сельхозназначения

вид разрешенного использования: сельхозиспользование

площадь: 488007 кв. м.

местоположение: Орловская область, Новодеревеньковский район, с.п. Никитинское, СПК «Хомутовский»

кадастровый номер: 57:20:0080101:30

**2. Срок Договора**

* 1. Срок аренды Участка устанавливается на 25 (двадцать пять) лет,   
     с 10 сентября 2015 года по 10 сентября 2040 года.

2.2.Договор считается заключенным и вступает в силу с даты  
его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области.

1. **Размер и условия внесения арендной платы**
   1. Ежегодная арендная плата по Договору в соответствии с протоколом о результатах аукциона от 7 сентября 2015 года составляет 92 965руб. 33 коп.
   2. Внесенный Арендатором задаток для участия в аукционе на право заключения Договора в размере 9 296 руб. засчитывается в счет арендной платы по Договору.
   3. Арендная плата начисляется с даты подписания протокола о результатах аукциона от 7 сентября 2015 года и вносится Арендатором в соответствии с прилагаемым расчетом земельных платежей и порядком оплаты. Указанный расчет земельных платежей и порядок оплаты является неотъемлемой частью настоящего Договора.

В случае заключения договора аренды Участка после 16 числа третьего месяца текущего квартала, арендная плата за использование Участка  
в указанном квартале вносится не позднее 16 числа третьего месяца следующего квартала.

* 1. Реквизиты счета для перечисления арендной платы по Договору:

|  |
| --- |
| **Получатель: УФК** **по Орловской области (Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации Новодеревеньковского района Орловской области л.с. 04543022900)** |
| **ИНН 5718001384** |
| **КПП 571801001** |
| **Счет получателя №40101810100000010001 в Отделении Орёл г. Орёл** |
| **БИК 045402001** |
| **КБК арендной платы за землю 16311105013100000120** |
| **ОКТМО 54639409** |

* 1. За последующие календарные годы арендная плата за использование земельного участка вносится в безналичной форме на счет, указанный в пункте 3.4 Договора, ежеквартально равными частями не позднее 15 числа третьего месяца текущего квартала.

В платежном поручении на перечисление арендной платы указываются назначение платежа, дата и номер договора аренды, период, за который она вносится*.*

* 1. Днем оплаты считается день поступления средств на расчетный счет Получателя.
  2. Подтверждением исполнения обязательства по внесению арендной платы является: копия платежного поручения с отметкой банка или копия квитанции об оплате.
  3. Неиспользование Участка после заключения Договора не является основанием для возврата арендной платы Арендатору.

1. **Права и обязанности Сторон**

***4.1. Арендодатель имеет право:***

* + 1. *требовать досрочного расторжения Договора в одностороннем порядке в случае:*

*-* неиспользования Участка или использования Участка не в соответствии с его целевым назначением, разрешенным использованием;

- использования Участка, приводящего к его порче;

- невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа;

- совершения Арендатором действий, приведших к загрязнению, захламлению, деградации и ухудшению плодородия почв на землях соответствующих категорий;

- несоблюдения Арендатором при использовании Участка требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- нарушения других условий Договора;

* + 1. на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.
    2. на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.
    3. обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий Договора.
  1. **Арендодатель обязан:**
     1. выполнять в полном объеме все условия Договора;
     2. письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.4.
  2. **Арендатор имеет право:**
     1. использовать Участок на условиях, установленных Договором;
     2. сдавать Участок в субаренду, письменно уведомив об этом Арендодателя, с предоставлением копии договора субаренды. При этом, срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие;

4.3.3. передать права и обязанности по Договору третьим лицам при условии получения согласия от Арендодателя, в соответствии условиями и требованиями пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации.

* 1. **Арендатор обязан:**
     1. выполнять в полном объеме все условия Договора;
     2. использовать Участок в соответствии с целевым назначением   
        и разрешенным использованием, без права возведения капитальных объектов недвижимости;
     3. обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию;
     4. письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней о предстоящем освобождении Участка,   
        как в связи с окончанием срока Договора, так и при досрочном освобождении его, и сдать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального;
     5. не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;
     6. соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
     7. в случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатора в недельный срок направить Арендодателю уведомление об этом. При не сообщении об этом все извещения, повестки, уведомления и другие документы, посланные по адресу, указанному в настоящем Договоре, считаются врученными Арендатору;
     8. своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему. Арендатор обязан в трехдневный срок с момента предъявления в банк поручения либо внесения денежных средств представить Арендодателю копии платежных поручений или квитанций об оплате;
     9. произвести государственную регистрацию настоящего Договора, а также последующих изменений к нему в месячный срок после его (их) подписания в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года   
        № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» за счет собственных средств в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним при сроке аренды Участка, указанном в пункте 2.1 Договора один год и более. В трехдневный срок после государственной регистрации Договора, а также последующих изменений к нему направить его (их) копию в адрес Арендодателя;
     10. После окончания срока действия Договора привести земельный участок в состояние, пригодное для его дальнейшего использования в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования и передать его Арендатору на основании передаточного акта.

Если при прекращении Договора Арендатор не возвратит Участок, либо возвратит несвоевременно, то он вносит арендную плату за все время просрочки с учетом пени в размере 0,1 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

* + 1. в случае возникновения необходимости в Участке   
       для государственных и муниципальных нужд, уступить государству   
       или муниципальному образованию Участок или его часть, при условии гарантий прав Арендатора, установленных законом.
  1. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные действующим законодательством.

1. **Ответственность Сторон**
   1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.
   2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, в том числе в связи с неправильным исчислением арендной платы, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, указанных в пункте 3.1 Договора, от размера задолженности по арендной плате за каждый день просрочки.
   3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством.
   4. В случае нарушения пункта 4.4.5 Договора Арендатор обязан возместить убытки, связанные с передачей Арендодателю Участка, непригодного к использованию в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.
2. **Изменение и прекращение Договора**
   1. Все изменения к Договору, равно как и прекращение Договора, оформляются Сторонами в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями Сторон.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством,   
а также в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 450 и абзацем 6 статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае невыполнения условий Договора, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1. раздела 4 Договора.

6.3. Договор прекращается по истечении его срока по соглашению сторон, достигнутому при его заключении, если Стороны путем составления соглашения к Договору не договорятся об ином.

1. **Рассмотрение и урегулирование споров**

Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в досудебном порядке в соответствии с действующим законодательством, в случаях недостижения согласия – в судебном порядке. В случае направления Арендодателем Арендатору претензии, Арендатор обязан рассмотреть данную претензию в десятидневный срок с даты ее получения.

1. **Дополнительные условия договора**
   1. Настоящий Договор является одновременно актом приема-передачи Участка.
   2. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений к нему и его прекращению возлагаются на Арендатора при сроке аренды Участка, указанном в пункте 2.1 Договора один год и более.
   3. Настоящий Договор считается незаключенным при отсутствии государственной регистрации в соответствии с пунктом 4.4.9 Договора при сроке аренды Участка, указанном в пункте 2.1 Договора один год и более.
   4. Арендатор в соответствии с законодательством обязан осуществить юридические действия для обеспечения подъезда и прохода (заключения сервитута), а также других нужд к арендуемому Участку, в случае такой необходимости.
   5. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передаются в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**9. Реквизиты Сторон**

|  |
| --- |
| Арендодатель: |
| ИНН 5718001497  КПП 575101001  БИК 045402001  банк: Отделение Орёл г. Орёл  получатель: УФК по Орловской области (Администрация Никитинского сельского поселения Новодеревеньковского района Орловской области) л/сч 05543015150.. |
|  |
|  |
|  |

|  |
| --- |
| Арендатор:  Банковские реквизиты Филиал ОАО «Сбербанк России» - Орловское отделение № 85595 БИК 04502601 ИНН 7707083893 КПП 575202001 Кор.счёт30101810300000000601 в ГРКЦ ГУ Банка России по Орловской области Расчётный счёт заявителя № 40802810047000000115 |

**10. Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
| Глава администрации Никитинского сельского поселения Новодеревеньковского района Орловской области | ИП Некрасов Николай Яковлевич |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| (подпись) | (подпись) |
| 10 сентября 2015 года | 10 сентября 2015года |
| МП |  |