**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № \_\_\_\_ А**

**г. Нефтеюганск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.**

Арендодатель: **Администрация Нефтеюганского района,** в лице Главы Нефтеюганского района **Лапковской Галины Васильевны,** действующей на основании Устава муниципального образования Нефтеюганский район и Положения об администрации Нефтеюганского района, утвержденного решением Думы Нефтеюганского района от 30.12.2011 № 148, с одной стороны, и

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны (далее – Стороны), на основании протокола заседания по проведению торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – протокол), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1.Предмет Договора**

1.1. Настоящий Договор содержит в полном объеме существенные условия, установленные протоколом по проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное владение и пользование) земельный участок из категории **земли населенных пунктов** (категория земель)

кадастровый номер: 86:08:0020101:1263

 находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): **Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нефтеюганский район, п. Каркатеевы, ул. Центральная, дом №24а** (далее-Участок), с видом разрешённого использованияземельного участка: **под строительство многоквартирного жилого дома,** в границах, указанных на кадастровом паспорте Участка, общей площадью **5 725 кв.м.**

Участок предоставлен на основании **комиссии по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков № \_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.**

1.3. Настоящий Договор заключенсроком  **на 3(три) года: с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года.**

 1.4. Договор подлежит обязательной регистрации в Нефтеюганском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре.

 1.5. Договор считается прекращенным по истечении срока, указанного в п. 1.3. настоящего Договора.

**2.Арендная плата**

**В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ Стороны устанавливают, что условия заключенного между ними договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.**

2.1. Годовой размер арендной платы за владение и пользование Участком составляет по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка **\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).**

Начальный размер арендной платы установлен на основании отчета «Об оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка» № 02-2017-63 от 25 января 2017 года, выполненного ООО «Бюро по оценке имущества».

2.2. Арендная плата начисляется **с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года** и вносится ежеквартально равными долями в размере ¼ от годовой суммы арендной платы до 10 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, а за IV квартал до 10 декабря текущего года, арендная плата за квартал, в котором прекращается договор аренды, вносится не позднее дня прекращения договора аренды.

2.3. Арендная плата за первый год использования Участка по Договору аренды, заключенному по результатам торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного Участка, вносится Арендатором единовременным платежом в течение 10 дней со дня заключения Договора аренды.

2.4. Задаток, внесенный для участия в торгах, засчитывается в сумму арендной платы за первый год использования Участка по заключенному Договору аренды земельного участка.

2.5. Арендная плата вносится Арендатором путем перечисления на **расчетный счет № 40101810900000010001 РКЦ Ханты-Мансийск г.Ханты-Мансийск, ИНН 8619005217, КПП 861901001, БИК 047162000, ОКТМО 71818000, УФК по Ханты-Мансийскому округу-Югре («Департамент финансов Нефтеюганского района» Администрация Нефтеюганского района л/с 04873031220), КБК 040 111 05013 05 0000 120.**

2.6. Обязательства Арендатора по внесению арендной платы в соответствии с пунктом 2 статьи 40 Бюджетного кодекса Российской Федерации считаются исполненными со дня зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 2.5. Договора.

2.7. В случае изменения реквизитов для оплаты за аренду Участка Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору без подписания дополнительного соглашения к Договору. Уведомление об изменении арендной платы направляется Арендодателем Арендатору письмом и является обязательным для Арендатора. Арендная плата в новом размере уплачивается Арендатором с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом в котором произошли изменения.

2.8. Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Уровень инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за тем, в котором земельный участок передан в аренду.

 2.9. Арендная плата может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка размера арендной платы, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы. При этом размер уровня инфляции, установленный пунктом 2.8. Договора не применяется.

2.10. Не использование Участка Арендатором не может быть основанием для отказа от оплаты за аренду Участка по условиям Договора.

**3.Права и обязанности Арендодателя**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Досрочно расторгнуть Договор в порядке и случаях, установленных законодательством Российской Федерации, а также в случаях, установленных настоящим Договором. Срок для устранения Арендатором выявленных нарушений – 30 дней с момента получения предупреждения Арендодателя о необходимости исполнения Арендатором обязательств по Договору.

3.1.2. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения, дополнения и уточнения путем заключения дополнительных соглашений в случае изменения законодательства Российской Федерации и Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, а также в иных случаях.

3.1.3. Вносить в государственные органы, осуществляющие государственной контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущих Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов и условий настоящего Договора.

3.1.4. Осуществлять контроль за использованием и соблюдением Арендатором условий настоящего Договора и требований природоохранного законодательства.

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

3.1.6. Требовать через суд выполнения всех условий настоящего Договора.

3.1.7. Не продлевать действие Договора по окончанию срока указанного в пункте 1.3. настоящего Договора.

3.1.8. По истечению срока, указанного в пункте 1.3. настоящего Договора, а также в случае досрочного расторжения Договора, Арендодатель имеет право требовать возврата Участка в порядке, предусмотренном пунктом 4.2.9. настоящего Договора.

3.1.9. В одностороннем порядке отказаться от Договора (право на одностороннее внесудебное расторжение Договора) в случае неиспользования земельного участка в целях, указанных в пункте 1.1. Договора либо использования его не по назначению, а также в случаях, предусмотренных пунктами 6.2.1. – 6.2.3. Договора.

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

3.1.11. Уведомить Арендатора не позднее чем за 30 календарных дней до даты окончания срока действия Договора об отсутствии намерения заключить новый договор аренды земельного участка.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

3.2.2. Передать Арендатору Участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.

3.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству РФ.

3.2.4. Не издавать специальных актов, затрагивающих (ущемляющих, ограничивающих) права Арендатора, кроме случаев, оговоренных в настоящем Договоре.

3.2.5. Обеспечить перерасчет размера арендной платы в случаях, предусмотренных пунктами 2.8. и 2.9. Договора, уведомить об указанном изменении Арендатора.

3.2.6. В случае изменения реквизитов для перечисления арендной платы уведомить Арендатора об указанных изменениях.

3.3. Уведомления, указанные в п.п. 3.2.5. и 3.2.6. Договора направляются Арендодателем в адрес Арендатора в письменной форме, без подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

**4.Права и обязанности Арендатора**

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.1.2. Производить улучшения Участка, возводить на Участке здания, сооружения и иные объекты недвижимости, не перечисленные в настоящем Договоре (в дальнейшем именуемые Улучшения), с письменного согласия Арендодателя.

4.1.3. С письменного согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду в пределах срока Договора.

4.1.4. Передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам с письменного согласия Арендодателя*.*

4.1.5. Вносить платежи за владение и пользование Участком досрочно.

4.2. Арендатор обязан:

* + 1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Принять от Арендодателя Участок по передаточному акту.

4.2.3. Обеспечить освоение Участка в сроки, установленные пунктом 1.3. настоящего Договора. В течение указанного срока на Участке должен быть возведен в соответствии с целевым назначением Участка объект капитального строительства.

4.2.4. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использовании, способами которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

4.2.5. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

4.2.6. Указывать в платежных документах в поле «Назначение платежа» наименование платежа (арендная плата, пени), дату и номер Договора.

4.2.7. В срок не позднее 1 (первого) апреля текущего года, производить с Арендодателем финансовую сверку по начислению и уплате арендной платы за предыдущий год.

4.2.8. Осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать правила пользования природными объектами.

4.2.9. Вернуть Арендодателю Участок по передаточному акту
не позднее 3 рабочих дней со дня истечения срока действия Договора либо после прекращения действия договора в случае его досрочного расторжения в состоянии, пригодном для дальнейшего использования по целевому назначению.

4.2.10. При прекращении Договора, в случае если на Участке будет отсутствовать объект капитального строительства, Арендатор обязан возвратить Участок Арендодателю в трехдневный срок с даты прекращения Договора по передаточному акту, подписанному Сторонами.

4.2.11. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок в любое время.

4.2.12. Соблюдать при использовании Участка технические регламенты о требованиях пожарной безопасности, градостроительные регламенты, экологические, санитарно-эпидемиологические требования, в том числе государственные санитарно-эпидемиологические правила и гигиенические нормативы, а также иные правовые акты, которые содержат обязательные требования к состоянию и эксплуатации земельных участков.

4.2.13. В случае изменения организационно-правового статуса, наименования, реквизитов юридического лица, письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя, с приложением копий документов, подтверждающих данные изменения.

4.2.14. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора другому лицу, либо передачи Участка в субаренду, в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации, если договор заключен на срок более года.

4.2.15. 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.

4.2.16. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.2.17. Оплачивать арендную плату до даты подписания Сторонами передаточного акта Участка.

4.3. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

**5. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной
из Сторон обязательств по Договору, виновная сторона несет ответственность, предусмотренную Договором и законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы, предусмотренного разделом 2 настоящего Договора, с Арендатора взыскивается неустойка, которая начисляется в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей в день, за который начисляется неустойка, от суммы задолженности по арендной плате за каждые сутки, начиная со дня просрочки исполнения обязательства до дня полной оплаты суммы задолженности.

5.3. Применение санкций не освобождает Стороны от исполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

5.4. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

5.5. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде ХМАО-Югры.

**6. Порядок изменения и расторжения договора**

6.1. Условия Договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

Вносимые любой из Сторон предложения об изменении условий Договора должны быть рассмотрены Сторонами в течение 30 календарных дней, за исключением случая, предусмотренного пунктами 2.7., 2.8. и 2.9. Договора.

6.2. По требованию Арендодателя Договор подлежит досрочному расторжению в порядке и случаях, установленных законодательством Российской Федерации, а также в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

6.2.1. Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не внес арендную плату, независимо от ее последующего внесения.

6.2.2. При умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния Участка, использовании Участка способами, приводящими к ухудшению экологической обстановки.

6.2.3. В случае невыполнения Арендатором условий пунктов 4.2.3 – 4.2.5, 4.2.11 Договора.

6.3. При одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора в случаях, указанных в пункте 3.1.9. Договора, Договор считается расторгнутым со дня вручения Арендатору соответствующего уведомления, если в уведомлении не указан иной срок.

 6.4. Изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами, за исключением случаев прямо предусмотренных Договором или законом.

**7. Прочие условия**

7.1. Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации
в Нефтеюганском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре.

7.2. Арендодатель не несет ответственности за недостатки Участка, которые оговорены при заключении Договора, либо должны быть обнаружены Арендатором во время осмотра и проверки Участка при его передаче.

7.3. Стороны пришли к соглашению о том, что документы, которыми они будут обмениваться в процессе выполнения Договора, переданные
по факсимильной связи, признаются имеющими юридическую силу в случае, если на факсограмме присутствует строка, позволяющая идентифицировать передающий аппарат и содержащая реквизиты: наименование передающей Стороны, дату и время передачи, номер телефона и номера страниц.

7.4. В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Договор составлен в 4 (четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Нефтеюганского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, четвертый – для Администрации Нефтеюганского района.

 **8. К договору в качестве его неотъемлемой части прилагается:**

8.1.Кадастровый паспорт земельного участка.

8.2. Передаточный акт земельного участка.

**9. Место нахождение и почтовые адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  | **Арендатор:** |
| **Администрация****Нефтеюганского района**  |  |
| Юридический адрес: 628309, Тюменская область, Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, 3 мкр., д. 21  | Место нахождения юридического лица:  |
| Почтовый адрес:628309, Тюменская область, Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, 3 мкр., д. 21  | Почтовый адрес :  |
|  | ОГРН  |
| ИНН 8619005217 | ИНН  |
| КПП 861901001 | КПП  |
| БИК 047162000 | БИК  |
| ОКТМО 7181800 | ОКТМО  |
| ОКПО 41261913 | ОКПО  |
| Расчетный счет 40204810200000000045РКЦ Ханты-Мансийск г. Ханты-Мансийск | Расчетный счет Кор/счет  |
| Глава Нефтеюганского района\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Г.В. Лапковская**м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. |