**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ТРОСНЯНСКИЙ РАЙОН**

**АДМИНИСТРАЦИЯ ВОРОНЕЦКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 04 июня 2014 года № 32**

**Об утверждении порядка**

**сдачи в аренду земель**

**сельскохозяйственного назначения,**

**находящихся на территории**

**Воронецкого сельского поселения**

**Троснянского района Орловской области**

В соответствии с п.п.1,2 ст.6 Закона Орловской области от 05.06.2003 года № 331 – ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Орловской области», в соответствии с федеральным законодательством администрация Воронецкого сельского поселения

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок сдачи в аренду земли сельскохозяйственного назначения, находящихся на территории Воронецкого сельского поселения Троснянского района, (Приложение 1).

2. Утвердить Типовой договор аренды находящихся в муниципальной собственности земельных участков (Приложение 2).

3. Утвердить Расчет арендной платы за землю на 20\_\_\_\_\_\_ год (Приложение 3)

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставлю за собой.

5 .Настоящее постановление подлежит обнародованию в установленном порядке.

**Глава сельского поселения Е.В.Еремина**

Приложение 1

к Постановлению

администрации Воронецкого сельского

поселения Троснянского района

от 04.06.2014 г № 32

**ПОРЯДОК**

**СДАЧИ В АРЕНДУ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ,**

**НАХОДЯЩИХСЯ НА ТЕРРИТОРИИ ВОРОНЕЦКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТРОСНЯНСКОГО РАЙОНА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**1. Общие положения**

1.1 Настоящий порядок разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 17.04.2006 N 53-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации", иными нормативными правовыми актами.

1.2. Настоящий порядок определяет основные правила предоставления в аренду земель сельскохозяйственного назначения, находящихся на территории Воронецкого сельского поселения Троснянского района.

1.3. Земли сельскохозяйственного назначения на территории Воронецкого сельского поселения Троснянского района, Орловской области независимо от категорий участников земельных отношений, предоставляются в аренду:

- из земель, находящихся в муниципальной собственности Воронецкого сельского поселения Троснянского района, Орловской области - на основании постановления администрации Воронецкого сельского поселения Троснянского района;

- из земель, находящихся в государственной собственности - на основании постановлений Правительства Орловской области

До разграничения государственной собственности на землю не разграниченные земельные участки, расположенные на территории Воронецкого сельского поселения Троснянского района, Орловской области предоставляются в аренду на основании постановления администрации Воронецкого сельского поселения Троснянского района, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Постановление главы администрации Воронецкого сельского поселения Троснянского района о предоставлении земель сельскохозяйственного назначения в аренду должно содержать сведения о местонахождении земель сельскохозяйственного назначения, его площади, кадастровом номере , номере кадастрового квартала - для вновь образованных земель сельскохозяйственного назначения, разрешенном использовании, сроке аренды, а также о наличии ограничений, обременений на земли сельскохозяйственного назначения. Постановление о предоставлении земель сельскохозяйственного назначения в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора должно дополнительно содержать сведения о порядке пользования землями сельскохозяйственного назначения арендаторами в соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ на основании документов землеустроительного дела.

Копия постановления главы администрации Воронецкого сельского поселения Троснянского района, заверенная надлежащим образом, выдается заявителю не позднее 7 дней с момента принятия постановления в 3-х экземплярах.

1.4.Полномочия по заключению, изменению и расторжению договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения от имени Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области осуществляет комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Троснянского района (далее - комитет по управлению имуществом), который выступает арендодателем по договорам аренды земельных участков.

Договоры аренды земельных участков подписываются председателем комитета по управлению имуществом.

1.5. При переоформлении договоров аренды комитет по управлению имуществом является правопреемником арендодателя - администрации Воронецкого сельского поселения Троснянского района, Орловкой области выступавшего в качестве арендодателя земель сельскохозяйственного назначения от имени Троснянского муниципального образования.

**2. Порядок рассмотрения заявлений о предоставлении**

**земель сельскохозяйственного назначения в аренду**

2.1. Земли сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены в аренду юридическим и физическим лицам (далее - заявители) для целей, не противоречащих действующему законодательству.

2.2 Администрация Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области обязана обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в собственности и ( или) ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

2.3. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан , если иное не предусмотрено законом.

2.4. Администрация Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области обязано обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно) и заблаговременную публикацию такой информации.

2.5. Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для целей, не связанных со строительством, подают в письменной или электронной форме с использованием информационной телекоммуникационной сети общего пользования, в т.ч. сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, заявления в исполнительный орган государственной власти и администрацию Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области на имя главы администрации Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области. В заявлении должно быть указано: цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

2.6 Администрация Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области делает отметку в специальном журнале о дате поступления заявления с визой главы администрации Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области

2.7. Администрация Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области в месячный срок со дня поступления указанного заявления или обращения направляет соответствующий ответ заявителю, а так же готовит проект постановления администрации Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области о предоставлении в аренду либо отказе в предоставлении в аренду земель сельскохозяйственного назначения (при наличии оснований для отказа).

2.8. Администрация Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области с учетом зонирования территории в случае предоставления земель сельскохозяйственного назначения в аренду, утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

2.9.Заявитель за свой счет обеспечивает выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в установленном порядке.

2.10 Администрация Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области в двухнедельный срок со дня предоставления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении в аренду земельного участка заявителю и направляет ему копию решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка. Копия решение о предоставлении земельного участка в аренду с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка может быть выдана (направлена) через многофункциональный центр.

2.11. Передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется на основании нормативного правового акта, устанавливающего процедуры и критерии предоставления таких земельных участков в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления. Положения настоящего пункта не распространяются на случаи, предусмотренные в пункте 2.14

2.12. (см. текст в предыдущей редакции)

В случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.13 Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

(см. текст в предыдущей редакции)

Решение о предоставлении земельного участка в собственность или об отказе в его предоставлении в собственность должно быть принято в течение тридцати дней со дня подачи таким арендатором заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти или в администрацию Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области, обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции. Перечень документов, которые могут подтверждать надлежащее использование земельного участка, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), по государственному мониторингу таких земель.

(см. текст в предыдущей редакции)

Сельскохозяйственные угодья, предоставленные сельскохозяйственным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации могут предоставляться гражданам на праве общей собственности бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.

Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

2.14 Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности передаются религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования, гражданам для сенокошения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

2.15 Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в администрацию Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области с заявлением о заключении договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

(см. текст в предыдущей редакции)

Администрация Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области, в собственности которой находится земельный участок, выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, не позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на такой земельный участок обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на официальном сайте в сети "Интернет" (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области

2.16. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды на срок не менее чем пять лет.

(см. текст в предыдущей редакции)

Примечание:

В случае, если в правоустанавливающих документах на земельные участки крестьянских (фермерских) хозяйств, предоставленные или приобретенные в установленном законодательством РФ порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 28.12.2013 N 446-ФЗ, указаны наименования видов разрешенного использования, отличающиеся от наименования, устанавливаемого в соответствии с данным Федеральным законом (в ред. 28.12.2013), переоформление правоустанавливающих документов на такие земельные участки не требуется

Приобретение сельскохозяйственными организациями, а также крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации". Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения приобретаются в собственность по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации в размере не более 15 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий. Законами субъектов Российской Федерации устанавливаются случаи бесплатного предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

(см. текст в предыдущей редакции)

**3. Порядок оформления договора аренды**

3.1 Заявитель представляет в комитет по управлению имуществом заявление с просьбой заключить договор аренды земель сельскохозяйственного назначения. К заявлению должны быть приложены следующие документы:

- постановление главы администрации Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области - 3 экз.;

- кадастровый план земель сельскохозяйственного назначения - 3 экз.;

- план земель сельскохозяйственного назначения (с обязательным его согласованием с управлением архитектуры и градостроительства администрации Троснянского района Орловской области при формировании нового земельного участка) - 3 экз.

К заявлению юридического лица дополнительно прилагаются копии учредительных документов (устав, свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе).

К заявлению индивидуального предпринимателя прилагается копия свидетельства о государственной регистрации, копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, копия документа, удостоверяющего личность.

Физическое лицо представляет копию документа, удостоверяющего личность.

Представитель заявителя - юридического лица представляет в комитет по управлению имуществом доверенность, подписанную руководителем юридического лица и скрепленную печатью, представитель физического лица (в т.ч. индивидуального предпринимателя) - доверенность, удостоверенную нотариально. В доверенности должно быть прямо предусмотрено право представителя на заключение в интересах заявителя договора аренды земель сельскохозяйственного назначения.

В случае предоставления земель сельскохозяйственного назначения в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора при обращении двух и более лиц к заявлению прилагаются документы, устанавливающие порядок пользования данными землями сельскохозяйственного назначения с учетом сложившегося порядка пользования землями сельскохозяйственного назначения.

3.2. Комитет по управлению имуществом на основании поступивших документов в течение 7 дней оформляет договор аренды.

3.3. В случае не оформления договора аренды в течение трех месяцев после издания соответствующего постановления главы администрации Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области по вине Заявителя комитет по управлению имуществом направляет необходимые документы в администрацию Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области для подготовки проекта постановления администрации Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области об отмене постановления главы администрации Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области об утверждении типового договора аренды.

3.4. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды земель сельскохозяйственного назначения.

Типовой договор аренды земель сельскохозяйственного назначения на территории (в границах) Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области утверждается постановлением главы администрации Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области и должен предусматривать условия о размере, сроках и порядке внесения арендной платы, сроке аренды, права и обязанности сторон, ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение договора аренды, порядок рассмотрения споров и расторжения договора.

Договор аренды составляется в 3-х экземплярах.

3.5. Договор аренды может быть заключен на срок от 3 до 49 лет.

3.6. Договоры аренды земель сельскохозяйственного назначения, заключенные на срок три года и более, и дополнительные соглашения к ним подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

3.7. По истечении срока действия договора аренды земель сельскохозяйственного назначения арендатор в преимущественном порядке перед другими лицами имеет право заключить договор аренды земель сельскохозяйственного назначения на новый срок (при условии отсутствия существенных нарушений договора и своевременного внесения арендных платежей), за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 35 и п. 1 ст. 36 и ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации на дополнительно согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, направленному арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия договора.

3.8. Арендатор имеет право только с предварительного письменного согласия арендодателя, если иное не установлено действующим законодательством, передавать свои права и обязанности по договору аренды земель сельскохозяйственного назначения третьим лицам, в том числе внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока аренды земель сельскохозяйственного назначения. Арендные права на земли сельскохозяйственного назначения могут быть переданы арендатором в залог исключительно с письменного согласия арендодателя.

Только с предварительного письменного согласия арендодателя арендатор вправе передавать земли сельскохозяйственного назначения в субаренду, а также в пользование третьим лицам на иных условиях, в т.ч. по договору простого товарищества, в пределах срока аренды.

3.9. Внесение изменений в договор и расторжение договора осуществляется на основании соответствующего постановления главы администрации Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области

**4. Контроль за использованием земель сельскохозяйственного назначения,**

**переданных в аренду**

4.1. Учет заключенных договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения осуществляется комитетом по управлению имуществом.

4.2. Комитет по управлению имуществом:

- осуществляет регистрацию заключенных договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения;

- контролирует выполнение арендаторами принятых в соответствии с договором аренды обязательств по содержанию и использованию земель сельскохозяйственного назначения, а также своевременному и полному внесению арендных платежей.

4.3. В случае признания договора аренды незаключенным и при наличии задолженности арендатора комитет по управлению имуществом администрации Троснянского района Орловской области осуществляет взыскание денежных средств с арендатора в возмещение стоимости неосновательного обогащения в соответствии с нормами гражданского законодательства.

**5. Порядок определения размера арендной платы**

5.1. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Арендная плата перечисляется в полном объеме на счета органов федерального казначейства с последующим распределением между уровнями бюджетной системы Российской Федерации по нормативам, установленным федеральным законом.

После разграничения государственной собственности на землю на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований плательщики арендной платы за земельные участки перечисляют указанные платежи на счета органов федерального казначейства для последующего зачисления их в доходы соответствующих бюджетов в зависимости от установленного права собственности на земли сельскохозяйственного назначения.

Размер, условия и сроки внесения арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, переданный в аренду, устанавливаются договором аренды.

5.2. Базовые ставки арендной платы с учетом зон градостроительной ценности и разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения утверждаются постановлением главы администрации Воронецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области.

5.3. Размер арендной платы может быть пересмотрен арендодателем один раз в год (п. 3 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Изменение размера арендной платы производится арендодателем в уведомительном порядке без заключения сторонами дополнительных соглашений к договору аренды путем направления арендатору не менее чем за 30 дней письменного извещения с указанием нового размера арендной платы и даты, с которой вступают в силу новые ставки арендной платы.

Приложение 2

                             ТИПОВОЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ

          находящегося в муниципальной собственности земельного участка

                                   "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

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

(место заключения договора)

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

              (уполномоченный на заключение договора аренды орган)

в лице начальника управления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании

Положения, утвержденного Постановлением администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_   от\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуемое в дальнейшем   Арендодатель, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (гражданин или юридическое лицо)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем   Арендатор, и именуемые в дальнейшем   Стороны,     на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(реквизиты решения уполномоченного на распоряжение     земельными    участками

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

                             1. Предмет Договора

    1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду  земельный участок из земель

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

                                       (категория земель)

с кадастровым N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры):

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

(субъект Российской Федерации, город, поселок,     село и др.,   улица,   дом,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - участок),

         строение и др., иные адресные ориентиры)

для использования в целях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

                                        (разрешенное использование)

в границах, указанных в кадастровой карте (плане) участка,   прилагаемой     к

настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

    1.2. На участке имеются \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                           (объекты недвижимого имущества и их характеристики)

    1.3. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя возводить на    участке

здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества.

                                2. Срок Договора

     2.1. Срок аренды участка устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

    2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу     с

даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем  государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

    Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с    даты

его подписания Сторонами.

    2.3. Стороны договорились распространить условия   раздела 3    настоящего

Договора на отношения, возникшие между Сторонами до заключения Договора,     а

именно с "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., со дня, следующего за днем государственной

регистрации права собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на участок.

                   3. Размер и условия внесения арендной платы

     3.1. Размер арендной платы  с учетом отношений, возникших до    заключения

Договора, определяется Договором в соответствии с     нормативными     актами,

принятыми органами государственной власти Орловской области.

    3.2. Расчет арендной платы определен в приложении к Договору и    является

неотъемлемой частью Договора.

    3.3. Арендная плата по    настоящему       Договору      начисляется     с

"\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., со дня, следующего за днем государственной  регистрации

права собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на участок.

    3.4. Арендная плата вносится:

    а) юридическими лицами и предпринимателями - ежеквартально равными  долями не позднее 15-го числа последнего месяца квартала;

    б) физическими лицами-гражданами - равными долями не позднее 15   сентября до 15 ноября текущего года.

    3.5. Днем оплаты считается день поступления средств на бюджетный      счет

получателя.

    3.6. В случае неуплаты арендных платежей в установленный Договором    срок

Арендатор уплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 действующей на  момент образования недоимки ставки рефинансирования Банка России за каждый       день просрочки.

    3.7. Размер арендной платы изменяется при изменении   базовой       ставки

арендной платы без согласования с Арендатором и без внесения   соответствующих изменений в настоящий Договор.

    При изменении арендной платы Арендодатель       направляет      Арендатору

уведомление с приложением расчета арендной платы по форме,       установленной согласно приложению к Договору.

    Уведомление о пересчете арендной платы с расчетом является для  Арендатора обязательным для выполнения и после момента получения     его      Арендатором составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

    3.8. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода   земельного

участка из одной категории земель в другую или      изменения     разрешенного

использования земельного участка  в     соответствии       с      требованиями

законодательства Российской Федерации.

    3.9. Неиспользование участка после заключения Договора аренды не  является

основанием для неуплаты арендных платежей Арендодателю.

                          4. Права и обязанности Сторон

    4.1. Арендодатель имеет право:

    4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора    при      использовании

земельного участка не по целевому назначению, а также при        использовании

способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев и нарушении других условий Договора.

    4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого    земельного

участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

    4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества участка    и

экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным      законодательством    Российской Федерации.

    4.2. Арендодатель обязан:

    4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

    4.2.2. В 7-дневный срок передать Арендатору участок по   акту      приема-

передачи.

    4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об    изменении

номеров счетов для перечисления арендной платы.

    4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и   своевременно

информировать об этом Арендатора.

    4.3. Арендатор имеет право:

    4.3.1. Использовать участок на условиях, установленных Договором.

    4.3.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать участок в субаренду,  а

также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

    4.3.3. 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 1 (один) месяц до истечения срока действия Договора.

    4.4. Арендатор обязан:

    4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

    4.4.2. Использовать участок в соответствии с   целевым    назначением    и

разрешенным использованием.

    4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях,    установленных     Договором,

арендную плату.

    4.4.4. Обеспечить   Арендодателю     (его законным        представителям),

представителям органов государственного земельного контроля доступ на  участок по их требованию.

    4.4.5. После подписания Договора и изменений к нему произвести    его (их)

государственную регистрацию в органе,      осуществляющем      государственную

регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в случае   заключения договора аренды на срок более 1 года).

    4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 1 (один) месяц  о

предстоящем освобождении участка как в связи с окончанием    срока    действия

Договора, так и при досрочном его освобождении.

    4.4.7. Не допускать действий, приводящих к  ухудшению        экологической

обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

    4.4.8. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие  государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшим       (или грозящим нанести) участку и находящимся на нем объектам, а также близлежащим участкам ущерб,   и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и    против дальнейшего разрушения или повреждения участка и      расположенных на     нем объектов.

    4.4.9. В случае ликвидации предприятия, учреждения, организации или смерти

Арендатора - физического лица Арендатор или его правопреемник должен направить

Арендодателю письменное уведомление в 10-дневный срок.

    4.4.10. В случае изменения адреса или иных реквизитов в 10-дневный    срок

письменно уведомить Арендодателя. При отсутствии уведомления все    извещения, повестки и другие документы, направленные Арендатору по адресу, указанному   в настоящем Договоре, считать врученными.

    4.4.11. В случае передачи строения или его части, расположенного(ой)    на

арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу    или использования этого имущества в качестве доли уставного       капитала     при образовании с другим юридическим лицом совместного предприятия Арендатор     в срок не позднее 30 календарных дней со дня совершения сделки должен  уведомить Арендодателя.

    4.4.12. После окончания срока действия Договора       передать     участок

Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии не хуже первоначального     в течение трех дней с момента окончания срока действия Договора.

    4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные   обязанности,

установленные законодательством Российской Федерации.

                            5. Ответственность Сторон

     5.1. За нарушение условий Договора   Стороны    несут     ответственность,

предусмотренную законодательством Российской Федерации.

    5.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств      по    Договору,

вызванных действием обстоятельств непреодолимой         силы,     регулируется

законодательством Российской Федерации.

               6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

     6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются   Сторонами в

письменной форме.

    6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по   решению

суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством,  а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

    6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан    вернуть     Арендодателю

участок в надлежащем состоянии.

                  7. Рассмотрение и урегулирование споров

     7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются     в

соответствии с законодательством Российской Федерации.

                         8. Особые условия Договора

     8.1. Договор субаренды земельного участка, а также     договор    передачи

Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат     государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав       на недвижимое имущество и сделок с ним, и направляются Арендодателю.

    8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок     действия

Договора.

    8.3. При досрочном расторжении Договора договор    субаренды    земельного

участка прекращает свое действие.

    8.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений  и

дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

    8.5. Договор, заключенный на срок менее одного года, вступает в силу     с

момента подписания его Сторонами и не подлежит государственной регистрации.

    8.6. Договор аренды земельного участка заключается с условием     согласия

Сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в  здании, находящемся на этом земельном участке, на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору. При этом соглашение подписывается Арендодателем       и лицом, вступающим в договор на стороне Арендатора.

   8.7. Договор аренды земельного участка заключается с    условием   согласия

Сторон на замену лица на стороне  Арендатора(ов)   (правообладателя помещений) при переходе прав на помещения в здании, находящемся на     этом     земельном участке, на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору.    При этом соглашение подписывается Арендодателем и лицом, вступающим в договор   на стороне Арендатора.

    8.8. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах,     имеющих      одинаковую

юридическую силу.

                            9. Реквизиты Сторон

     Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

    Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                              10. Подписи Сторон

     Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                              (Ф.И.О.)                         (подпись)

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

    Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_

                              (Ф.И.О.)                         (подпись)

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Приложения к Договору: 1. Кадастровая карта (план) участка.

                       2. Кадастровая стоимость земельного участка.

                       3. Акт приемки-передачи земельного участка.

                       4. Расчет арендной платы с указанием реквизитов     для

                       перечисления арендной платы.

Приложение 3

                  Расчет арендной платы за землю на 20\_\_ год

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

             (полное наименование юридического (физического) лица)

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

                             (адрес и номер телефона)

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

                (расчетный счет, номер, в каком отделении банка)

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

     наименование налогового органа, на учете которого находится арендатор

                                     ИНН/КПП

┌───┬───┬───┬───┬───┬───┬───┬───┬───┬───┬───┬───┬───┬───┬───┬───┬───┬───┬───┬───┐

│   │   │   │   │   │   │   │   │   │   │   │   │   │   │   │   │   │   │   │   │

└───┴───┴───┴───┴───┴───┴───┴───┴───┴───┴───┴───┴───┴───┴───┴───┴───┴───┴───┴───┘

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Адрес   арендуемого земельного участка | Период исчисления арендной платы  согласно договору | Номер  и дата регист- рации  догово- ра     аренды | Площадь земель- ного   участка в кв. м | Кадастро- вая стои- мость    земельно- го участ- ка, руб. | Кол-во    кадаст-   ровых сто- имостей,  принима-  емых для  расчета | Установлен- ный процент для расчета арендной   платы | I  квар- тал | II  квар- тал | III квар- тал | IV  квар- тал | Год.  сумма  арендной платы |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|  | со дня, следующего за днем государст- венной регистрации права собственнос- ти на участок |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Итого |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |