Приложение № 3

Проект Договора № \_\_\_\_\_\_

***аренды земельного участка***

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. с. Камень-Рыболов

Администрация Ханкайского муниципального района, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы муниципального района - главы Администрации муниципального района Вдовиной Аэлиты Карловны, действующей на основании Устава Ханкайского муниципального района и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** именуемый в дальнейшем «Арендатор», именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., из категории земель – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящийся \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Разрешенное использование:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. в границах, указанных в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости), являющейся неотъемлемой частью Договора.

1.2. В соответствии со статьями 606, 611 Гражданского кодекса Российской Федерации «Арендодатель» предоставил, а «Арендатор» принял Участок в том виде и состоянии, в котором земельный участок находился в момент подписания настоящего Договора. «Арендатор» к качественному состоянию предоставленного Участка претензий не имеет.

1.3. Настоящий договор является одновременно Актом приема-передачи земельного участка от Арендодателя к Арендатору.

1.4. Арендодатель не несет ответственности за недостатки земельного участка, которые должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра участка при его передаче.

1.5. Настоящий Договор заключен на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет, срок аренды Участка устанавливается с «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

**ІІ.** **Размер и условия внесения арендной платы**

2.1. Арендная плата за Участок устанавливается по результатам аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в год.

2.2. За указанный в пункте 1.1 настоящего Договора Участок «Арендатор» вносит арендную плату ежемесячно до первого числа месяца, следующего за расчетным, равными частями от суммы указанной в пункте 2.1. Договора, с указанием периода, за который вносится арендная плата.

2.3. Задаток за участие в аукционе в размере \_\_\_\_\_\_\_\_, руб. зачисляется в счет арендной платы.

2.4. Арендная плата за Участок вносится Арендатором на счет федерального казначейства в: *УФК по Приморскому краю (Администрация Ханкайского муниципального района Приморского края, л/с 05203005330 ИНН 2530001532, КПП 253001001) на расчетный счет 40101810900000010002 в Дальневосточное ГУ Банка России г. Владивостока БИК 040507001, КБК 952.111.05013.05.0000.120,* *для уплаты пени КБК 952 116 07090 05 0010 140.*

2.5. В платежном документе на перечисление арендной платы указываются назначение платежа, дата, номер договора аренды, период, за который она вносится. Платеж считается внесенным в счет арендной платы за следующий период только после погашения задолженности по платежам за предыдущий период.

2.6. Арендная плата начисляется с «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_года.

2.7. В случае изменения результатов государственной кадастровой оценки земель Приморского края и удельных показателей кадастровой стоимости земель на территории Приморского края, а также изменения иных показателей (ставок, методики расчета арендной платы (порядка начисления и взимания) и т. п.) и утверждение этих изменений уполномоченными органами местного самоуправления или органами исполнительной власти Приморского края размер арендной платы по настоящему договору подлежит изменению (пересмотру) в одностороннем порядке Арендодателем.

2.8. Неиспользование земельного участка Арендатором, равно как и использование его не по назначению не может служить основанием невнесения арендной платы.

**III. Права и обязанности сторон**

3.1. *Арендодатель имеет право*:

3.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

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

3.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате использования Участка, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.4. По своему усмотрению определять необходимость, время и место отбора проб почвы Участка. Расстояние между точками отбора проб должно составлять не менее 100 метров, количество которых для оценки снижения качества Участка должно быть не менее трех.

Направить уведомление Арендатору об отборе проб почв не менее чем за 5 календарных дней до даты отбора проб почв.

3.2. *Арендодатель обязан:*

3.2.1. Передать по акту приема-передачи Арендатору Участок, указанный в п. 1.1 Договора.

3.2.2. Уведомить Арендатора об изменении платежных реквизитов для перечисления арендной платы. Уведомление может быть сделано Арендодателем неопределенному кругу лиц через средства массовой информации и официальные Интернет-ресурсы Арендодателя.

3.2.2. Уведомить Арендатора о скрытых недостатках участка, если они известны Арендодателю.

3.2.3. Предупредить Арендатора о правах третьих лиц на земельный участок, не препятствующих предоставлению участка в аренду.

3.2.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и законодательства Российской Федерации.

3.3. *Арендатор имеет право*:

3.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором, и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3.2. С согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды, заключенному на срок пять или менее пяти лет, третьим(ему) лицам(у), отдавать арендные права на Участок (часть участка) в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия договора, сдавать Участок (часть участка) в субаренду в пределах срока действия Договора.

По договору аренды, заключенному на срок более пяти лет - при условии обязательного уведомления арендодателя.

Данный пункт не распространяется на резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков.

3.3.3. Представлять в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю заявление о государственной регистрации Договора и изменений к нему.

3.3.3. По истечении срока действия настоящего 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 один месяц до истечения срока действия настоящего договора при условии соответствия договора требованиям, определенным п. 4 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ.

3.4. *Арендатор обязан:*

3.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

3.4.2.Использовать Участок в размере не менее 90% от общей площади Участка в соответствии с целевым назначением, разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

В случае невозможности использования всего земельного участка по целевому назначению в связи с необходимостью проведения дополнительных мероприятий по освоению земельного участка, стороны совместно определяют план-график освоения части земельного участка с указанием планируемых мероприятий и сроков их реализации.

3.4.3. Соблюдать условия использования Участка, связанные с его особым правовым режимом.

3.4.4. Своевременно уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором.

3.4.5. В случаях, установленных законодательством, в месячный срок с даты подписания Договора осуществить государственную регистрацию Договора и изменений к нему в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю и представить Арендодателю зарегистрированные Договор и изменения к нему.

3.4.6. Не передавать земельный участок в субаренду (поднаем) и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), не предоставлять земельный участок в безвозмездное пользование.

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

3.4.8. Письменно в семидневный срок с момента изменении юридического адреса (места жительства), банковских и иных реквизитов информировать Арендодателя. При неисполнении указанного условия вся корреспонденция, адресованная на прежние реквизиты, адреса, считается отправленной надлежащим образом.

3.4.9. Обеспечить проведение работ по рекультивации земель.

3.4.10. Обеспечить Арендодателю, органам государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

3.4.11. Обеспечить беспрепятственный допуск представителей собственников линейных объектов или представителей организаций, осуществляющих эксплуатацию линейных объектов, к данным объектам в целях обеспечения их безопасности.

3.4.12. По истечении срока действия Договора (не позднее дня, следующего за днем окончания срока действия Договора) освободить Участок, передав его Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению.

3.4.13. Возмещать Арендодателю убытки, причиненные в результате нецелевого использования Участка, выразившееся в ухудшении его качества и экологической обстановки, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.4.14. Соблюдать нормы и правила в области обеспечения плодородия, не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и экологической обстановки, загрязнению, деградации и ухудшению плодородия почв на Участке.

Не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

3.4.15. Соблюдать при использовании Участка требования экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, своевременно принимать всевозможные меры по предотвращению угрозы разрушения или повреждения арендуемого Участка, поддержанию надлежащего санитарного состояния территории.

3.4.16. Осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия Участка, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую среду.

3.4.17. При необходимости санитарной валки деревьев, находящихся на Участке получить разрешение в администрации муниципального образования, в границах которого расположен Участок.

3.4.18. Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране Участка (защите почв от эрозии, подтопления, заболачивания, загрязнения, пожаров и др.).

3.4.19. В течение срока аренды обеспечивать вывоз мусора и твердых бытовых отходов с Участка.

3.4.20.По требованию Арендодателя в срок не позднее 10 календарных дней с момента получения запроса предоставлять сведения о характере использования земельного участка с указанием вида и количественных показателей его использования.

3.4.21. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.22. Представлять в установленном порядке в соответствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов на Участке.

3.4.23. Содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследований Участка.

3.4.24. Информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации и загрязнения почв Участка.

3.4.25. Приступать к использованию Участка в течение первого года действия договора аренды.

3.4.10. Сохранять зеленые насаждения, в случае нахождения их на земельном участке. При необходимости их вырубки или переноса получить письменное разрешение соответствующих органов власти и Арендодателя

3.4.18. Не осуществлять на участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов, для проведения которых требуется такое разрешение.

3.4.21. Оплачивать в размере и на условиях, установленных договором, арендную плату и по требованию Получателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

**IV. Ответственность Сторон**

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора и принятых на себя обязательств в пределах причиненных убытков в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За нарушение сроков внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере одной трехсотой действующей в это время ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки вплоть до полного исполнения обязательства. Уплата пени не освобождает виновную сторону от выполнения лежащих на ней обязательств и устранения допущенных нарушений.

4.3. Неиспользование Арендатором Участка не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы.

**V. Изменение, расторжение и прекращение Договора**

5.1. Договор прекращает свое действие по окончании срока.

5.2. Договор может быть изменен в период его действия или досрочно расторгнут по соглашению сторон. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются Сторонами в письменной форме и являются неотъемлемой его частью, регистрируются Арендатором в установленном порядке, в случаях, если договор подлежит государственной регистрации.

5.3. Договор может быть расторгнут на основании и в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора аренды в случаях:

- использования Арендатором Участка не в соответствии с целевым назначением, указанным в п. 1.1. Договора;

- невнесения Арендатором арендной платы в размере и в сроки платежа, установленные настоящим Договором, более двух раз подряд;

- использования Арендатором Участка с нарушением требований, установленных законодательством Российской Федерации, повлекшим за собой существенное снижение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде;

- нарушения Арендатором иных условий настоящего Договора и требований действующего законодательства;

- расторжения соглашения об осуществлении деятельности, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 212-ФЗ «О свободном порте Владивосток» и внесения уполномоченным федеральным органом в реестр резидентов свободного порта Владивосток записи о прекращении статуса резидента свободного порта Владивосток.

Договор, заключенный на срок менее пяти лет, считается прекращенным в одностороннем внесудебном порядке согласно п.1 ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации путем направления Арендатору соответствующего уведомления. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре. Договор считается прекращенным со дня, когда Арендатор получил либо должен был получить уведомление Арендодателя.

Досрочно Договор, заключенный на срок более чем пять лет, может быть расторгнут по требованию арендодателя только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его Арендатором.

5.5 Приемка работ по рекультивации земель осуществляется в соответствии с действующим законодательством до возврата земельного участка.

5.6. В случае расторжения договора по основаниям установленным настоящим договором возмещение убытков, включая упущенную выгоду, Арендатору не возмещаются. законодательством до возврата земельного участка.

5.4.4. В связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

**VI. Особые условия договора**

6.1. «Арендатор» подтверждает «Арендодателю», что на день подписания Договора у «Арендатора» отсутствуют обязательства какого-либо рода, которые могут препятствовать заключению Договора. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

6.2. Отсрочка или невозможность для любой из Сторон соблюсти свои права по Договору не влечет за собой несоблюдение этого права в дальнейшем.

6.3. Реорганизация «Арендодателя», а также перемена собственника Участка не являются основанием для расторжения Договора.

6.4. Стороны обязаны информировать друг друга об изменении юридического адреса (места жительства) и банковских реквизитов в срок не позднее 10 (десяти) дней со дня изменения. При невыполнении этого условия все документы и переписка, адресованные по прежним реквизитам, считаются отправленными надлежащим образом.

6.5. Внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается, раздел земельного участка после проведения аукциона не допускается.

**VII. Антикоррупционная оговорка**

7.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели.

7.2. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

7.3. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления, соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет.Это подтверждение должно быть направлено в течение десяти рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

7.4. В случае нарушения одной Стороной обязательств воздерживаться от запрещенных в данном разделе действий и/или неполучения другой Стороной в установленный настоящим Договором срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая Сторона имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут настоящий Договор в соответствии с положениями настоящего пункта, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

**VIII. Заключительные положения**

8.1. Все споры между сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения земельного участка.

8.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон Договора и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

**IX. Реквизиты, подписи сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель  **Администрация Ханкайского**  **муниципального района**  ИНН 2530001532, ОГРН 1032501180216,  адрес: 692684, Приморский край,  Ханкайский район,  с. Камень-Рыболов, ул. Кирова, 8  Глава муниципального района –  глава Администрации  муниципального района  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.К. Вдовина  М.П. |  | Арендатор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |