Приложение № 2

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**аренды земельного участка**

**государственная собственность на который не разграничена**

пгт. Забайкальск «\_\_\_»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

Городское поселение «Забайкальское» муниципального района "Забайкальский район", от имени которого действует Администрация городского поселения «Забайкальское» муниципального района "Забайкальский район" (далее – Администрация), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район» **Красновского Андрея Валерьевича**, действующего на основании Устава, Распоряжения городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район» от 27.09.2021 г. № 227 л/с, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, далее именуемые «Стороны», по результатам аукциона по продаже права на  заключение договора аренды земельного участка (протокол о результатах аукциона от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года) заключили настоящий договор аренды земельного участка  (далее  – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет и цели аренды**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, из земель населённых пунктов с кадастровым номером   **75:06:080346:481,** площадью **735** кв. метров, местоположение которого установлено: Забайкальский край, Забайкальский район, пгт. Забайкальск, ул. Ленская (далее земельный участок).

Земельный участок не занят зданиями, строениями, сооружениями.

1.2. Земельный участок предоставляется с разрешенным видом использования **«общественное питание» (код – 4.6)**

1.3. **Указанный в Договоре вид разрешенного использования земельного участка является окончательной и изменению не подлежит, если иное не предусмотрено действующим законодательством**.

**2. Ограничения (обременения) в использовании земельного участка**

2.1. Земельный участок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 *(обременения правами третьих лиц указываются* *согласно аукционной документации)*

2.2. На земельный участок распространяются следующие ограничения в использовании: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*(ограничения указываются согласно аукционной документации)*

 Арендатор согласен принять земельный участок с учетом ограничений по его использованию.

**3. Срок действия Договора**

3.1. Настоящий Договор заключается сроком на 9 лет 11 мес. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. (включительно).

3.2 Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю и считается заключенным с  момента такой регистрации.

3.3. Договор прекращается в связи с истечением срока действия Договора, если иное не установлено действующим законодательством или настоящим Договором.

В случае, если по окончании срока действия Договора, заключенного для целей строительства, строительство объекта не завершено и объект не введен в эксплуатацию, такой объект незавершенного строительства может быть продан с публичных торгов в порядке, установленным Земельным кодексом Российской Федерации.

3.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

**4. Размер арендной платы и условия её внесения (изменения)**

4.1. Арендные платежи начинают исчисляться с даты подписания настоящего Договора независимо от даты проведения государственной регистрации Договора.

Неиспользование Арендатором земельного участка не может служить основанием для освобождения его от внесения арендных платежей по Договору.

4.2. Годовой размер арендной платы сформирован по результатам аукциона и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

*(указывается согласно протоколу об итогах аукциона)*

Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, внесённый Арендатором для участия в аукционе, зачисляется в счёт арендной платы по Договору.

4.3. Оплата арендной платы для юридических лиц осуществляется поквартально, для физических лиц осуществляется в срок до 15 сентября текущего года. В случае заключения Договора аренды земельного участка после 15 сентября, арендная плата вносится до 15 декабря текущего года.

В случае если срок наступления платежа приходится на выходной (нерабочий праздничный) день, то днем окончания срока внесения платежа является день, предшествующий выходному (нерабочему праздничному) дню.

Арендная плата вносится в следующие сроки и порядке:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Год | Квартал | Размер арендной платы, рублей | Срок оплаты до: |
|  |  |  |  |

4.4.Арендная плата перечисляется Арендатором на расчётный счёт Арендодателя по реквизитам, прилагаемым к настоящему договору. Обязательство по внесению арендных платежей считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

В случае, если платеж является невыясненным из-за ошибки в платежном поручении при перечислении денежных средств на расчётный счёт Арендодателя по договору, то датой поступления платежа будет считаться дата уточнения платежа. При этом обязательство по уплате арендных платежей считается исполненным Арендатором с даты фактического поступления платежа.

**5. Права и обязанности Арендодателя**

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1.требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем нарушений условий Договора;

5.1.2.  требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества участка в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;

5.1.3.  требовать от Арендаторасвоевременного предоставления установленных законодательством сведений о состоянии и использовании земель;

5.1.4.  посещать и обследовать земельный участокна предмет соблюдения условий Договора;

5.1.5.  требовать приостановления работ, ведущихся Арендатором на земельном участке с нарушением условий договора и требований природоохранного законодательства Российской Федерации

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1.  не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора**,** если она не противоречит условиям настоящего Договора и требованиям закона.

5.2.2. произвести государственную регистрацию Договора аренды на земельный участок в случае, если Договор заключен на срок более одного года, в сроки, предусмотренные федеральным законом.

**6. Права и обязанности Арендатора**

6.1. Арендатор имеет право:

6.1.1.  проводить работы по улучшению экологического состояния земельного участка при наличии утвержденного в установленном порядке проекта;

6.1.2.  на заключение соглашения об установлении сервитута (далее – Соглашение) в отношении земельного участка (его части) без согласия Арендодателя при условии его уведомления в течение 10 (десяти дней) со дня заключения соглашения, если договор заключен на срок более чем один год. Соглашение заключается на срок, не превышающий срок действия договора.

6.1.3.  в пределах срока действия договора с письменного согласия Арендодателя передавать земельный участок в субаренду, передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, если иное не предусмотрено пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации. Арендатор не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом (п. 7 ст. 448 ГК РФ);

6.2. Арендатор обязан:

6.2.1. в случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трёх) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации;

6.2.2 использовать земельный участок в соответствии с целью и видом его разрешенного использования;

6.2.3. своевременно и в полном объёме вносить арендную плату;

6.2.4. соблюдать при использовании участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, не допускать его загрязнение, захламление, не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также обеспечивать благоустройство территории;

6.2.5. не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение, без разрешения компетентных органов;

6.2.6. не использовать для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды и т.п. объекты, без письменного согласия соответствующих органов, если такое согласие предусмотрено законодательством;

6.2.7. обеспечить Арендодателю и органам государственного (муниципального) контроля (надзора) свободный доступ на земельный участок и в расположенные на его территории здания и сооружения в случаях, установленных законом;

6.2.8. выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п.;

6.2.9. не препятствовать размещению и обеспечивать сохранность имеющихся на участке межевых, геодезических и других специальных знаков;

6.2.10. не осуществлять на земельном участке деятельность, в результате которой нарушаются права и законные интересы третьих лиц;

6.2.11. предоставить право лицу, имеющему соответствующее разрешение, на прокладку и эксплуатацию линий электропередачи, связи и трубопроводов, других коммуникаций;

6.2.12. незамедлительно извещать Арендодателя об аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести земельному участку ущерб, и своевременно принимать меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций;

6.2.13. устранить за свой счёт недостатки земельного участка и иные его изменения, произведенные без согласования с Арендодателем, по письменному требованию последнего;

6.2.14. нести полную ответственность за все убытки, включая упущенную выгоду, которые он может причинить Арендодателю, смежным землепользователям, третьим лицам, в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки, явившихся результатом хозяйственной деятельности Арендатора, вследствие использования земельного участка не по его прямому назначению в соответствии с настоящим договором либо вследствие своих некомпетентных действий;

6.2.15. соблюдать установленный режим ограничений при использовании охранных зон, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранных зон, прибрежных защитных полос, зон затопления, подтопления, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации (в случае, если такие ограничения установлены в отношении земельного участка);

6.2.16. не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до наступления срока платежа, письменно сообщить Арендодателю о том, что исполнение обязательства по уплате арендных платежей по Договору им возложено на третье лицо с указанием срока действия такого поручения, а также персональных данных третьего лица и согласие третьего лица на уплату арендных платежей. В противном случае будет считаться, что Арендатор просрочил исполнение обязательств по уплате арендной платы с наступлением последствий, предусмотренных пунктом 7.2. Договора.

6.2.17. осуществлять мероприятия по охране земельного участка и расположенных на нем природных ресурсов;

6.2.18. письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на земельном участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение 10 (десяти) дней со дня заключения соответствующей сделки;

6.2.19. в случае изменения адреса или иных реквизитов, в трёхдневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом. В противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по Договору;

6.2.20. ежегодно в срок **до 1 марта** являться в Администрацию городского поселения «Забайкальское» для сверки расчёта арендных платежей.

6.2.21. сохранять все зелёные насаждения на земельном участке за исключением тех, которые могут быть снесены по разрешению органа местного самоуправления, уполномоченного в области охраны окружающей среды;

6.2.22. незамедлительно сообщать Арендодателю (в целях принятия последним соответствующих мер) о фактах размещения на арендуемом земельном участке любых объектов капитального и некапитального строительства (включая инженерные коммуникации, опоры линий электропередач и др.) в случае их обнаружения арендатором после получения земельного участка в аренду и выноса границ земельного участка в натуру. В противном случае убытки, которые могут возникнуть у собственников таких объектов в связи с их повреждением, сносом и т.п., будут возмещаться за счёт средств Арендатора;

6.2.23. не позднее срока, указанного в подпункте 3.1 пункта 3 Договора, получить разрешение на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в органе, осуществляющем выдачу разрешений на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства; в тот же срок выполнить строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства и осуществить государственную регистрацию права собственности на построенный (реконструированный) объект недвижимости (в случае, если земельный участок предоставлен в аренду для строительства капитального строения).

6.2.24. обеспечить свободный доступ на земельный участок представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности, в случае, если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта;

6.2.25. обеспечить проведение работ по рекультивации земельного участка;

6.2.26. обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе, в случае, если земельный участок, расположен в границах береговой полосы водного объекта общего пользования;

6.2.27. выполнять иные требования, предусмотренные действующим законодательством.

**7. Ответственность Сторон**

7.1.  За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

7.2. В случае неуплаты платежей в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,01 (одной сотой) процента от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

7.3. В случае ненадлежащего исполнения или неисполнения одного из условий Договора, нарушившая сторона обязана устранить нарушения не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения претензии от другой Стороны.

7.4. В случае повреждения инженерных сетей, расположенных на арендуемом земельном участке по вине Арендатора, последний возмещает ущерб в полном объеме собственнику сетей, юридическому лицу, осуществляющему их эксплуатацию, а также иным лицам, которым причинен ущерб.

7.5. Возмещение убытков, уплата неустойки не освобождает Арендатора от надлежащего исполнения условий настоящего Договора в полном объеме, а также от административной или уголовной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации, за нарушение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами.

**8. Расторжение Договора**

8.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон. Договор не может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон в случае, если Арендатором не осуществлена государственная регистрация права собственности на объект недвижимости, построенный в соответствии с условиями настоящего Договора на арендуемом земельном участке.

8.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке в случае осуществления Арендатором деятельности, приводящей к ухудшению качества земельного участка, ухудшению экологической обстановки; при загрязнении прилегающих земель; в случаях, предусмотренных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными, санитарными и иными нормами и правилами; при невнесении арендной платы более двух сроков подряд по истечении установленного договором срока платежа независимо от её последующего внесения; при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд; а также в случае невыполнения Арендатором обязанностей, установленных пунктом 6.2 настоящего Договора; в иных случаях, установленных действующим законодательством.

8.3.Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя по истечении одного года после уведомления Арендатора земельного участка о расторжении договора, в случае, если предоставленный в аренду земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд.

8.4. Арендодатель, письменно уведомив Арендатора, вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, расположенном на земельном участке, от Арендатора к другому юридическому или физическому лицу. В этом случае Договор признается расторгнутым с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

8.5. При досрочном расторжении настоящего Договора судьба возведенных на земельном участке зданий, строений, сооружений, незавершенных строительством объектов и иных неотделимых улучшений определяется соглашением о расторжении Договора либо решением суда.

8.6. При досрочном расторжении настоящего Договора, Договор считается расторгнутым, а обязательства сторон по нему прекращенными (в том числе, в случае совпадения должника и кредитора в одном лице), с момента государственной регистрации прекращения права аренды, а, если, договор не подлежит государственной регистрации – с момента подписания сторонами соглашения о расторжении договора либо вступления в силу судебного решения.

**9. Дополнительные условия Договора**

9.1. Настоящий Договор одновременно является актом приёма-передачи (передаточным актом) земельного участка. Земельный участок считается переданным с момента подписания Договора Сторонами.

9.2. Арендатор земельного участка не имеет преимущественного права на заключение нового договора аренды такого земельного участка без проведения торгов, если иное не установлено действующим законодательством.

9.3. Корреспонденция (письма, уведомления, претензии, предписания) считается полученной Арендатором, если она направлена заказным письмом по почтовому адресу Арендатора, указанному в договоре. Момент получения корреспонденции определяется в любом случае не позднее 14-ти дней с даты ее отправки, указанной в почтовой квитанции.

9.4. Изменение характеристик земельного участка после его предоставления в аренду не является основанием для пересмотра фактически исполненных обязательств по настоящему Договору.

9.5. Не допускается размещение и/или строительство на земельном участке иных, помимо указанных в договоре, объектов.

9.6. Контроль за полнотой и своевременностью поступления арендной платы в бюджет, начисление пени за несвоевременную уплату арендных платежей осуществляет Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края.

9.7. Арендатор даёт свое согласие на размещение в органах печати и/или на сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации о своей задолженности по арендной плате (в случае невнесения арендных платежей более двух сроков подряд).

9.8. Если после заключения и до прекращения действия настоящего договора принят акт законодательства, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора, условия заключенного договора должны быть приведены в соответствие с законодательством, если иное не предусмотрено законодательством.

9.9. Споры Сторон, вытекающие из неисполнения либо ненадлежащего исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке.

9.10. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в настоящий договор аренды, и что лица, подписавшие его, на это уполномочены.

9.11. Настоящий Договор составлен в 3(трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю (в случае, если договор подлежит государственной регистрации).

**9. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**Администрация городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район»ИНН 7505004271ОГРН 1087536008801674650,Забайкальский край,Забайкальский район, пгт. Забайкальск, ул. Красноармейская, д.26Тел. 8 (30-251) 2-24-33\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.П. | **Арендатор** \_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.П. |