



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 10.05.2017

№ 801

г. Темрюк

Об утверждении форм договоров аренды земельных участков, договоров купли – продажи земельных участков, находящихся в неразграниченной государственной собственности

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 25 октября 2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 3 июля 2016 года № 334-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить форму договора аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения (приложение № 1).

2. Утвердить форму договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения (приложение № 2).

3. Утвердить форму договора купли-продажи земельного участка несельскохозяйственного назначения (приложение № 3).

4. Отделу по взаимодействию со СМИ (Кистанова) официально разместить (опубликовать) настоящее постановление на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Темрюкский район А.С. Харчева.

6. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Глава муниципального образования
Темрюкский район



Ф.В. Бабенков

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
муниципального образования
Темрюкский район
от 10.05.2017 № 801

ФОРМА ДОГОВОРА № _____
аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения

от _____ г.

г. Темрюк

Администрация муниципального образования Темрюкский район, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____ от _____ года № _____, с одной стороны и _____, в дальнейшем «Арендатор», именуемый (ая) в _____, с другой стороны, на основании заявления от _____ № _____, постановления администрации муниципального образования Темрюкский район от _____ года № _____, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от _____ года № _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату земельный участок, с кадастровым номером _____, площадью _____ кв.м, расположенный на землях _____ по _____ адресу: _____, с разрешенным видом использования - для _____ (далее – Участок).

1.2. Фактическое состояние Участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

1.3. Границы и размеры Участка обозначены в прилагаемой к договору выписке из Единого государственного реестра недвижимости, которая является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Участок не обременён правами и претензиями третьих лиц, о которых Арендатор не мог знать.

1.5. Договор является единственным документом, подтверждающим передачу Участка от Арендодателя Арендатору и считается заключенным с момента государственной регистрации в Темрюкском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

2. Размер и условия внесения арендной платы

2.1. Расчет размера арендной платы за Участок изложен в приложении № 2 к Договору, которое подписывается Арендодателем.

2.2. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания договора, в дальнейшем может пересматриваться в одностороннем порядке Арендодателем в связи с изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующих муниципальных образований.

2.3. Размер ежегодной арендной платы установлен приложением № 2 к договору. Арендная плата за каждый день использования Участка вносится Арендатором после государственной регистрации договора ежеквартально в виде авансового платежа до 10 числа первого месяца каждого квартала.

Первый платеж вносится в течение 30 календарных дней со дня государственной регистрации договора.

2.4. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами за каждый квартал, отдельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

2.5. Арендная плата и пеня вносятся Арендаторами путем перечисления по следующим реквизитам:

Банк получателя Южное ГУ банка России по Краснодарскому краю
г. Краснодар

расчетный счет _____

Получатель УФК по Краснодарскому краю (Администрация муниципального образования Темрюкский район)

ИНН/КПП _____ / _____

БИК _____

ОКТМО _____

КБК _____

2.6. Не использование Участка не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Оформить договор аренды на Участок.

3.1.2. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный Договором.

3.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит действующему законодательству и условиям Договора.

3.1.4. В случае внесения изменений и дополнений в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования Темрюкский район, связанных с изменением арендной платы, информация будет опубликована в средствах массовой информации.

3.1.5. По истечении срока действия Договора уведомить Арендатора о его расторжении и погашении записи о государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Вносить по согласованию с Арендатором (за исключением перерасчета арендной платы) изменения и дополнения в договор при наличии документа, являющегося основанием для внесения изменений в договор, которое оформляется в форме дополнительного соглашения и является неотъемлемой частью данного договора. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

3.2.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка (в случае нахождения данного Участка в охранной зоне объектов археологического наследия).

3.2.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением гражданского, земельного, природоохранного или иного специального законодательства и (или) условий, установленных Договором.

3.2.4. Принимать решение о досрочном расторжении Договора без возмещения Арендатору понесённых затрат на освоение Участка и упущенной выгоды при следующих существенных нарушениях условий Договора:

использования Участка не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1;

не использование Участка в течение одного года;

нарушение арендатором условий, указанных в разделе 10 Договора и невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в пунктах 4.1, 4.2 договора;

не внесение арендной платы за землю более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;

использование земельного участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

3.2.5. Пересматривать в одностороннем порядке размер арендной платы в случаях:

изменения уровня инфляции – ежегодно;

изменения кадастровой стоимости Участка, в том числе при изменении площади Участка при упорядочении его границ, изменении вида разрешенного использования Участка, перевода Участка из одной категории в другую;

изменения рыночной стоимости Участка;

пересмотра ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога на существующий финансовый год;

изменения законодательства Российской Федерации и Краснодарского края, регулирующие соответствующие правоотношения;

в случаях, предусмотренных условиями договора;

в иных случаях, предусмотренных законодательством.

3.2.6. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий договора.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия договора.

4.1.2. В месячный срок со дня заключения договора на Участок обратиться за регистрацией права аренды Участка в Темрюкский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.1.3. В течение 5 дней после государственной регистрации договора, уведомить Арендодателя о регистрации договора (представить зарегистрированный экземпляр Договора).

4.1.4. В случае не выполнения подпункта 4.1.2 договора постановление администрации муниципального образования Темрюкский район о предоставлении земельного участка в аренду подлежит отмене, а договор считается незаключенным.

4.1.5. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 настоящего договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.6. В течение 10 дней после опубликования в периодической печати Арендодателем информации об изменениях ставок арендной платы обратиться к арендодателю за пересчетом размера арендной платы.

4.1.7. В случае пересчета арендной платы в сторону увеличения, разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже установленного пунктом 2.3 договора срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и учитывается на лицевом счете договора со дня вступления в силу нормативного правового акта, на основании которого произведен перерасчет ее размера, вне зависимости от срока получения уведомления о перерасчете размера арендной платы от Арендодателя в случаях, указанных в пункте 3.1.4 договора.

4.1.8. Уведомить Арендодателя о перечислении арендной платы (любым из способов: по телефону, СМС сообщением, по эл. почте).

4.1.9. Ежегодно по истечении срока последнего платежа, но не позднее 1 декабря, производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок с составлением акта сверки.

4.1.10. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанными в пункте 1.1 договора.

4.1.11. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте арендуемый Участок и прилегающую к нему территорию: в длину - в пределах границ участка, в ширину - до середины, примыкающей к владению проезжей части улицы, переулка, проезда.

4.1.12. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.1.13. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.14. Возместить Арендодателю убытки, причиненные ухудшением качественных характеристик Участка, экологической обстановки в результате своей хозяйственной и иной деятельности, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

4.1.15. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зелёных насаждений. Сохранять зелёные насаждения, находящиеся на земельном участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.1.16. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.17. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков и иных лиц.

4.1.18. Беспрепятственно допускать на земельный участок Арендодателя, его законных представителей, и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.19. Письменно в течение 10 дней уведомить Арендодателя об изменении своего фактического адреса или иных реквизитов.

4.1.20. В случае прекращения деятельности Арендатора в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.1.21. Направить не менее чем за 90 календарных дней до окончания срока действия договора, указанного в пункте 7.2 договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора либо о заключении договора на новый срок (при наличии оснований, указанных в Земельном кодексе Российской Федерации).

4.1.22. При прекращении договора вернуть Арендодателю Участок в

надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду.

4.1.23. Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением договора и внесением в него изменений и дополнений.

4.1.24. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.1.25. Договор субаренды Участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и направляется Арендодателю для последующего учета в десятидневный срок со дня государственной регистрации

4.2. Арендатор не вправе:

4.2.1. Передавать арендованный земельный участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

4.2.2. Заключать договора субаренды Участка на срок превышающий срок действия договора. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие

4.2.3. Передавать право аренды на земельный участок третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

4.2.4. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль участка без разрешения соответствующих органов.

4.2.5. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Досрочно, по минованию надобности в земельном участке расторгнуть Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении договора.

4.3.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на земельном участке в соответствии с целями и условиями предоставления земельного участка.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда: переданный арендатору Участок имеет препятствующие к использованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором при заключении договора; земельный участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

4.3.4. На заключение договора аренды на новый срок в преимущественном порядке при наличии необходимых условий в соответствии с действующим земельным законодательством при прочих равных условиях.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

5.3. Наложение пени в связи с нарушением законодательства не освобождает Арендатора от устранения нарушений в установленный срок.

5.4. За нарушение пункта 4.1.7 Арендатор в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации несет административную ответственность. Привлечение к административной ответственности не освобождает арендатора от исполнения указанного пункта.

5.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по договору, вызванная действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.6. Уплата пени в связи с нарушениями условий Договора, а также наложение штрафа уполномоченными органами и должностными лицами в связи с нарушениями действующего законодательства не освобождают Арендатора от обязанности устранения таких нарушений.

6. Рассмотрение и урегулирование споров

6.1. Споры и разногласия Сторон, возникшие в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в Темрюкском районном суде Краснодарского края – для физических лиц и Арбитражном суде Краснодарского края – для юридических лиц.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации. Государственная регистрация настоящего договора осуществляется Арендатором за его счет в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2. Договор действует в течение _____ лет до _____.

7.3. После истечения срока действия договора, указанного в пункте 7.2, в соответствии со статьями 425, 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации его действие прекращается. Запись о государственной регистрации договора в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю погашается любой из сторон.

7.4. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

8. Прекращение действия Договора

8.1. Действие договора прекращается по истечении срока аренды Участка.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным в пункте 4.3.1 договора, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

8.3. По требованию одной из Сторон договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и договором.

9. Изменение условий договора

9.1. Изменение и дополнения условий Договора аренды оформляются в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью данного Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

9.2. В случае отказа или уклонения стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном пунктом 5.4 договора.

10. Особые условия

10.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания Договора отсутствуют обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения договора.

10.2. Арендатор обязан в соответствии с законодательством за свой счет выполнять мероприятия по охране окружающей природной среды и требования инспектирующих служб и ведомств по вопросам эксплуатации объектов недвижимости.

10.3. Если при эксплуатации арендованного земельного участка будут обнаружены предметы археологии (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты и прочее) Арендатору необходимо остановить все работы на участке, вызвать представителя управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края и провести согласование вышеуказанных работ с Управлением.

11. Заключительные положения

11.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания

договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения договора.

Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и предоставляется:

1 экземпляр – Арендатору;

2-3 экземпляры – Арендодателю;

4 экземпляр - органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагается:

выписка из Единого государственного реестра недвижимости;

постановление администрации муниципального образования Темрюкский район от _____ № _____;

годовой расчет размера арендной платы.

12. Адреса, подписи сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Юридический адрес:

Краснодарский край,

г. Темрюк, ул. Ленина, 65

тел. 8(86148)5-44-74,

факс: 8(86148)6-02-39

ИНН/КПП 2352023878/235201001

_____/
 (подпись) М.П.

_____/
 (подпись) МП

Составитель проекта: _____ Реквизиты проверил: _____

Приложение
к форме договора аренды земельного
участка несельскохозяйственного
назначения от _____ № _____

РАСЧЕТ
размера арендной платы за земельный участок

Наименование АРЕНДАТОРА: _____

Целевое использование участка: _____

Кадастровый номер земельного участка: _____

Адрес земельного участка: _____

Площадь участка: _____ кв.м.

Кадастровая стоимость земельного участка (КС): _____ руб.

Ставка арендной платы (С) _____ %.

Коэффициент инфляции (КИ) _____

Годовой размер арендной платы за арендованную площадь составляет:

$КС \times С \% \times КИ =$ _____ руб.

_____ (сумма цифрами и прописью)

Начальник управления
имущественных и
земельных отношений

_____ м.п. (подпись)

Расчет произвел:
Расчет проверил:

Заместитель главы
муниципального образования
Темрюкский район



А.С. Харчев

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
муниципального образования
Темрюкский район
от 10.05.2017 № 801

ФОРМА ДОГОВОРА № _____
аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения

от _____ г.

г. Темрюк

Администрация муниципального образования Темрюкский район,
именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице
_____, действующего на основании
_____ от _____ года № _____
_____, с одной стороны и _____, в
_____ именуемый (ая) в
дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании заявления от
_____ № _____, постановления администрации
муниципального образования Темрюкский район от _____ года
№ _____, согласно выписке из Единого государственного реестра
недвижимости от _____ года № _____
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное
владение и пользование за плату земельный участок, с кадастровым номером
_____, площадью _____ кв.м, расположенный на
землях _____ по _____ адресу:
_____,
с разрешенным видом использования - для _____
(далее – Участок).

1.2. Фактическое состояние Участка соответствует условиям Договора и
целевому назначению Участка.

1.3. Границы и размеры Участка обозначены в прилагаемой к договору
выписке из Единого государственного реестра недвижимости, которая является
составной и неотъемлемой частью договора.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Участок не обременён правами и претензиями третьих лиц, о которых Арендатор не мог знать.

1.5. Договор является единственным документом, подтверждающим передачу Участка от Арендодателя Арендатору и считается заключенным с момента государственной регистрации в Темрюкском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

2. Размер и условия внесения арендной платы

2.1. Расчет размера арендной платы за Участок изложен в приложении № 2 к договору, которое подписывается Арендодателем.

2.2. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания Договора, в дальнейшем может пересматриваться в одностороннем порядке Арендодателем в связи с изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующих муниципальных образований.

2.3. Размер ежегодной арендной платы установлен приложением № 2 к договору. Арендная плата за каждый день использования Участка вносится Арендатором после государственной регистрации договора в два срока:

за первое полугодие не позднее 15 сентября текущего года;

за второе полугодие не позднее 15 ноября текущего года.

2.4. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами за каждый квартал, отдельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

2.5. Арендная плата и пеня вносятся Арендаторами путем перечисления по следующим реквизитам:

Банк получателя Южное ГУ банка России по Краснодарскому краю

г. Краснодар

расчетный счет _____

Получатель УФК по Краснодарскому краю (Администрация муниципального образования Темрюкский район)

ИНН/КПП _____ / _____

БИК _____

ОКТМО _____

КБК _____

2.6. Не использование Участка не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Оформить договор аренды на Участок.

3.1.2. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный договором.

3.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит действующему законодательству и условиям договора.

3.1.4. В случае внесения изменений и дополнений в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования Темрюкский район, связанных с изменением арендной платы, информация будет опубликована в средствах массовой информации.

3.1.5. По истечении срока действия договора уведомить Арендатора о его расторжении и погашении записи о государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Вносить по согласованию с Арендатором (за исключением перерасчета арендной платы) изменения и дополнения в договор при наличии документа, являющегося основанием для внесения изменений в договор, которое оформляется в форме дополнительного соглашения и является неотъемлемой частью данного договора. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

3.2.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка (в случае нахождения данного Участка в охранной зоне объектов археологического наследия).

3.2.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением гражданского, земельного, природоохранного или иного специального законодательства и (или) условий, установленных договором.

3.2.4. Принимать решение о досрочном расторжении Договора без возмещения Арендатору понесённых затрат на освоение Участка и упущенной выгоды при следующих существенных нарушениях условий Договора:

использования Участка не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1;

не использование Участка в течение одного года;

нарушение арендатором условий, указанных в разделе 10 Договора и невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в пунктах 4.1, 4.2 договора;

не внесение арендной платы за землю более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;

использование земельного участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

3.2.5. Пересматривать в одностороннем порядке размер арендной платы в случаях:

изменения уровня инфляции – ежегодно;

изменения кадастровой стоимости Участка, в том числе при изменении площади Участка при упорядочении его границ, изменении вида разрешенного использования Участка, перевода Участка из одной категории в другую;
изменения рыночной стоимости Участка;
пересмотра ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога на существующий финансовый год;
изменения законодательства Российской Федерации и Краснодарского края, регулирующие соответствующие правоотношения;
в случаях, предусмотренных условиями договора;
в иных случаях, предусмотренных законодательством.

3.2.6. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий договора.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия договора.

4.1.2. В месячный срок со дня заключения договора на Участок обратиться за регистрацией права аренды Участка в Темрюкский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.1.3. В течение 5 дней после государственной регистрации договора, уведомить Арендодателя о регистрации договора (представить зарегистрированный экземпляр договора).

4.1.4. В случае не выполнения подпункта 4.1.2 договора постановления администрации муниципального образования Темрюкский район о предоставлении в аренду земельного участка подлежит отмене, а договор считается незаключенным.

4.1.5. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 настоящего договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.6. В течение 10 дней после опубликования в периодической печати Арендодателем информации об изменениях ставок арендной платы обратиться к арендодателю за пересчетом размера арендной платы.

4.1.7. В случае пересчета арендной платы в сторону увеличения, разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже, установленного пунктом 2.3 договора, срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и учитывается на лицевом счете договора со дня вступления в силу нормативного правового акта, на основании которого произведен перерасчет ее размера, вне зависимости от срока получения уведомления о перерасчете размера арендной платы от Арендодателя, в случаях, указанных в пункте 3.1.4. договора.

4.1.8. Уведомить Арендодателя о перечислении арендной платы (любым из способов: по телефону, СМС сообщением, по эл. почте).

4.1.9. Ежегодно по истечении срока последнего платежа, но не позднее 1 декабря, производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок с составлением акта сверки.

4.1.10. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в пункте 1.1 договора.

4.1.11. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте арендуемый Участок и прилегающую к нему территорию: в длину - в пределах границ участка, в ширину - до середины, примыкающей к владению проезжей части улицы, переулка, проезда.

4.1.12. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.1.13. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.14. Возместить Арендодателю убытки, причиненные ухудшением качественных характеристик Участка, экологической обстановки в результате своей хозяйственной и иной деятельности, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

4.1.15. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зелёных насаждений. Сохранять зелёные насаждения, находящиеся на земельном участке, в случае необходимости их вырубki или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.1.16. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.17. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков и иных лиц.

4.1.18. Беспрепятственно допускать на земельный участок Арендодателя, его законных представителей, и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.19. Письменно в течение 10 дней уведомить Арендодателя об изменении своего фактического адреса или иных реквизитов.

4.1.20. В случае прекращения деятельности Арендатора в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.1.21. Направить не менее чем за 90 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в пункте 7.2 Договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора либо о заключении Договора на новый срок (при наличии оснований, указанных в Земельном кодексе Российской Федерации).

4.1.22. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в

надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду.

4.1.23. Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением договора и внесением в него изменений и дополнений.

4.1.24. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.1.25. Договор субаренды Участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и направляется Арендодателю для последующего учета в десятидневный срок со дня государственной регистрации

4.2. Арендатор не вправе:

4.2.1. Передавать арендованный земельный участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

4.2.2. Заключать договора субаренды Участка на срок превышающий срок действия договора. При досрочном расторжении договора аренды договор субаренды Участка прекращает свое действие

4.2.3. Передавать право аренды на земельный участок третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

4.2.4. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль участка без разрешения соответствующих органов.

4.2.5. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Досрочно, по минованию надобности в земельном участке расторгнуть Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении договора.

4.3.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на земельном участке в соответствии с целями и условиями предоставления земельного участка.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда: переданный арендатору Участок имеет препятствующие к использованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором при заключении договора; земельный участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

4.3.4. На заключение договора аренды на новый срок в преимущественном порядке при наличии необходимых условия в соответствии с действующим земельным законодательством при прочих равных условиях.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

5.3. Наложение пени в связи с нарушением законодательства не освобождает Арендатора от устранения нарушений в установленный срок.

5.4. За нарушение пункта 4.1.7 Арендатор в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации несет административную ответственность. Привлечение к административной ответственности не освобождает арендатора от исполнения указанного пункта.

5.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по договору, вызванная действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.6. Уплата пени в связи с нарушениями условий Договора, а также наложение штрафа уполномоченными органами и должностными лицами в связи с нарушениями действующего законодательства не освобождают Арендатора от обязанности устранения таких нарушений.

6. Рассмотрение и урегулирование споров

6.1. Споры и разногласия Сторон, возникшие в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в Темрюкском районном суде Краснодарского края – для физических лиц и Арбитражном суде Краснодарского края – для юридических лиц.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется Арендатором за его счет в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2. Договор действует в течение _____ лет до _____.

7.3. После истечения срока действия Договора, указанного в пункте 7.2, в соответствии со статьями 425, 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации его действие прекращается. Запись о государственной регистрации договора в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю погашается любой из сторон.

7.4. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

8. Прекращение действия договора

8.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным в пункте 4.3.1 договора, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

8.3. По требованию одной из Сторон договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и Договором.

9. Изменение условий Договора

9.1. Изменение и дополнение условий договора аренды оформляются в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью данного Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

9.2. В случае отказа или уклонения стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном пунктом 5.4 договора.

10. Особые условия

10.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания договора отсутствуют обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения договора.

10.2. Арендатор обязан в соответствии с законодательством за свой счет выполнять мероприятия по охране окружающей природной среды и требования инспектирующих служб и ведомств по вопросам эксплуатации объектов недвижимости.

10.3. Если при эксплуатации арендованного земельного участка будут обнаружены предметы археологии (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты и прочее) Арендатору необходимо остановить все работы на участке, вызвать представителя управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края и провести согласование вышеуказанных работ с Управлением.

11. Заключительные положения

11.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения договора.

Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и предоставляется:

1 экземпляр – Арендатору;

2-3 экземпляры – Арендодателю;

4 экземпляр - органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагается:
выписка из Единого государственного реестра недвижимости;
постановление администрации муниципального образования Темрюкский район от _____ № _____;
годовой расчет размера арендной платы.

12. Адреса, подписи сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Юридический адрес:

Краснодарский край,

г. Темрюк, ул. Ленина, 65

тел. 8(86148)5-44-74,

факс: 8(86148)6-02-39

ИНН/КПП 2352023878/235201001

_____/_____
(подпись) М.П.

_____/_____
(подпись) МП

Составитель проекта: _____ Реквизиты проверил: _____

Приложение
к форме договора аренды земельного
участка сельскохозяйственного
назначения от _____ № _____

РАСЧЕТ
размера арендной платы за земельный участок

Наименование АРЕНДАТОРА: _____

Целевое использование участка: _____

Кадастровый номер земельного участка: _____

Адрес земельного участка: _____

Площадь участка: _____ кв.м.

Кадастровая стоимость земельного участка (КС): _____ руб.

Ставка арендной платы (С) _____ %.

Коэффициент инфляции (КИ) _____

Годовой размер арендной платы за арендованную площадь составляет:

$КС \times С \% \times КИ =$ _____ руб.

_____ (сумма цифрами и прописью)

Начальник управления
имущественных и
земельных отношений

_____ м.п. (подпись)

Расчет произвел:

Расчет проверил:

Заместитель главы
муниципального образования
Темрюкский район



А.С. Харчев

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
муниципального образования
Темрюкский район
от 10.05.2017 № 801

ФОРМА ДОГОВОРА № _____
купли-продажи земельного участка

г. Темрюк

Администрация муниципального образования Темрюкский район,
именуемая в _____ дальнейшем «Продавец», в лице
_____, действующего на основании
_____,
_____ с _____ одной
стороны _____, именуемый (ая) в дальнейшем
«Покупатель», с другой стороны, на основании заявления от
_____ № _____, постановления администрации
муниципального образования Темрюкский район от _____ года №
_____, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости
от _____ года № _____ заключили настоящий
договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять
и оплатить по цене и на условиях настоящего договора земельный участок с
кадастровым номером _____, общей площадью _____ кв.м,
расположенный на землях населенных пунктов имеющий адресный ориентир:
_____ (далее – Участок), предназначенный
для _____, в границах, указанных в
Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных
характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

1.2. На Участке имеются: _____

(объекты недвижимого имущества и их характеристика)

2. Цена договора

2.1. Цена выкупа Участка определена на основании постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 25 марта 2015 года № 226 «Об установлении порядка определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов на территории Краснодарского края» и составляет:

_____ (сумма цифрами и прописью)

2.2. Указанная в пункте 2.1 сумма в течение 10 дней с момента подписания Договора полностью внесена Покупателем на следующие реквизиты:

Банк получателя Южное ГУ банка России по Краснодарскому краю
г. Краснодар

расчетный счет _____

Получатель УФК по Краснодарскому краю (Администрация муниципального образования Темрюкский район)

ИНН/КПП _____ / _____

БИК _____

ОКТМО _____

КБК _____

Продавец по оплате претензий не имеет.

3. Обязательства и ответственность сторон

3.1. Продавец продает по настоящему договору Участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора Продавец и Покупатель не могли не знать.

3.2. Покупатель осмотрел Участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель и принимает на себя ответственность за совершение им в отношении Участка любых действий, противоречащих законодательству Российской Федерации и Краснодарского края.

3.3. Покупатель обязан:

3.3.1 использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенными способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

3.3.2 не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки территории, а также к загрязнению Участка;

3.3.3 выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, а также выполнять иные требования, вытекающие из установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации ограничений прав на Участок, в том числе соблюдать ограничения и обременения, указанные в выписке из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке, прилагаемой к договору;

3.3.4 соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно – гигиенических, противопожарных и иных установленных уполномоченными органами правил и нормативов;

3.3.5 не нарушать законных интересов владельцев инженерно-технических сетей, коммуникаций;

3.3.6 предоставлять информацию о состоянии Участка по запросам соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления, создать необходимые условия для контроля за надлежащим выполнением условий Договора и установленного порядка использования Участка;

3.3.7 за свой счет обеспечить государственную регистрацию права собственности на Участок и предоставить копии документов о государственной регистрации Продавцу в течение 3-х (трех) дней с даты их выдачи Покупателю Темрюкским отделом Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

3.3.8 в месячный срок со дня заключения договора на Участок обратиться за регистрацией права собственности Участка в Темрюкский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

3.3.9 в течение 5 дней после государственной регистрации договора, уведомить Продавца о регистрации договора (представить зарегистрированный экземпляр Договора);

3.3.10 в случае не выполнения подпункта 3.3.8 договора решение органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка подлежит отмене, а договор купли-продажи считается незаключенным;

3.3.11 с момента подписания договора и до момента государственной регистрации права собственности на Участок не отчуждать в собственность третьим лицам принадлежащие ему объекты недвижимости, расположенные на Участке.

3.4. Во всем, что не предусмотрено в настоящем договоре, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

3.5. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий Договор принимает силу и значение передаточного акта, подтверждающего передачу Участка Покупателю без каких - либо иных документов.

3.6. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Особые условия

4.1. Не разрешается любой вид застройки, не предусмотренный разрешенным использованием земельного участка.

4.2. Изменение указанного в пункте 1.1 договора целевого назначения земель допускается в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4.3. За невыполнение пункта 3.3 сделка признается недействительной.

4.4. Все изменения и дополнения к договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами.

4.5. Ограничения использования и обременения Участка, установленные до заключения Договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5. Рассмотрение споров

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора, будут разрешаться, по возможности, путем переговоров между Сторонами, а при невозможности разрешения споров путем переговоров, Стороны передают их на рассмотрение в суд.

6. Заключительные положения

6.1. Право собственности на Участок у Покупателя возникает после внесения записи о праве в Единый государственный реестр недвижимости в Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (РОСРЕЕСТРЕ) в соответствии с законодательством.

6.2. В качестве неотъемлемой части Договора к нему прилагаются: постановление администрации муниципального образования Темрюкский район от _____ № _____.

6.3. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и передается:

два экземпляра – Продавцу;

третий экземпляр – Покупателю;

четвертый экземпляр – Темрюкскому отделу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Краснодарскому краю, осуществляющему государственную регистрацию права собственности на Участок.

7. Адреса и реквизиты сторон

Продавец:
Юридический адрес:
_____,

тел. _____,
факс: _____
ИНН/КПП _____ / _____
_____ / _____

(подпись) М.П.

Покупатель:
Адрес по месту регистрации:

_____,

_____ / _____

(подпись) М.П.

Заместитель главы
муниципального образования
Темрюкский район



А.С. Харчев