

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТАРООСКОЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ



ГЛАВА АДМИНИСТРАЦИИ СТАРООСКОЛЬСКОГО
ГОРОДСКОГО ОКРУГА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

«14» января 2013 г.

№ 13

г. Старый Оскол

Об утверждении типовой формы договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности Старооскольского городского округа

В целях проведения единой политики распоряжения муниципальным имуществом Старооскольского городского округа, руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Старооскольского городского округа Белгородской области

п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить типовую форму договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности Старооскольского городского округа (прилагается).

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя начальника департамента имущественных и земельных отношений - начальника управления земельных отношений А.В. Лаврова.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава администрации
Старооскольского городского округа

П.Е. Шишкин

УТВЕРЖДЕНА
постановлением главы
администрации Старооскольского
городского округа
от «14» января 2013 № 13

**ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

г. Старый Оскол

регистрационный номер _____
_____ года

Муниципальное образование Старооскольский городской округ Белгородской области, от имени которого действует Департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области, в лице _____, действующего на основании Положения о Департаменте имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области, именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Во исполнение (реквизиты документа, на основании которого заключается договор) Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером _____, площадью _____ га, расположенный по адресу: _____ (субъект Российской Федерации, на территории которого расположен земельный участок, наименование населённого пункта (город, село, посёлок и др.) и другие адресные ориентиры), для (целевое назначение земельного участка, (далее - Участок)).

Участок является собственностью Арендодателя, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии _____ номер _____, выданным «__» _____ г. _____.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается сроком с _____ г. по _____ г. Участок имеет (не имеет) следующие обременения _____.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за пользование указанным Участком рассчитывается согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором _____ путём перечисления на счёт Управления Федерального казначейства по Белгородской области (Департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области) ИНН _____ КПП _____ путем перечисления арендной платы на счет № _____ в ГРКЦ ГУ ЦБ г. Белгород БИК _____ код _____, ОКАТО _____.

В платежном документе указываются следующие реквизиты: арендная плата за землю согласно Договору аренды земельного участка, № Договора, дата его регистрации, за какой период осуществляются платежи, код земельного участка – _____, ОКАТО _____.

3.3. Арендатор вправе досрочно исполнить обязательства по уплате арендной платы путем единовременного перечисления на расчетный счет, указанный в пункте 3.2.

3.4. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке ежегодно и приравнивается к _____.

Стороны согласились вести расчет арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения (пашня) согласно средневзвешенной стоимости 0,1 тонны фуражной пшеницы, которая определяется на основании официальных статистических данных, предоставляемых территориальным органом Федеральной службы статистики по Белгородской области. Арендная плата за земли сельскохозяйственного назначения, занятые сенокосами и пастбищами, устанавливается в размере суммы земельного налога, рассчитанного исходя из максимальной ставки земельного налога.

Размер арендной платы может измениться в случаях принятия нормативных актов Российской Федерации, Белгородской области, Старооскольского городского округа, регламентирующих арендную плату за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности.

Уведомление об изменении арендной платы направляется Арендодателем Арендатору по почте или вручается под роспись о получении в течение 30 дней с момента вступления в силу соответствующих нормативных актов, при этом неполучение Арендатором уведомления об изменении арендной платы не является основанием для неуплаты арендной платы по новым расчетам (ставкам, коэффициентам, методикам и т.д.). В случае неуплаты Арендатором арендной платы по новым расчетам (ставкам, коэффициентам, методикам и т.д.) в течение двух календарных месяцев с момента вступления в силу соответствующих нормативных актов, Арендодатель имеет право расторгнуть Договор без обращения в суд в одностороннем порядке на основании статьи 310 ГК РФ.

Арендная плата по новому расчету (ставкам, коэффициентам, методикам и т.д.) начисляется со дня вступления в силу нормативных правовых актов Российской Федерации, Белгородской области и Старооскольского городского округа, если иное не предусмотрено данными нормативными актами, и подлежит обязательной уплате Арендатором.

3.5. Арендная плата начисляется с учётом коэффициента, равного отношению числа полных месяцев, в течение которых действовал договор аренды земельного участка, к числу месяцев в году.

При этом месяц заключения договора аренды земельного участка и месяц прекращения действия договора аренды земельного участка принимаются за полные месяцы, если договор аренды действовал в течение указанных месяцев не менее 15 дней.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ И АРЕНДАТОРА

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Вносить в Договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство.

4.1.2. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением действующего законодательства и условий настоящего Договора.

4.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.4. 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. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в день подписания Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора, при этом, при отсутствии такого уведомления настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в Договоре, даже в случае, если Арендодатель не заявил письменных возражений против использования Арендатором Участка.

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 за Участок. Обращаться к Арендодателю в начале года с целью получения информации об изменении условий Договора или арендной платы.

4.4.4. Обеспечивать Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. За счёт собственных средств обеспечить процедуру государственной регистрации договора аренды земельного участка в Старооскольском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области согласно действующему законодательству.

4.4.6. После регистрации Договора аренды в Старооскольском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области, Арендатор обязан в 2-дневный срок сообщить Арендодателю дату и номер государственной регистрации договора аренды.

4.4.7. В месячный срок с момента регистрации права аренды на Участок через специализированные предприятия заключить договоры на выполнение работ по комплексному агрохимическому обследованию почв сельскохозяйственных угодий и на разработку проекта внутрихозяйственного землеустройства.

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

4.4.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих территорий в результате своей хозяйственной деятельности, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.10. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.11. Обеспечить соблюдение сервитутов и ограничений (безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования, возможность размещения на Участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, возможность доступа на Участок соответствующих муниципальных служб и пр.),

4.4.12. Составлять акт сверки расчетов не реже одного раза в три месяца и направлять его для подписания Арендодателю.

4.4.13. Самостоятельно и за свой счет оформить все документы, предусмотренные действующим законодательством, необходимые для эксплуатации Участка.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Арендодатель не отвечает за недостатки Участка, которые были им оговорены при заключении Договора либо были заранее известны Арендатору во время осмотра Участка или при его передаче.

5.2. Арендатор отвечает за вред, причинённый третьему лицу в результате использования им Участка.

5.3. Арендодатель не несёт ответственности за убытки Арендатора, возникшие в результате его хозяйственной деятельности,

5.4. В случае нанесения ущерба переданному по настоящему Договору Участку, Арендатор возмещает Арендодателю сумму нанесённого ущерба. Если ущерб не был возмещен в течение 10 дней с момента составления акта о его причинении, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 1% от суммы ущерба за каждый день просрочки.

5.5. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню из расчета 0,1% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.6. За несвоевременный возврат Участка Арендодателю. Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 1 % от суммы годовой арендной платы по Договору за каждый день просрочки возврата Участка.

5.7. Все споры и разногласия между сторонами решаются путём проведения переговоров. Споры, которые не урегулированы, рассматриваются в Арбитражном суде Белгородской области.

5.8. Уплата пени и/или штрафа не освобождает стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

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

6.2. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору без обращения в суд в случаях, установленных п. 6.5 настоящего Договора. Уведомление о расторжении Договора направляется Арендатору заказным письмом или вручается под роспись. При этом, Договор считается расторгнутым по истечении 15 дней с момента получения Арендатором уведомления, указанного в настоящем пункте.

6.3. При прекращении (истечении срока действия) Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в течение семи дней с момента прекращения (истечения срока действия) Договора.

6.4. В случае ликвидации юридического лица (утраты лицом статуса индивидуального предпринимателя), являющегося Арендатором, настоящий Договор прекращает своё действие.

6.5. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд (с обязательным уведомлением Арендатора) и без компенсации затрат и убытков Арендатора в случаях, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством, в том числе:

- 1) использования Участка не по целевому назначению;
- 2) ликвидации Арендатора;
- 3) при нарушении пунктов 3.2, 3.4 настоящего Договора и по основаниям, предусмотренным статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 4) при ухудшении состояния Участка по вине Арендатора, в том числе при захламлении Участка и прилегающей к нему территории мусором, даже если это не привело к порче Участка;
- 5) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

6.6. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора:

- 1) при обнаружении недостатков, делающих нормальное использование Участка невозможным или обременительным, о наличии которых он не знал и не мог знать в момент заключения Договора и при приёме Участка;
- 2) при неисполнении Арендодателем обязанности передать Участок.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Условия настоящего Договора распространяются на арендные отношения, возникшие с _____ года.

7.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия Договора.

7.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

7.4. Арендатор обязан в месячный срок с момента регистрации договора в Старооскольском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области представить в Департамент имущественных и земельных отношений разрешительно-проектную документацию.

7.5. Расходы по государственной регистрации Договора, регистрации изменений и дополнений к нему, а также иные расходы, связанные с заключением и исполнением условий настоящего Договора, в том числе расходы на уплату установленных действующим законодательством налогов и сборов возлагаются на Арендатора и не входят в арендную плату, установленную настоящим Договором.

7.6. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в Старооскольском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области, подлежит учетной регистрации в Департаменте имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

_____ (_____)
Приложения к Договору

АРЕНДАТОР:

_____ (_____)