



**АДМИНИСТРАЦИЯ НЕКРАСОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СОВЕТСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**АДМІНІСТРАЦІЯ НЕКРАСОВСЬКОГО
СІЛЬСЬКОГО ПОСЕЛЕННЯ
СОВЕТСЬКОГО РАЙОНУ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ**

**КЪЫРЫМ ДЖУМХУРИЕТИ
СОВЕТСКИЙ БОЛЮГИ
НЕКРАСОВКА КОЙ
КЪАСАБАСЫНЫНЪ ИДАРЕСИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 июля 2015 № 54

с.Некрасовка

**Об утверждении типового договора аренды
земельного участка муниципальной
собственности и порядка переоформления
или завершения оформления прав
на земельные участки**

Рассмотрев предоставленные документы и руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным конституционным законом от 21.03.2014 №6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», постановлением Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 №313 «Об утверждении Порядка переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым», постановлением Совета министров Республики Крым от 12.11.2014 №450 «О плате за земельные участки, которые расположены на территории Республики Крым», администрация Некрасовского сельского поселения Советского района Республики Крым **постановляет:**

1. Утвердить Типовой договор аренды земельного участка муниципальной собственности на территории Некрасовского сельского поселения Советского района Республики Крым.(прилагается).
2. Утвердить Порядок переоформления или завершения оформления прав на земельные участки на территории муниципального образования Некрасовское сельское поселение Советского района Республики Крым (прилагается)
3. Данное постановление разместить на информационном стенде Некрасовского сельского поселения.
4. Постановление вступает в силу с момента его принятия .
5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

**Глава администрации
Некрасовского сельского поселения**

Л.А.Яковенко

УТВЕРЖДЕНО
постановлением №54
Некрасовского сельского совета
Республики Крым
от 30.07.2015

ПОРЯДОК
переоформления или завершения оформления прав на земельные участки на
территории Некрасовского сельского поселения Советского района Республики Крым.

Общие положения

1.1. Порядком переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории муниципального образования Некрасовского сельского поселения Республики Крым (далее - Порядок) определен механизм реализации соответствующих прав заинтересованных лиц в связи с передачей земельных участков в собственность, предоставлением в аренду, постоянное (бессрочное) пользование на основании действующих решений Некрасовского сельского совета о разрешении на разработку документации по землеустройству, принятых до 21 марта 2014 года, договоров аренды земельных участков, документов, подтверждающих право постоянного пользования.

1.2. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным конституционным законом от 21.03.2014 №6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Некрасовского сельского поселения Советского района Республики Крым, Законом Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» (далее – Закон №38-ЗРК), постановлением Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 №313 «Об утверждении Порядка переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым», постановлением Совета министров Республики Крым от 12.11.2014 №450 «О плате за земельные участки, которые расположены на территории Республики Крым», решением Некрасовского сельского поселения от 29.09.2014 №11 п.6 об определении сельского совета Некрасовского сельского поселения первого созыва правопреемником прав и обязанностей органов местного самоуправления действующих на момент проведения выборов 14.09.2014г.

1.3. Администрация Некрасовского сельского поселения Советского Республики Крым (далее - Администрация) выступает уполномоченным органом местного самоуправления по распоряжению земельными участками в порядке переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки муниципальной собственности на территории Некрасовского сельского поселения Советского района Республики Крым в соответствии с настоящим Порядком. По заключению договоров аренды земли администрация выступает уполномоченным органом - арендодателем.

1.4. **Переоформление прав** осуществляется в отношении прав на земельные участки, которые возникли до вступления в силу Федерального конституционного закона, а также в отношении земельных участков, предоставленных решениями органов местного самоуправления, права на которые не прошли государственную регистрацию до вступления в силу Федерального конституционного закона.

Переоформлению подлежат права:

-постоянного пользования организаций, учрежденных инвалидами или общественными организациями инвалидов; религиозных организаций; юридических лиц, а также иностранных граждан или лиц без гражданства, которым земельные участки не могут принадлежать на предоставленном праве в соответствии с законодательством Российской Федерации (части вторая, третья, четвертая статьи 3 Закона №38-ЗРК);

-временного пользования земельным участком (часть десятая статьи 3 Закона №38-ЗРК);

-пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмпфитевзис) и права застройки земельного участка (суперфиций) на право аренды в соответствии с законодательством Российской Федерации (части 6, 7 статьи 3 Закона №38-ЗРК);

-аренды земельного участка, право пользования чужим земельным участком (сервитут), который находится в государственной или муниципальной собственности в соответствии с законодательством Российской Федерации (части четырнадцатая, пятнадцатая статьи 3 Закона №38-ЗРК).

1.5.Завершение оформления прав на земельные участки, начатое до вступления Республики Крым в состав Российской Федерации, осуществляется на основании действующих решений Некрасовского сельского совета о разрешении на разработку документации по землеустройству, принятых до 21 марта 2014 года в соответствии с законодательством, действовавшим до вступления в силу Федерального конституционного закона.

Предоставление земельных участков в порядке завершения оформления прав осуществляется без проведения торгов и предварительного согласования места размещения объекта на следующих условиях:

1) бесплатно в собственность - гражданам Российской Федерации, а также юридическим лицам, указанным в частях 2 и 3 статьи 3 Закона №38-ЗРК (организации, учрежденные инвалидами или общественными организациями инвалидов, религиозные организации под зданиями, строениями, сооружениями религиозного и благотворительного назначения, находящимися в их собственности).;

2) в аренду – гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам, лицам без гражданства, юридическим лицам, в том числе иностранным;

3) в постоянное бессрочное пользование – государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям;

4) в безвозмездное срочное пользование – религиозным организациям, в случае отсутствия на земельных участках зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения, находящихся в их собственности.

Предоставление земельных участков в собственность юридическим лицам, иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам осуществляется за плату. В случае отказа от покупки земельного участка, предоставление земельных участков юридическим лицам, иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам осуществляется в аренду.

2. Процедура переоформления или завершения оформления прав.

2.1. Заинтересованное лицо подает в Администрацию заявление о предоставлении земельного участка в порядке переоформления или завершения оформления прав, которое содержит:

1) имя (наименование) заявителя;

2) просьбу о предоставлении земельного участка в порядке переоформления прав или завершения оформления права аренды на земельные участки, начатого до вступления в силу Федерального конституционного закона;

3) адрес, телефон или иной способ связи с заявителем;

4) ссылка на правовое основание льготного (бесплатного) предоставления земельного участка.

К заявлению о предоставлении земельного участка прилагаются:

1) для физических лиц – копия документа, подтверждающего личность гражданина,

для индивидуального предпринимателя – копия документа, подтверждающего личность гражданина, копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя;

2) для юридических лиц:

копия устава, заверенная данным юридическим лицом;

копия документа, подтверждающего соответствующие полномочия представителя юридического лица;

копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица, заверенная данным юридическим лицом;

копия свидетельства о постановке заявителя на учет в налоговом органе Российской Федерации;

3) подлинник правоустанавливающего (подтверждающего) документа либо копия судебного решения, заверенная судом, свидетельствующие о наличии у заявителя подлежащего переоформлению права;

4) копия решения органа местного самоуправления, дающего право на завершение оформления прав на земельный участок, начатого до вступления в силу Федерального конституционного закона №6-ФКЗ;

5) кадастровый паспорт земельного участка без отметки о необходимости уточнения границ земельного участка и с указанием сведений об объектах местности, упрощающих понимание места расположения земельного участка, имеющих в Государственном кадастре недвижимости, выданный территориальным органом государственной регистрации и кадастра на основании межевого плана при постановке на кадастровый учет;

6) документ, подтверждающий право на приобретение земельного участка в соответствии с требованиями статей 3 и 13 Закона Республики Крым №38-ЗРК, если такое право не вытекает из документов, перечисленных в подпунктах 1-4 настоящего пункта;

7) документ, подтверждающий право собственности на недвижимое имущество, расположенное на земельном участке (в случае наличия);

8) документ, подтверждающий соответствующие полномочия заявителя (при подаче заявления представителем заявителя).

2.2. Подача заявления с нарушением требований пункта 2.1. настоящего Порядка является основанием для возврата заявления о предоставлении земельного участка без рассмотрения **в течение трех рабочих дней** со дня его поступления.

2.3. **В порядке завершения оформления прав на земельные участки**, начатого до вступления в силу Федерального конституционного закона, сотрудником администрации Некрасовского сельского поселения формируются и направляются, не позднее пяти рабочих дней со регистрации заявления, межведомственные запросы

1) в органы архитектуры и градостроительства Администрации Советского района, который осуществляет проверку на предмет соответствия места расположения объекта объединенной укрупненной схеме размещения объектов федерального и регионального значения на территории Республики Крым, документации по планировке территории, градостроительной документации, в том числе утвержденной до вступления в силу Федерального конституционного закона;

2) в исполнительные органы государственной власти Республики Крым в сфере экологии и природопользования, лесных и охотничьих отношений, охраны культурного наследия (в случае, если существует вероятность нахождения испрашиваемого земельного участка в границах лесного фонда и особо охраняемых территорий), которые осуществляют

проверку на предмет нахождения испрашиваемого земельного участка на землях лесного фонда и землях особо охраняемых территорий и объектов.

Вышеуказанные органы предоставляют в администрацию Некрасовского сельского поселения **в течение двадцати календарных дней** со дня направления запроса имеющиеся в их распоряжении сведения относительно нахождения испрашиваемого земельного участка на землях лесного фонда и землях особо охраняемых территорий и объектов или соответствия места расположения объекта объединенной укрупненной схеме размещения объектов федерального и регионального значения на территории Республики Крым, документации по планировке территории, градостроительной документации. Отсутствие сообщения от вышеуказанных органов со сведениями **на тридцатый день** со дня направления запроса, свидетельствует об отсутствии обстоятельств, указанных в пункте 2.3. настоящего Порядка.

2.4. Основанием для отказа в предоставлении земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей, является:

- предоставление земельного участка из земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов;
- несоответствие места расположения объекта градостроительной документации, документации по планировке территории (в случае предоставления земельного участка для строительства);
- иные нарушения требований актов законодательства и настоящего Порядка.

2.5. При отсутствии оснований для отказа в удовлетворении заявления о предоставлении земельного участка в порядке завершения оформления прав после поступления сведений от органов, указанных в пункте 2.3. Порядка или не поступления данных сведений на тридцатый день со дня направления запроса, **в двухнедельный срок** Администрация на основании документов, подготовленных сотрудником администрации

1) принимает постановление о предоставлении земельного участка (в случае если допустимо бесплатное предоставление земельного участка, а также в случае предоставления земельного участка в постоянное бессрочное пользование);

2) принимает постановление о продаже земельного участка и обеспечивает подготовку и подписание со своей стороны договора купли-продажи земельного участка (в случае если осуществляется продажа земельного участка)

3) принимает постановление о предоставлении земельного участка в аренду и обеспечивает подготовку и подписание со своей стороны договора аренды земельного участка,

4) принимает постановление о предоставлении земельного участка в безвозмездное срочное пользование и обеспечивает подготовку и подписание со своей стороны договора безвозмездного срочного пользования земельным участком

5) принимает постановление об установлении сервитута и обеспечивает подготовку и подписание со своей стороны соглашения об установлении сервитута;

6) принимает постановление об отказе в удовлетворении заявления о предоставлении земельного участка.

2.6. Администрацией Некрасовского сельского поселения **не позднее 60 дней со дня поступления заявления** о предоставлении земельного участка в порядке завершения оформления прав на земельные участки, начатого до вступления в силу Федерального конституционного закона обеспечивается :

1) принятие решения о предоставлении земельного участка (в случае если допустимо бесплатное предоставление земельного участка, а также в случае предоставления земельного участка в постоянное бессрочное пользование);

2) подготовка и подписание со своей стороны договора купли-продажи земельного участка (в случае если осуществляется продажа земельного участка), договора аренды

земельного участка, договора безвозмездного срочного пользования земельным участком (при приобретении соответствующего права);

3) изготовление копии представленного подлинника правоустанавливающего (подтверждающего) документа на земельный участок, проставление печати о погашении данного документа и возвращение его заявителю.

2.7. Сроки договоров аренды, заключенных в порядке переоформления прав, определяется сроком окончания действия ранее заключенных договоров аренды земли.

2.8. Решение о предоставлении земельного участка, решение об отказе в удовлетворении заявления о предоставлении земельного участка либо проект соответствующего договора (соглашения), а также подлинник правоустанавливающего (подтверждающего) документа на земельный участок, отмеченного печатью о погашении (при наличии), направляется заявителю **не позднее 65 дней** со дня поступления соответствующего заявления о предоставлении земельного участка. Проект соответствующего договора (соглашения) направляется подписанным Администрацией в трех экземплярах.

3. Особенности определения арендной платы по договорам, заключаемым в порядке переоформления или завершения оформления прав.

3.1. Порядок определения кадастровой стоимости земельного участка, порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки, находящиеся в собственности Некрасовского сельского поселения Советского района Республики Крым устанавливается на основании «Положения о порядке определения кадастровой стоимости, размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности», утвержденного постановлением Совета министров Республики Крым от 12.11.2014 № 450 с учетом особенностей настоящего Порядка.

3.2. При переоформлении договоров аренды земельных участков муниципальной собственности (срок действия которых не закончился) плата, установленная в договорах аренды, заключенных до 21 марта 2014 года, признается равной платежам, установленным прежними договорами и пересчитывается в рубли с учетом коэффициента 3,8 (установленным на основании постановления Совета министров Республики Крым от 12.11.2014 № 450).

В данном случае нормативная денежная оценка считается определенной в договоре аренды земли, прошедшем государственную регистрацию, и соответствующей законодательству, действовавшему до 21 марта 2014 года.

При определении арендной платы при переоформлении права аренды учитывается коэффициент инфляции, применяемый ежегодно в соответствии с индексом инфляции, предусмотренном законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год.

3.3. В случае, если плата, установленная в договоре аренды земельного участка не соответствовала законодательству, действовавшему до 21 марта 2014 года, и нормативной денежной оценке земель, сел Некрасовка и Октябрьское, утвержденной органом местного самоуправления, действующими на территории Республики Крым, то при заключении договора аренды плата устанавливается в соответствии с кадастровой стоимостью, установленной постановлением Совета министров Республики Крым №450 от 12.11.2014. Арендная плата устанавливается в соответствии с кадастровой стоимостью также в случае окончания срока действия договора аренды земли и оформления договора на новый срок, и при оформлении новых договоров аренды земли.

В случае если индекс инфляции, предусмотренный законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год, составляет больше единицы, то, кадастровая стоимость, актуализируется с учетом соответствующего коэффициента инфляции.

3.4. В случае, если годовой размер арендной платы в договорах аренды, заключаемых в порядке завершения оформления прав и переоформления согласно пункту 3.2. Порядка, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка, то он рассчитывается в процентах, установленных постановлением Совета министров Республики Крым № 450 от 12.11.2014.

В случае, если годовой размер арендной платы определяется на основании нормативной денежной оценки (при приведении договоров аренды земли в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации) земельного участка, то применяется ставка арендной платы, установленная договором аренды земли до 21 марта 2014 года на основании решения Некрасовского сельского совета от 17мая 2011г.№ 2 «Об утверждении нормативной денежной оценки земель с.Некрасовка и с. Октябрьское»,

3.5. Кадастровая стоимость земельного участка изменяется в одностороннем порядке без согласия арендатора при проведении новой кадастровой оценки земель Республики Крым в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Республики Крым. Администрация обеспечивает опубликование на информационных стендах Некрасовского сельского поселения информации об изменении кадастровой стоимости земель.

4.Заключительные положения

4.1. При переоформлении и завершении оформления права аренды на земельные участки заявителю необходимо заключить договор с кадастровым инженером на выполнение работ по составлению межевого плана земельного участка. Проведение кадастровых работ осуществляется за счет граждан и юридических лиц, заинтересованных в приобретении прав на земельный участок в соответствии с настоящим Порядком.

4.2. Категория земель, разрешенный вид использования определяются на основании функционального использования земельного участка в пределах его целевого назначения, определенных документами, подтверждающими право на земельный участок, землеустроительной и градостроительной документацией, утвержденной в установленном порядке до вступления в силу Федерального конституционного закона, и на основании кадастрового паспорта земельного участка.

4.3. Копии документов, указанных в подпункте 3 пункта 2.6 настоящего Порядка, хранятся в Администрации на протяжении 10 лет.

4.4. Экземпляры договора (соглашения) должны быть подписаны заявителем и представлены в Администрацию не позднее месяца со дня направления, в противном случае договор считается не заключенным.

4.5. Права на земельные участки, возникающие из договоров аренды земельного участка, подлежат государственной регистрации только при наличии акта о передаче земельного участка.

4.6. Подписанный сторонами Акт передачи является основанием для начисления арендной платы по заключенному договору аренды земельного участка.

4.7. С момента государственной регистрации прав на земельный участок в соответствии с настоящим Порядком ранее приобретенные права аренды земельного участка

считаются прекращенными.

4.8. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, не могут быть предоставлены гражданам или юридическим лицам в аренду в случаях, если:

1) предоставление земельных участков не допускается федеральным законодательством;

2) в отношении земельных участков Советом министров Республики Крым заключено соглашение о реализации инвестиционного проекта или о государственно-частном партнерстве на территории Республики Крым с другими лицами;

3) цели предоставления земельных участков не соответствуют действующей градостроительной документации;

4) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

4.9. В соответствии с Законом Республики Крым от 31.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» права на земельные участки, ранее предоставленные в аренду, должны быть переоформлены до 01 января 2017 года.

**Председатель
Некрасовского сельского совета**

Л.А.Яковенко

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

с.Некрасовка

" ____ " _____ 20__ г.

Администрация Некрасовского сельского поселения в лице главы администрации Некрасовского сельского поселения

_____,
действующего на основании Устава муниципального образования Некрасовского сельского поселения Советского района Республики Крым, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с _____ одной стороны, и _____,

(физическое лицо - Ф.И.О., адрес, юридическое лицо – наименование, местонахождение, свидетельство о государственной регистрации)
именуем(_____) в дальнейшем "Арендатор", в _____ лице

_____,
действующего на основании Устава (для юридических лиц), с другой стороны.

(приложение N 1) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее - Участок) общей площадью _____ кв. м, категория земель - _____, с кадастровым номером _____ в границах, указанных в кадастровом паспорте (плане), прилагаемом к настоящему Договору (приложение N 2) и являющемся его неотъемлемой частью, расположенный по адресу: _____, для использования в целях _____, в соответствии с видом разрешенного использования.

1.2. На Участке находятся объекты недвижимого имущества, принадлежащие Арендодателю /Арендатору на праве собственности (иного вещного права)

(правоудостоверяющий документ, дата, серия, номер).

1.3. На земельный участок действуют ограничения.

2. Срок действия Договора.

2.1. Договор заключен сроком до _____.

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в акте передачи земельного участка, являющемся обязательным приложением к настоящему Договору (приложение N 3).

2.3. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в _____.

Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания сторонами.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Размер арендной платы за использование земельного участка устанавливается в процентном отношении к кадастровой стоимости земельного участка согласно расчёту, являющемуся неотъемлемой частью данного Договора (Приложение № 4).

3.2. Арендная плата вносится Арендатором равными частями ежеквартально не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом. Арендная плата за четвертый квартал вносится до 10 декабря текущего финансового года, если иное не установлено законодательством.

3.3. Арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора.

3.4. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения размера ставок арендной платы, кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Республики Крым.

3.5. В случае, если индекс инфляции, предусмотренный законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год, составляет больше единицы, то, кадастровая стоимость актуализируется с учётом соответствующего коэффициента инфляции.

3.6. Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляются на основании письменного уведомления, направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в Договоре или квитанции, направленной по электронному адресу Арендатора.

3.7. Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, если законодательством Российской Федерации и Республики Крым не предусмотрено иное.

3.8. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем по согласованию с Арендатором в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, если законодательством Российской Федерации и Республики Крым не предусмотрено иное.

3.9. Арендная плата за пользование земельным участком начисляется с даты, указанной в п. 2.2 Договора, и уплачивается в сроки, предусмотренные п. 3.2 Договора, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в установленном порядке.

3.10. В случае невнесения арендной платы за землю в установленные Договором сроки начисляется неустойка в размере 0,1 процента от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

3.11. При превышении нормативных сроков продолжительности строительства (за исключением жилищного строительства), предусмотренных разрешением на строительство либо договором аренды земельного участка, арендная плата за использование таких земельных участков до момента ввода в эксплуатацию построенного объекта недвижимости устанавливается: первый год превышения сроков - в двукратном размере, последующие годы - в пятикратном размере.

3.12. Невыполнение Арендатором указанных требований является основанием для расторжения Договора в судебном порядке.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.1.2. Передавать Участок в субаренду в пределах срока договора с предварительного уведомления и согласия Арендодателя.

4.1.3. Если иное не предусмотрено законодательством, передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора с согласия Арендодателя.

4.1.4. С письменного согласия арендодателя в установленном законодательством порядке размещать объекты, возводить жилые, промышленные, культурно-бытовые, и другие здания и сооружения.

4.1.5. Иные условия _____.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Использовать Участок в соответствии с функциональным назначением и видом разрешенного использования.

4.2.3. Принять Участок по акту передачи от Арендодателя.

4.2.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

4.2.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля и иным уполномоченным в соответствии с законом лицам доступ на Участок по их требованию.

4.2.6. Не препятствовать проведению работ по ремонту и обслуживанию инженерных коммуникаций, расположенных на данном земельном участке.

4.2.7. Обеспечить надлежащее содержание зданий, строений и сооружений, в том числе по своевременному производству работ по ремонту зданий, строений, сооружений их конструктивных элементов, инженерных коммуникаций, расположенных на арендуемом земельном участке (при наличии).

4.2.8. Обеспечить содержание арендуемой территории и расположенных на ней объектов благоустройства в надлежащем состоянии, своими силами и средствами либо путем заключения договоров со специализированными организациями, соблюдая Правила благоустройства на территории муниципального образования городской округ Феодосия Республики Крым. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

4.2.9. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих Договоров с отметкой о государственной регистрации.

4.2.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.2.11. По истечении срока действия Договора или его расторжении вернуть земельный участок Арендодателю в течение 10 календарных дней по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего использования.

4.2.12. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов (в случае внесения изменений в государственный реестр), почтового, электронного адресов и др.

4.2.13. Ежегодно производить сверку расчетов арендной платы за земельный участок с Арендодателем по требованию Арендодателя.

4.2.14. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.3. Оформление изменения арендной платы производится в форме уведомления. Арендодатель извещает Арендатора письменно с приложением расчета арендной платы об изменении размера арендной платы либо обеспечивает опубликование в средствах массовой информации городского округа Феодосии информации о перерасчете арендной платы, и Арендатор самостоятельно пересчитывает размер с 1 числа месяца, следующего за опубликованием нормативного документа, и уточняет сумму у Арендодателя.

4.4. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка в случаях:

- использования земли не по функциональному назначению, виду разрешенного использования;
- в случае нарушения арендатором сроков внесения арендной платы (более чем 2-х месяцев подряд);
- при нарушении сроков строительства объектов недвижимости;
- изъятия арендуемого земельного участка для муниципальных и общественных нужд;
- неиспользования арендуемого земельного участка по функциональному назначению и виду разрешенного использования в течении двух лет подряд;
- использование земельного участка способами, приводящими к ухудшению качественного состояния земель,
- систематического нарушения Арендатором санитарного порядка на арендуемом земельном участке и в находящихся на участке строениях и сооружениях
- нарушение иных условий Договора.

5.1.2. Осуществлять контроль за выполнением Арендатором условий Договора, использованием земли в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

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

5.1.4. Требовать от Арендатора соблюдения экологической безопасности землепользования и сохранения плодородия почв, соблюдение государственных стандартов, норм и правил.

5.1.5. Требовать от Арендатора соблюдения режима водоохраных зон, прибрежных защитных полос, зон санитарной охраны, санитарно-защитных зон, зон особого режима использования земель территорий, которые находятся под особой охраной.

5.1.6. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

5.1.7. Требовать внесения арендной платы за земельный участок даже в случае не использования арендатором земельного участка.

5.1.8. Требовать от Арендатора вносить арендную плату за все время просрочки, а также в случаях, если после расторжения или истечения срока договора аренды арендатор не освободил земельный участок, или освободил его несвоевременно.

5.1.9. Требовать от Арендатора уплаты неустойки (пени) за несвоевременное внесение арендных платежей за землю.

5.1.10. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором на земельном участке без согласия Арендодателя в нарушение действующего законодательства.

5.1.11. Иные условия _____.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Передать Арендатору Участок по акту передачи (Приложение № 3 к Договору).

5.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в пп. 3.4, 3.6 настоящего Договора.

5.2.4. Предупредить Арендатора о досрочном расторжении настоящего Договора не позднее чем за месяц до момента его расторжения.

5.2.5. Иные условия _____.

6. Ответственность сторон

6.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

6.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение Договора при наступлении форс-мажорных обстоятельств. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно в письменной форме известить другую сторону по настоящему Договору.

7. Изменение, расторжение и прекращение Договора

7.1. Договор может быть изменен, продлен или досрочно расторгнут в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7.2. Внесение изменений и дополнений в настоящий Договор (за исключением изменения размера арендной платы) и его пролонгация оформляются Сторонами в письменной форме, являются неотъемлемой частью Договора, и подлежат регистрации в установленном законом порядке.

7.3. При прекращении Договора Арендатор обязан в течение 10 календарных дней вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту передачи земельного участка.

7.4. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 5.1.1.

8. Рассмотрение споров

8.1. Все споры, связанные с исполнением, изменением и расторжением настоящего Договора, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

9. Особые условия

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

9.2. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

9.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один передается Арендатору, второй остается у Арендодателя, третий передается Арендатором в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в муниципальном образовании Некрасовского сельского поселения..

10. Приложения к Договору

10.1. Приложение N 1 - постановление Администрации Некрасовского сельского поселения Советского района Республики Крым о предоставлении земельного участка в аренду, продлении срока действия договора (не приводится).

10.2. Приложение N 2 - кадастровый паспорт земельного участка (не приводится).

10.3. Приложение N 3 - акт передачи земельного участка.

10.4. Приложение N 4 - расчет арендной платы за арендуемый земельный участок.

10.5. Приложение № 5 – межевой план земельного участка (не приводится).

**11. Юридические адреса и банковские
реквизиты и подписи сторон**

Арендодатель:

Администрация Некрасовского
Сельского поселения
Юридический адрес

Арендатор:

Юридический адрес

Расчетный
счет

Телефон

e-mail

Банковские
реквизиты:

Телефон

e-mail

12. Подписи сторон

Глава администрации Некрасовского
Сельского поселения.

М.П.

М.П.

Приложение № 3
к договору аренды земельного участка

АКТ
передачи земельного участка.

с. Некрасовка

«__»_____ 20__ г.

Администрация Некрасовского сельского поселения в лице Главы администрации _____, действующего на основании Устава муниципального образования Некрасовского сельского поселения Советского района Республики Крым, и в соответствии с _____, передаёт, а _____ принимает земельный участок, расположенный по адресу _____: _____, площадью _____ кв.м, для _____

Глава администрации
Некрасовского сельского поселения
Советского района Республики Крым

Л.А.Яковенко

Приложение № 4
к договору аренды земельного участка

РАСЧЕТ
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ НА 20 ____ ГОД

Арендатор: _____

Договор аренды: N _____ от _____ г.

Местоположение земельного участка: _____

Вид разрешённого использования земельного участка:

Функциональное использование земельного участка:

Расчётные показатели:

-КС-средний показатель кадастровой стоимости по видам разрешённого использования земельного участка (руб./кв.м)

-S-площадь арендуемого земельного участка (кв. м);

-КИ-индекс инфляции, предусмотренный законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год.

%-процент от кадастровой стоимости по виду деятельности для расчёта арендной платы.

Расчет арендной платы:

$$АП = (КС \times S \times КИ) \times \%$$

Арендная плата в 20____ году (руб.). Поквартальная арендная плата (руб.):

I квартал (до 10 апреля) (руб.):

II квартал (до 10 июля) (руб.):

III квартал (до 10 октября) (руб.):

IV квартал (до 10 декабря) (руб.):

Копии платежных документов по арендной плате представлять в _____

Согласовано: _____

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

Приложение № 4
к договору аренды земельного участка

РАСЧЕТ
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ НА 20 15__ ГОД

Арендатор: __ Овакимян Елена Вячеславовна

Договор аренды: N _____ от _____ г.

Местоположение земельного участка: _____

Вид разрешённого использования земельного участка:

Функциональное использование земельного участка:

Расчётные показатели:

-КС-средний показатель кадастровой стоимости по видам разрешённого использования земельного участка (руб./кв.м)

-S-площадь арендуемого земельного участка (кв. м);

-КИ-индекс инфляции, предусмотренный законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год.

%-процент от кадастровой стоимости по виду деятельности для расчёта арендной платы.

Расчет арендной платы:

$$АП = (КС \times S \times КИ) \times \%$$

Арендная плата в 20__ году (руб.). Поквартальная арендная плата (руб.):

I квартал (до 10 апреля) (руб.):

II квартал (до 10 июля) (руб.):

III квартал (до 10 октября) (руб.):

IV квартал (до 10 декабря) (руб.):

Копии платежных документов по арендной плате представлять в _____

Согласовано: _____

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

Председатель
Некрасовского сельского совета

Л.А.Яковенко

