Приложение № 9

**Договор аренды**

**земельного участка, находящегося в государственной собственности**

**Астраханской области № 25**

г. Астрахань «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

Арендодателем от имени собственника передаваемого в аренду государ­ственного имущества Астраханской области выступает агентство по управлению государственным имуществом Астраханской области, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице руководителя агентства, действующего на основании Положения об агентстве по управлению государственным имуществом Астраханской области,

Арендатором выступает общество с акционерным обществом «Заря», в дальнейшем именуемое «Арендатор», в лице генерального директора Петрова Ивана Сергеевича, действующего на основании Устава (ИНН 301500300000, ОГРН 10230003000000), совместно именуемые «Стороны», руководствуясь статьями 10, 22, 39.2, подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6, подпунктом 17 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, общими положениями о договоре, предусмотренными главой 27 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также правилами главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора и целевое использование земельного участка**

1.1. На основании обращения акционерного общества «Заря» от 06.05.2016 № 3 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, находящийся в государственной собственности Астраханской области, площадью 3000 кв. м, из категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:12:200200, расположенный по адресу: Россия, Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Островского, 30, с разрешенным использованием «для эксплуатации складов» (далее - Участок).

1.2. Стороны установили, что Участок находится во владении и пользовании Арендатора с 09.03.2016.

1.3. Наличие сервитутов – сервитуты отсутствуют.

1.4. Место исполнения договора – г. Астрахань.

1.5. Настоящий договор одновременно является актом приема-передачи Участка.

1.6. На Участке имеются объекты недвижимого имущества, находящиеся на праве собственности Арендатора, расположенные по адресу: Россия, Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Островского, 30: склад, литер А, площадью 315 кв.м.

**2. Срок действия договора**

2.1. Срок аренды устанавливается с 09.03.2016 на 10 лет.

2.2. С 09.03.2016 платежи осуществляются Арендатором в порядке, предусмотренном разделом 3 договора.

2.3. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

2.4. Действие настоящего договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений сторон согласно законодательству Российской Федерации.

**3. Арендная плата**

3.1. Ставка арендной платы **с 09.03.2016** устанавливается в размере **3000 рублей (три тысячи) руб.** в месяц без учета налогов по действующему законодательству (приложение № 1 «расчет арендной платы»).

3.2. Арендная плата вносится ежемесячно безналичным порядком на расчетный счет бюджета Астраханской области за период, начиная с 09.03.2016. При этом платежи должны вноситься Арендатором ежемесячно, не позднее 25-го числа каждого месяца. Датой уплаты арендной платы считается дата приема банком к исполнению платежного поручения Арендатора.

3.3. Изменение арендной платы в связи с изменением ставки арендной платы, в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, в связи с изменением уровня инфляции, а также в случае, если законодательством Российской Федерации и (или) Астраханской области будет установлен иной порядок расчета арендной платы, является обязательным для сторон без заключения нового договора или подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.4. При изменении арендной платы Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление с приложением расчета.

3.5. Арендная плата может быть в период срока действия настоящего договора изменена по решению Арендодателя в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 3.3 настоящего договора, но не чаще одного раза в год.

3.6. Порядок определения арендной платы по настоящему договору утвержден постановлением Правительства Астраханской области от 29.06.2015 № 284-П «О порядке определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящихся в государственной собственности Астраханской области, земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена».

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка Арендатором.

4.1.2. Требовать досрочного расторжения договора при нерациональном использовании или использовании Участка не по целевому назначению, а также способами, приводящими к его порче, при систематическом невнесении арендной платы и в случаях нарушения других условий настоящего договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.2. Арендодатель обязуется:

4.2.1. Предоставить Участок Арендатору.

4.2.2.  Обеспечить беспрепятственное использование Арендатором арендуемого имущества на условиях настоящего договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления.

4.4. Арендатор обязуется:

4.4.1. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением, условиями его предоставления, принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту, приводить к деградации, загрязнению, захламлению, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности, а также надлежащим образом исполнять все условия настоящего договора.

4.4.2. Ежемесячно и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

4.4.3. Обеспечивать полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок; выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке; при необходимости проведения на Участке муниципальными службами и организациями аварийно-ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

4.4.4. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки.

4.4.5. Не осуществлять на Участке работы без разрешения собственника и соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

4.4.6. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

4.4.7. Обеспечивать владельцам инженерных сетей беспрепятственный доступ на земельный участок для проведения ремонтных и профилактических работ инженерных сетей.

4.4.8. Обеспечивать правообладателям помещений в здании, расположенном на Участке, беспрепятственный доступ на земельный участок.

4.4.9. Соблюдать при использовании Участка экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила и нормы.

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

4.4.11. Не сдавать земельный участок в субаренду, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам, за исключением случая, когда Арендатор с согласия собственника имущества сдает земельный участок или его часть в субаренду, либо передает свои права и обязанности по договору аренды земельного участка или его части концессионеру, в случае, если концессионным соглашением предусмотрено использование земельного участка или его части в целях создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения и (или) иного имущества или осуществления концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением.

4.4.12. Не отдавать арендные права в залог, а также не вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив.

4.4.13. В случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатор в недельный срок направляет Арендодателю уведомление об этом. В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

4.4.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и Астраханской области.

4.4.15. Своевременно (не позднее чем за один месяц) письменно сообщить в Агентство о возвращении Участка как в случае истечения срока договора, так и при досрочном освобождении.

4.4.16. По истечении срока договора, а также при досрочном освобождении Участка передать его в двухнедельный срок по акту Агентству.

4.4.17. Приступить к использованию Участка не позднее чем через два месяца со дня подписания договора.

4.4.18. Осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные статьей 13 Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе проводить мероприятия по сохранению почв и их плодородия, защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель.

4.4.19. Возмещать вред в полном объеме, причиненный в результате совершения Арендатором земельного правонарушения, в том числе приводить Участок в пригодное для использования состояние при его захламлении, других видах порчи, при самовольном строительстве, а также восстанавливать уничтоженные межевые знаки за свой счет.

**5. Ответственность сторон и форс-мажор**

5.1. Арендатор несет полную ответственность за целевое использование арендуемого Участка, а также за последствия ненадлежащего исполнения всех иных условий настоящего договора.

5.2. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить за каждый день просрочки пеню. Пеня определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы и принимается равной одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки. Началом применения данных санкций считается следующий день после срока уплаты очередного платежа в соответствии с пунктом 3.2 настоящего договора.

Указанные в настоящем пункте штрафные санкции применяются за просрочку платежей, следующих после даты заключения договора.

При просрочке очередного платежа свыше двух месяцев Арендодатель вправе в установленном законом порядке досрочно расторгнуть договор.

5.3. При неисполнении условий, предусмотренных в подпункте 4.4.16 настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю за все время просрочки возврата Участка арендную плату и, кроме того, возмещает убытки, причиненные Арендодателю в соответствии со статьей 15 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.4. При нарушении Арендатором иных обязательств, принятых по настоящему договору, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 2-кратной месячной арендной платы. При повторном нарушении Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора в судебном порядке (в случае отсутствия на земельном участке объектов недвижимости, являющихся собственностью или закрепленных на праве хозяйственного ведения за Арендатором, либо с одновременным расторжением договора аренды имущества, находящегося в государственной собственности Астраханской области).

5.5. Уплата штрафа, пени, возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от выполнения взятых обязательств и устранения нарушений.

5.6. Прекращение (окончание) срока действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны договора от ответственности за его нарушение, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора.

5.7. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее 10 календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

5.8. Сторона, своевременно письменно не уведомившая другую Сторону о действии непреодолимой силы с указанием ее влияния на надлежащее исполнение обязательств, лишается права ссылаться на действие непреодолимой силы как на основание для освобождения ее от ответственности за нарушение обязательств.

**6. Заключение нового договора аренды**

6.1. Арендатор имеет право на заключение нового договора аренды без торгов в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

**7. Возможность и порядок изменения, расторжения**

**и прекращения договора**

7.1. Изменение условий настоящего договора допускается по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения в настоящий договор рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

7.4. Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из Сторон при существенном нарушении условий договора одной из Сторон или в иных случаях, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством.

7.5. Последствия расторжения настоящего договора определяются взаимным соглашением его Сторон или судом по требованию любой из Сторон договора аренды.

7.6. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

а) использует Участок не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель;

б) умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Участка, в том числе приводит к значительному ухудшению экологической обстановки;

в) не устраняет умышленно совершенное земельное правонарушение, выразившееся в отравлении, загрязнении, порче вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшей за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

г) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

д) не выполняет подпункты 4.4.1, 4.4.2, 4.4.11, 4.4.12;

е) не согласен с измененным в установленном порядке размером арендной платы;

ж) неоднократно нарушает обязательства, лежащие на Арендаторе по условиям настоящего договора.

7.7. Арендодатель вправе в одностороннем порядке до истечения срока действия договора отказаться от его исполнения, предупредив об этом Арендатора не позднее чем за 1 месяц о предполагаемой дате расторжения договора в случаях:

а) изъятия Участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными главой VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

б) реквизиции Участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 51 Земельного кодекса Российской Федерации.

7.8. Требование Арендодателя о расторжении договора досрочно следует после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок в случае неустранения Арендатором нарушений, предусмотренных настоящим разделом договора.

7.9. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

**8. Прочие условия**

8.1. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих адресов и банковских реквизитов. Неисполнение Стороной настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные договором уведомление или платеж не были произведены надлежащим образом.

8.2. Приложение № 1 к настоящему договору составляет его неотъемлемую часть.

8.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах (по одному для каждой Стороны и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области), имеющих одинаковую юридическую силу, и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 09.03.2016.

8.4. Все вопросы, не урегулированные настоящим договором, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

8.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в Арбитражном суде Астраханской области.

К настоящему договору прилагается:

1. Расчет арендной платы (приложение №1).

**9. Юридические адреса. Банковские реквизиты и подписи Сторон**

**Арендодатель:**

Агентство по управлению государственным имуществом Астраханской области

Адрес: 414008, г. Астрахань, ул. Советская/ Коммунистическая/ Володарского/ Чернышевского, 14-12/3/17/13, тел: (8512) 51-99-38, 51-78-08

**Арендатор:**

Акционерное общество «Заря»

Адрес: 414000, г. Астрахань, ул. Островского,30. Тел. (8512) 50-50-50

ИНН 301500300000,

КПП 301501001

ОГРН 10230003000000

**Подписи Сторон:**

**Арендодатель Арендатор**

Агентство по управлению Акционерное общество

государственным имуществом «Заря»

Астраханской области

**М.П.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**