ДОГОВОР АРЕНДЫ № 1

недвижимого имущества в составе гидротехнического сооружения и земельных участков сельскохозяйственного назначения, в границах которых расположен водный объект (пруд)

пос.Октябрьский,
Поворинский район

«10» апреля 2020г.

На основании постановления администрации Добровольского сельского поселения Поворинского муниципального района Воронежской области от 10.04.2020г. №21, администрация Добровольского сельского поселения Поворинского муниципального района Воронежской области, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1023600615653, дата внесения записи 07.11.2005г., выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №3 по Воронежской области, серия 36 № 000950681, в лице главы Добровольского сельского поселения Поворинского муниципального района Воронежской области **Березиной Елены Александровны**, действующей на основании Устава, именуемая в дальнейшем **«Арендодатель»** с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Глава К(Ф)Х Мурадян Самвел Ваганович**, ИНН 362303312866, ОГРНИП 319366800034070, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. На основании Протокола №1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от «06» апреля 2020г., Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду недвижимое имущество, включающее в себя земельные участки (из состава земель сельскохозяйственного назначения) и гидротехническое сооружение (ГТС) как имущественный комплекс (далее - Объект).

В данный комплекс входят следующие объекты:

- гидротехническое сооружение на пруду «Орошаемский», назначение: нежилое, протяженность 160,3 м, инв. № 217, лит. 1А, 2А, 3А, 4А, 5А, расположенное по адресу: Воронежская область, Поворинский район, южная часть кадастрового квартала 36:23:2500004, 1 км северо-западнее разъезда Макашевка, кадастровый номер 36:23:0000000:488;
- земельный участок с кадастровым номером 36:23:2500004:67, площадью 8195 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Поворинский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:23:2500004;
- земельный участок с кадастровым номером 36:23:2500004:18, площадью 261751 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Поворинский район, южная часть кадастрового квартала 36:23:2500004.

1.2. Передача имущества производится по акту приема - передачи (с указанием на фактическое состояние передаваемого Объекта), который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 14 дней с момента подписания Договора Сторонами. Акт приема передачи составляется и подписывается Сторонами в 4 экземплярах: один хранится у Арендатора, два - у Арендодателя, один – в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав .

1.3. Акт приема - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. При отсутствии акта приема - передачи настоящий Договор считается незаключенным.

1.4. Объект передается в аренду для использования в целях: осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры), размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры).

1.5. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Объект, сдаваемый в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности, не заложен или арестован, не является предметом исков третьих лиц.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия настоящего договора с «10» апреля 2020г. до «09» апреля 2025г.

2.2 Договор считается заключенным с момента государственной регистрации, его действие

распространяется на отношения сторон, возникшие с момента подписания акта приема-передачи.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права Арендодателя:

3.1.1. Осуществлять контроль за использованием Объекта в соответствии с его назначение выполнением правил пожарной безопасности, работоспособностью инженерных сетей и коммуникаций также выполнением иных условий настоящего Договора, путем проведения осмотра Объекта.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. В течение 14 дней с момента подписания настоящего договора передать Объект Арендатору акту приема-передачи.

3.2.2. В соответствии с ч. 2 ст. 609 ГК РФ и п. 2 ст. 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ « государственной регистрации недвижимости» произвести государственную регистрацию Договора, а так последующих изменений и дополнений к нему в органе, осуществляющем государственный кадастровый уч и государственную регистрацию прав. До момента государственной регистрации Стороны не освобождают от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренн Договором.

3.3. Права Арендатора:

3.3.1. Пользоваться объектом в соответствии с условиями Договора.

3.4. Обязанности Арендатора:

3.4.1. Принять у Арендодателя по акту приема-передачи Объект в срок, указанный в п.1.1. настоящ Договора, которым подтверждает, что текущее техническое состояние Объекта с недостатками, котор оговариваются вышеназванным актом, не является препятствием (ни полным, ни частичным) пользованию Объекта.

3.4.2. В течение 5 (пяти) календарных дней со дня прекращения действия настоящего Договора вывез свое имущество и оборудование и передать Арендодателю (в этот же срок) по акту приема-передач Объект в состоянии, в котором Арендодатель передал его Арендатору в день подписания настоящ Договора, с учетом нормального износа, в случае возврата Объекта в состоянии худшем, чем он был перед Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возмести понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок;

3.4.3. Арендатор обязан использовать Объект исключительно по целевому назначению, указанному в 1.4. Договора.

3.4.4. Соблюдать условия эксплуатации Объекта с соблюдением правил техники безопасност требований Роспотребнадзора, нормы и правила безопасности гидротехнических сооружений, а так отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемо им объекта.

3.4.5. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленн настоящим Договором.

3.4.6.Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарно состоянии до передачи Арендодателю. Обеспечивать проведение регулярных обследований Объекта.

3.4.7.Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Объекта аренды. Самостоятельно ил за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерны систем арендуемого Объекта.

3.4.8.Предоставлять представителям Арендодателя, органам, осуществляющим контроль использования охраны земель и водных ресурсов возможность беспрепятственного доступа к арендуемому Объекту случаях проведения проверок использования его в соответствии с условиями Договора, а также вс документацию, касающаяся деятельности Арендатора в отношении Объекта аренды запрашиваему представителями Арендодателя и контролирующего органа в ходе проверки.

3.4.9.Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта в соответстви с действующим законодательством.

3.4.10.Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адре изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение дней.

3.4.11.Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Объекта экологической обстановки, а также к загрязнению на арендуемой территории.

3.4.12.Производить сброс воды из пруда, а также хозяйственную и иную деятельность при условии письменного уведомления Арендодателя, отраслевых уполномоченных органов (департамент природных

ресурсов и экологии Воронежской области), администрации Добровольского сельского посел Поворинского муниципального района Воронежской области. Обеспечить оптимальный отток разлив вод, согласно текущей ситуации.

3.4.13.Своевременно осуществлять мероприятия по предупреждению и устранению аварийных и дру чрезвычайных ситуаций, влияющих на состояние водных объектов.

3.4.14.Осуществлять производственно-технологические, санитарные и другие мероприя обеспечивающие охрану водных объектов.

3.4.15.В соответствии со ст. 6 Водного Кодекса РФ соблюдать права пользования каждого граждан водным объектом и береговой полосой шириной 20 м. для передвижения, любительского и спортив рыболовства, причаливание плавучих средств (без использования механических транспортных средс Разрешать, в специально отведенных местах: отдых людей; водопой животных выкачивание воды орошения до минимально допустимого запорного уровня, с использованием специаль рыбозаградителей, при обязательном наличии специального разрешения на водопользовани недопущение ухудшения первоначальных экологических параметров.

3.4.16.Возместить Арендодателю убытки, причиненные ухудшением качества водоема и экологичес обстановке в результате своей хозяйственной деятельности, а также по иным основани предусмотренным действующим законодательством.

3.4.17.Соблюдать специально установленный режим использования водоема в соответствии с п. настоящего Договора. Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охр водных ресурсов. Систематически анализировать причины снижения безопасности гидротехническ сооружения и своевременно осуществлять разработку и реализацию мер по обеспечению техниче исправного состояния гидротехнического сооружения и его безопасности, а также по предотвращен аварий Объекта.

3.4.18.Не производить на береговой полосе размещение животноводческих ферм, захоронение бытовы сельскохозяйственных отходов, не организовывать мойку и ремонт транспортных средств, распа земель, установку сезонных палаточных городков, размещение дачных участков, строительство зда сооружений и других объектов, а также производство землеройных работ.

3.4.19.Если арендуемый Объект в результате действий Арендатора или непринятия им необходимы своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами счет своих средств или возмещает в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю, в установлен действующим законодательством порядке.

3.4.20.В случае прорыва водой Объекта и нанесения ею материального ущерба другим владелы недвижимого имущества Арендатор возмещает стоимость этого имущества, если данные обстоятельс повлекли за собой человеческие жертвы - Арендатор несет ответственность в соответствии действующим законодательством.

3.4.21.Не позднее, чем за три месяца письменно уведомить Арендодателя о предстоящем освобожде Объекта как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении. Сд представителям Арендодателя Объект по акту приема-передачи.

3.4.22.Не нарушать права смежных землепользователей.

3.4.23.Оповещать Арендодателя в десятидневный срок об ограничениях, установленных в отношен Объекта.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. На основании протокола №1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от «06» апре 2020г. размер ежегодной арендной платы за Объект составляет 90800(Девяносто тысяч восемьсот) р (без НДС)(за ГТС- 28500(Двадцать восемь тысяч пятьсот) руб., за земельные участки – 62300 (Шестьдесят тысячи триста) руб.).

4.1.1. Арендная плата за гидротехническое сооружение на пруду «Орошаемский» вносится **Арендатор** не позднее **15.09. и 15.11.** *равными частями от указанной в пункте 4.1. суммы* путем перечисления на счет 40101810500000010004, в Отделение Воронеж Г. ВОРОНЕЖ, БИК 042007001, лицевой счет 04313002870.

Получатель: ИНН 3623002682, КПП 362301001, УФК по Воронежской области (Администрация Добровольского сельского поселения Поворинского муниципального района Воронежской области), К 91411105035100000120, ОКТМО 20639412

4.1.2. Арендная плата за земельные участки вносится **Арендатором** не позднее **15.09. и 15.11.** *равны частями от указанной в пункте 4.1. суммы* путем перечисления на счет 40101810500000010004, Отделение Воронеж Г. ВОРОНЕЖ, БИК 042007001, лицевой счет 04313002870.

Получатель: ИНН 3623002682, КПП 362301001, УФК по Воронежской области (Администра Добровольского сельского поселения Поворинского муниципального района Воронежской области), К 91411105025100000120, ОКТМО 20639412

В назначении платежа указать "Арендная плата по договору аренды земельного участка № ____ от _____ 2020 г. за … полугодие".

4.1.3.Задаток в сумме 90800 (Девяносто тысяч восемьсот) руб., внесенный Арендатором на с организатора торгов, засчитывается в счет арендной платы за Объект.

Получатель: ИНН 3623002682, КПП 362301001, УФК по Воронежской области (Администра Добровольского сельского поселения Поворинского муниципального района Воронежской облас ОКТМО 20639412 счет 40302810420073000373, в Отделение Воронеж Г. ВОРОНЕЖ, БИК 0420070 лицевой счет 05313002870.

4.3. Арендная плата без НДС вносится Арендатором на расчетный счет в течение 7 (семи) банковск дней с момента подписания настоящего Договора.

4.4. Налог на добавленную стоимость уплачивается Арендатором самостоятельно сверх арендной пла отдельным платежным поручением в соответствии с действующим законодательством и перечисляетс соответствующие бюджеты через налоговые органы по месту своей регистрации, указывая в платежн документах, от чьего имени произведен платеж.

4.5. Оплата аренды Объекта производится Арендатором с даты подписания акта приема-передачи.

4.6. Размер годовой арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке основании Отчета независимого оценщика о рыночной стоимости передаваемого имущества соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российск Федерации», но не чаще одного раза в год.

Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Размер годовой арендной платы остается без изменения до окончания проведения работ ремонту ГТС.

4.7. Не использование Объекта Арендатором не может служить основанием не внесения арендной плат

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения одной из Сторон должным образом обязательств по договору другая Сторо вправе обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении Договора аренды в соответствии законодательством РФ в порядке, установленном настоящим договором.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Догово Арендодатель и Арендатор несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные п. 4 настоящего Договора, начисляются пени в размере 1 % со всей суммы задолженности за каждый де просрочки.

5.4. В случае если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок или не возврат арендуемый Объект, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все вре просрочки на счет, в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора.

6. Порядок изменения, расторжения, прекращения Договора

6.1. Все вносимые какой-либо из Сторон предложения о внесении дополнений или изменений условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячн срок и оформляются дополнительными соглашениями, которое подписывается Арендодателем Арендатором и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2. Договор может быть расторгнут:

6.2.1. по требованию Арендодателя в судебном порядке в следующих случаях, признаваемых сторонам существенными нарушениями условий Договора:

- при однократной неуплате или просрочке Арендатором арендной платы по истечении установленно п. 5.1 настоящего Договора;
- при использовании Объекта (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными п. 1.4. Договора;
- при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния Объекта, ли невыполнении обязанностей, предусмотренных п. 3.4.3-3.4.5, 3.4.11-3.4.19 Договора;

6.2.2. По соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством.

6.2.3. Арендодатель вправе отказаться в одностороннем порядке от Договора, предупредив об этом Арендатора за один месяц, в следующих случаях:
- при неуплате или просрочке Арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении срока установленного п. 4.1 Договора;
- при использовании Объекта (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.4 Договора.

6.3. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора, уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) календарных месяца.

6.4. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

6.5. Договор прекращается при его расторжении. Договор также прекращается по иным основаниям предусмотренным законодательством.

7. Форс-мажорные обстоятельства

7.1. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обязательствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств в течении шести месяцев или при невозможности устранении последствий этих обстоятельств в течение шести месяцев, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

8.Особые условия

8.1. Реорганизация Сторон, переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора .

8.2. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что Арендатор имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для заключения настоящего Договора, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

8.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в судебном порядке.

8.5. Договор составлен в 4-х экземплярах (один хранится у Арендатора, два - у Арендодателя, один – в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, имеющих одинаковую юридическую силу.

9. Адреса и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Администрация Добровольского сельского поселения Поворинского муниципального района Воронежской области	**ИП Глава К(Ф)Х Мурадян Самвел Ваганович**
397300, Воронежская обл., Поворинский район, пос. Октябрьский, ул. Садовая, 37.	397300, Воронежская обл., Поворинский район, пос.Октябрьский, ул.Садовая,д.5.
ИНН 3623002682 КПП 362301001	ИНН 362303312866
	ОГРНИП 319366800034070
Глава Добровольского сельского поселения	ИП Глава К(Ф)Х Мурадян Самвел Ваганович
Е.А. Березина	С.В.Мурадян
М.П.	М.П.