|  |  |
| --- | --- |
| **Проект договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения,**  **заключаемого по результатам торгов** | |
| от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | ст. Стародеревянковская |
| Администрация Стародеревянковского сельского поселения Каневского района, в лице главы Стародеревянковского сельского поселения Каневского района Сергея Алексеевича Гопкало, действующего на основании Устава поселения именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем: | |
| **1.Предмет Договора** | |
| 1.1.Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор принять на условиях настоящего Договора земельный участок из земель \_\_\_\_\_\_, с кадастровым номером \_\_\_, площадью \_\_\_\_кв.м., расположенный по адресу (имеющиеся адресные ориентиры): \_\_\_\_\_ (далее - Участок), в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка (далее - КПЗУ), с видом разрешенного использования – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | |
| 1.2.Фактическое состояние Участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка. | |
| 1.3.Настоящий Договор является единственным документом, подтверждающим передачу Участка от Арендодателя Арендатору с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | |
| **2.Размер и условия внесения арендной платы** | |
| 2.1.Расчет размера арендной платы за Участок изложен в Приложении к настоящему Договору, которое подписывается Арендодателем и Арендатором. Сумма задатка, перечисленная Арендатором для участия в торгах по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, засчитывается в счет арендной платы по Договору. | |
| 2.2.Годовой размер арендной платы, определенный по результатам торгов равен размеру платы за право на заключение договора аренды земельного участка и устанавливается сроком на 12 месяцев со дня государственной регистрации настоящего Договора.  По истечении 12 месяцев со дня государственной регистрации настоящего Договора размер арендной платы за земельный участок пересматривается в одностороннем порядке Арендодателем в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующего муниципального образования, регулирующим соответствующие правоотношения, а также в связи с вносимыми в него изменениями. | |
| 2.3.Годовой размер арендной платы, определенный по результатам торгов (за вычетом внесенного задатка) в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ вносится в течение 30 календарных дней со дня государственной регистрации Договора.  По истечении двенадцати месяцев со дня государственной регистрации настоящего Договора арендная плата, подлежащая уплате,исчисляется от установленного Приложением к настоящему Договору размера ежегодной арендной платы за Участок, за каждый день использованияи вносится Арендатором равными долями не позднее 15 сентября и 15 ноября текущего года. | |
| 2.4.Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами за каждый квартал, раздельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается. | |
| 2.5.За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных договором, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.  2.6.Не использование Участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы. | |
| **3.Права и обязанности Арендодателя** | |
| 3.1.Арендодатель имеет Право: | |
| 3.1.1.Получить возмещение убытков, причиненных ухудшением качественных характеристик Участка, экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством. | |
| 3.1.2.Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка. | |
| 3.1.3.Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий, установленных Договором. | |
| 3.1.4.В одностороннем порядке принимать решение о прекращении права пользования Участком и досрочном расторжении в установленном порядке Договора при следующих существенных нарушениях его условий: | |
| а) использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п. 1.1 Договора; | |
| б) нарушение Арендатором условий, указанных в разделе 10 Договора, и невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в п. 4.2, 4.3 Договора; | |
| в) невнесение арендной платы в течение двух кварталов подряд (п.3 ч.1 ст.619 ГК РФ); | |
| г) использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку. | |
| 3.1.5.На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора. | |
| 3.2.Арендодатель обязан: | |
| 3.2.1.Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный Договором. | |
| 3.2.2.Возместить Арендатору убытки при расторжении Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных пп. 3.1.4 Договора. | |
| **4.Права и обязанности Арендатора** | |
| 4.1.Арендатор имеет право в соответствии с законодательством: | |
| 4.1.1.Досрочно, по минованию надобности в Участке, расторгнуть Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора. | |
| 4.1.2.Собственности на плоды, продукцию и доходы, а также посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений (ст.136 ГК РФ). | |
| 4.1.3.Использовать в установленном законодательством порядке для хозяйственных нужд имеющиеся на Участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, закрытые водоемы. | |
| 4.1.4.Проводить в установленном порядке в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с установленными законодательствами [экологическими](garantF1://10008595.2), строительными и иными специальными требованиями и разрешенным использованием Участка. | |
| 4.1.5.Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления. | |
| 4.1.6.На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя в случаях, не предусмотренных пп. 3.1.4 Договора. | |
| 4.1.7.Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда: | |
| а) Арендодатель создает препятствия в использовании Участка; | |
| б) предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал в момент заключения Договора. | |
| 4.1.8.На заключение договора аренды на новый срок в преимущественном порядке при условии надлежащего исполнения своих обязанностей и при прочих равных условиях. | |
| 4.1.9.Передавать арендованный Участок в субаренду с письменного согласия Арендодателя, за исключением случаев, установленных законодательством. | |
| 4.2.Арендатор не вправе: | |
| 4.2.1.Передавать Участок в залог. | |
| 4.2.2.Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов. | |
| 4.2.3.Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через Участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке. | |
| 4.3.Арендатор обязан: | |
| 4.3.1.В полном объеме выполнять все условия Договора. | |
| 4.3.2.Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 Договора без выставления счетов. | |
| 4.3.3.В случае изменения размера арендной платы в сторону увеличения разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже установленного п. 2.3. Договора срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и учитывается на лицевом счете Договора со дня вступления в силу нормативного правового акта, на основании которого произведен перерасчет ее размера, вне зависимости от срока получения уведомления о перерасчете размера арендной платы от Арендодателя. | |
| 4.3.4.Представить Арендодателю не позднее 10 дней со дня оплаты копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы. | |
| 4.3.5.Не позднее 20 декабря текущего года производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок с составлением акта сверки. | |
| 4.3.6.Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п. 1.1 Договора. | |
| 4.3.7.Повышать плодородие почв и не допускать ухудшения экологической обстановки на Участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности. | |
| 4.3.8.Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель, внедрению природоохранных технологий производства, защите почв от эрозии, подтопления, заболачивания, загрязнения и других процессов, ухудшающих состояние почв. | |
| 4.3.9.Устанавливать и сохранять межевые, геодезические и другие специальные информационные знаки на Участке. | |
| 4.3.10.Соблюдать установленный режим использования земель. | |
| 4.3.11.Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию. | |
| 4.3.12.Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, если такое согласие было необходимо, по его первому письменному требованию (предписанию). | |
| 4.3.13.Возместить Арендодателю убытки, причиненные ухудшением качественных характеристик Участка, экологической обстановки в результате своей хозяйственной и иной деятельности, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством. | |
| 4.3.14.Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок. | |
| 4.3.15.Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных Участков и иных лиц. | |
| 4.3.16.Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора. | |
| 4.3.17.Письменно в течение 10 дней уведомить Арендодателя об изменении своих юридического, фактического адресов, банковских или иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов. | |
| 4.3.18.В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатора на Участок другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и индивидуализирующих реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода, а также копии подтверждающих такое прекращение деятельности или передачу прав документов. | |
| 4.3.19.В случае перехода прав на Участок к другому лицу, вносить арендную плату до дня расторжения Договора или внесения в него соответствующих изменений. | |
| 4.3.20.Направить не менее чем за 90 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в п. 7.2 Договора, письменное предложение Арендодателю о заключении Договора на новый срок. | |
| 4.3.21.При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду. | |
| 4.3.22.Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации. | |
| 4.3.23.Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением Договора и внесением в него изменений и дополнений. | |
| 4.3.24.Соблюдать агротехнические требования при выращивании сельскохозяйственных культур. | |
| 4.3.25.В целях повышения плодородия почвы вносить минеральные и органические удобрения по научно-обоснованным нормам. | |
| 4.3.26.Соблюдать агротехнические сроки при выращивании сельскохозяйственных культур (сроки подготовки почвы, сева, уборки, а также севооборот сельскохозяйственных культур). | |
| 4.3.27.В целях соблюдения фитосанитарного порядка: | |
| - иметь на семенной материал сертификаты качества; | |
| - применять разрешенные препараты и средства защиты растений. | |
| 4.3.28.Получать урожайность сельскохозяйственных культур на арендованных земельных участках не ниже среднерайонной урожайности. | |
| 4.3.29.Осуществлять не реже одного раза в 5 лет агрохимическое и эколого-токсикологическое обследование с составлением агрохимического паспорта на участок, содействовать проведению почвенного и фитосанитарного обследования Участка. | |
| **5.Ответственность Сторон** | |
| 5.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором. | |
| 5.2.За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных договором, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки. | |
| 5.3.Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору, вызванная действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации. | |
| 5.4.Уплата пени в связи с нарушениями условий Договора не освобождают Арендатора от обязанности их устранения. | |
| 5.5.В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю Арендатор уплачивает штраф в двукратном размере арендной платы за все время пользования Участком после прекращения действия Договора. | |
| 5.6.Арендатор, ведущий хозяйственную деятельность на земельных участках, по которым проходят линии связи и линии радиофикации несет ответственность за невыполнение требований Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. | |
| **6.Рассмотрение и урегулирование споров** | |
| 6.1.Споры и разногласия Сторон, возникшие в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются  в  суде  по месту нахождения Арендодателя  в  соответствии   с законодательством Российской Федерации. | |
| 6.2.Претензионный или иной досудебный порядок урегулирования споров, связанных со взысканием задолженности по арендной плате за использование земельного участка не предусмотрен (ч.5 ст.4 АПК РФ). | |
| **7.Срок действия Договора** | |
| 7.1.Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания, если срок договора менее одного года, или с  момента  его государственной регистрации, если срок аренды - один год и более. | |
| 7.2.Договор действует в течение \_\_\_\_\_ лет, до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года. | |
| 7.3.Окончание срока действия договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение. | |
| **8.Прекращение действия Договора** | |
| 8.1.Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка. | |
| 8.2.Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. | |
| 8.2.1.Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным в пп.4.1.1 Договора, возможно только при отсутствии задолженности по арендной плате. | |
| 8.2.2.Расторжение Договора оформляется письменно  путем  заключения соглашения, включающего основания расторжения договора. | |
| 8.3.Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и Договором. | |
| 8.4.При возникшей необходимости предоставления земельного участка или части земельного участка для государственных или муниципальных нужд договор может быть расторгнут в одностороннем порядке. | |
| 8.5.Требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении (ч.2 ст.452 ГК РФ). | |
| 8.6.Обязательства  по Договору прекращаются с момента государственной регистрации   соглашения  о расторжении договора или  с момента вступления в законную силу решения суда о  расторжении  договора. Прекращение права аренды подлежит государственной регистрации. | |
| **9.Изменение условий Договора** | |
| 9.1.Изменения и дополнения условий Договора оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения и подлежат государственной регистрации в установленном порядке. | |
| 9.2.В случае отказа или уклонения какой-либо Стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном разделом 6 Договора. | |
| **10.Особые условия** | |
| 10.1.Арендатор обязан в соответствии с законодательством за свой счет выполнять мероприятия по охране окружающей природной среды и требования инспектирующих служб и ведомств по вопросам эксплуатации объектов недвижимости. | |
| 10.2.Договор субаренды Участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и направляется Арендодателю для последующего учета в десятидневный срок со дня государственной регистрации. | |
| 10.3.Срок действия договора субаренды Участка не может превышать срока действия Договора. | |
| 10.4.При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие. | |
| 10.5.Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора. | |
| 10.6[Арендатор](#sub_5304) земельного участка, не вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия [арендодателя земельного участка](#sub_5301) (п.5 ст.22 ЗК РФ). | |
| **11.Заключительные положения** | |
| 11.1.Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания Договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора. | |
| 11.2.Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и предоставляется:  1 экземпляр – Арендатору,  2 экземпляр – Арендодателю,  3 экземпляр – органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним - Каневскому отделу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. | |
| В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагается: | |
| - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **12. Юридические адреса и реквизиты Сторон** | |