**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР № \_\_**

# АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА из земель сельскохозяйственного назначения

# «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. г. Владивосток

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее Арендодатель), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее Арендатор), с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора.**

1.1. Арендодатель на основании **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Земельного кодекса Российской Федерации, главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации** предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, имеющий местоположение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Участок), разрешённое использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **цель предоставления:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в границах, указанных в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках
и зарегистрированных правах на объект недвижимости (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости), являющейся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Передача Участка производится сторонами по акту приёма-передачи, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

**2. Срок Договора**

2.1. Срок аренды Участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(лет) с момента (даты) подписания Договора.**

2.2. Договор, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на территории Приморского края.

**3. Размер и условия внесения арендной платы.**

3.1. За указанный в п. 1.1. настоящего договора Участок Арендатору устанавливается арендная плата в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **рублей** \_\_ **копеек (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) в месяц** на основании расчета, который является неотъемлемой частью Договора.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором **ежемесячно, в срок до 1-го числа месяца, следующего за расчётным.** За неполный месяц в начале периода аренды плата вносится не позднее 15 дней с даты подписания Договора, а в конце периода аренды - не позднее даты окончания Договора.

3.3. Арендная плата перечисляется Арендатором на реквизиты **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, расчетный счет: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, БИК **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, ОКТМО **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**. Код бюджетной классификации (КБК) по оплате аренды за землю \_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

3.4. При перечислении денежных средств в оплату арендной платы Арендатор обязан указывать в платежном документе все банковские реквизиты, указанные в п. 3.3 Договора, а также назначение платежа, номер и дату Договора, период, за который осуществляется оплата.

3.5. Платежи считаются внесенными в счет арендной платы за следующий период только после погашения задолженности по платежам за предыдущий период.

3.6. Стороны считают размер арендной платы измененным с момента вступления в силу нормативных правовых актов, на основании которых определяется размер арендной платы, при этом составление и направление Арендатору уведомления, подтверждающего факт такого изменения не требуется.

Арендатор считается извещенным об изменении арендной платы со дня официального опубликования указанных актов и самостоятельно производит исчисление размера арендной платы на соответствующий период.

**4. Права и обязанности сторон.**

4.1. *Арендодатель имеет право*:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

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

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате использования Участка, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.4. По своему усмотрению определять необходимость, время и место отбора проб почвы Участка. Расстояние между точками отбора проб должно составлять не менее 100 метров, количество которых для оценки снижения качества Участка должно быть не менее трех.

Направить уведомление Арендатору об отборе проб почв не менее чем за 5 календарных дней до даты отбора проб почв.

4.2. *Арендодатель обязан:*

4.2.1. Передать по акту приема-передачи Арендатору Участок, указанный в п. 1.1 Договора.

4.2.2. Уведомить Арендатора об изменении платежных реквизитов для перечисления арендной платы. Уведомление может быть сделано Арендодателем неопределенному кругу лиц через средства массовой информации и официальные Интернет-ресурсы Арендодателя.

 4.3. *Арендатор имеет право*:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором, и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3.2. С согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды, заключенному на срок пять или менее пяти лет, третьим(ему) лицам(у), отдавать арендные права на Участок (часть участка) в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия договора, сдавать Участок (часть участка) в субаренду в пределах срока действия Договора.

По договору аренды, заключенному на срок более пяти лет - при условии обязательного уведомления арендодателя.

Данный пункт не распространяется на резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков.

4.3.3. Представлять в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю заявление о государственной регистрации Договора и изменений к нему.

4.4. *Арендатор обязан:*

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2.Использовать Участок в размере не менее 90% от общей площади Участка в соответствии с целевым назначением, разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

В случае невозможности использования всего земельного участка по целевому назначению в связи с необходимостью проведения дополнительных мероприятий по освоению земельного участка, стороны совместно определяют план-график освоения части земельного участка с указанием планируемых мероприятий и сроков их реализации.

4.4.3. Соблюдать условия использования Участка, связанные с его особым правовым режимом: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.4.4. Своевременно уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором.

4.4.5. В случаях, установленных законодательством, в месячный срок с даты подписания Договора осуществить государственную регистрацию Договора и изменений к нему в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю и представить Арендодателю зарегистрированные Договор и изменения к нему.

4.4.6. В семидневный срок предоставить Арендодателю зарегистрированные в установленном порядке документы, подтверждающие передачу прав и обязанностей по договору аренды третьим лицам.

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

4.4.8. Письменно в семидневный срок с момента изменении юридического адреса (места жительства), банковских и иных реквизитов информировать Арендодателя. При неисполнении указанного условия вся корреспонденция, адресованная на прежние реквизиты, адреса, считается отправленной надлежащим образом.

4.4.9. Обеспечить проведение работ по рекультивации земель.

4.4.10. Обеспечить Арендодателю, органам государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.11. Обеспечить беспрепятственный допуск представителей собственников линейных объектов или представителей организаций, осуществляющих эксплуатацию линейных объектов, к данным объектам в целях обеспечения их безопасности.

4.4.12. По истечении срока действия Договора (не позднее дня, следующего за днем окончания срока действия Договора) освободить Участок, передав его Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению.

4.4.13. Возмещать Арендодателю убытки, причиненные в результате нецелевого использования Участка, выразившееся в ухудшении его качества и экологической обстановки, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.4.14. Соблюдать нормы и правила в области обеспечения плодородия, не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и экологической обстановки, загрязнению, деградации и ухудшению плодородия почв на Участке.

Не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

4.4.15. Соблюдать при использовании Участка требования экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, своевременно принимать всевозможные меры по предотвращению угрозы разрушения или повреждения арендуемого Участка, поддержанию надлежащего санитарного состояния территории.

4.4.16. Осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия Участка, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую среду.

4.4.17. При необходимости санитарной валки деревьев, находящихся на Участке получить разрешение в администрации муниципального образования, в границах которого расположен Участок.

 4.4.18. Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране Участка (защите почв от эрозии, подтопления, заболачивания, загрязнения, пожаров и др.).

4.4.19. В течение срока аренды обеспечивать вывоз мусора и твердых бытовых отходов с Участка.

4.4.20.По требованию Арендодателя в срок не позднее 10 календарных дней с момента получения запроса предоставлять сведения о характере использования земельного участка с указанием вида и количественных показателей его использования.

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

4.4.22. Представлять в установленном порядке в соответствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов на Участке.

4.4.23. Содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследований Участка.

4.4.24. Информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации и загрязнения почв Участка.

4.4.25. Приступать к использованию Участка в течение первого года действия договора аренды.

**5. Ответственность сторон.**

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора и принятых на себя обязательств в пределах причиненных убытков в соответствии с действующим законодательством.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере одной трехсотой действующей в это время ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки вплоть до полного исполнения обязательства. Уплата пени не освобождает виновную сторону от выполнения лежащих на ней обязательств и устранения допущенных нарушений.

5.3. Неиспользование Арендатором Участка не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы.

**6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.**

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании срока.

6.2. Договор может быть изменен в период его действия или досрочно расторгнут по соглашению сторон. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются Сторонами в письменной форме и являются неотъемлемой его частью, регистрируются Арендатором в установленном порядке, в случаях, если договор подлежит государственной регистрации.

6.3. Договор может быть расторгнут на основании и в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора аренды в случаях:

- использования Арендатором Участка не в соответствии с целевым назначением, указанным в п. 1.1. Договора;

- невнесения Арендатором арендной платы в размере и в сроки платежа, установленные настоящим Договором, более двух раз подряд;

- использования Арендатором Участка с нарушением требований, установленных законодательством Российской Федерации, повлекшим за собой существенное снижение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде;

- нарушения Арендатором иных условий настоящего Договора и требований действующего законодательства;

- расторжения соглашения об осуществлении деятельности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключенного в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 212-ФЗ «О свободном порте Владивосток» и внесения уполномоченным федеральным органом в реестр резидентов свободного порта Владивосток записи о прекращении статуса резидента свободного порта Владивосток.

Договор, заключенный на срок менее пяти лет, считается прекращенным в одностороннем внесудебном порядке согласно п.1 ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации путем направления Арендатору соответствующего уведомления. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре. Договор считается прекращенным со дня, когда Арендатор получил либо должен был получить уведомление Арендодателя.

Досрочно Договор, заключенный на срок более чем пять лет, может быть расторгнут по требованию арендодателя только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его Арендатором.

6.5 Приемка работ по рекультивации земель осуществляется в соответствии с действующим законодательством до возврата земельного участка.

**7. Заключительные положения.**

7.1. Все споры между сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения земельного участка.

7.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон Договора и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Приложения:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости)

2. Акт приема-передачи земельного участка

3. Расчет арендной платы

**Реквизиты и подписи сторон:**

###  Арендодатель Арендатор

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  |  |  |

 М.П. М.П.