

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. _____ «__» _____ 20__ г.

Гражданин(ка) Российской Федерации _____ (Ф.И.О. полностью), паспорт серии __ № ____, выдан _____ «__» _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____ (Ф.И.О. полностью), паспорт серии __ № ____, выдан _____ «__» _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее — «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату земельный участок (далее — «Участок») со следующими характеристиками:

— кадастровый номер: _____;

— адрес (местоположение): _____;

— площадь: _____ кв. м (_____ гектаров);

— категория земель: _____ (земли сельскохозяйственного назначения / земли населённых пунктов / земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обороны, безопасности и иного специального назначения / земли особо охраняемых территорий и объектов / земли лесного фонда / земли водного фонда / земли запаса — указать применимое);

— вид разрешённого использования: _____ (в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков);

— границы Участка определены в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости и обозначены на кадастровом плане, являющемся неотъемлемым приложением к настоящему Договору (Приложение № 1);

— ограничения (обременения) Участка: _____ (отсутствуют / сервитут / ипотека / иные — указать).

1.2. Участок принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании _____ (наименование, дата и номер правоустанавливающего документа), что подтверждается выпиской из ЕГРН от «__» _____ 20__ г.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Участок никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременён правами третьих лиц, за исключением указанных в пункте 1.1 настоящего Договора.

1.4. Передача Участка оформляется актом приёма-передачи (Приложение № 2), в котором фиксируются фактическое состояние Участка, наличие построек, насаждений, инженерных коммуникаций, а также выявленные недостатки.

1.5. Целевое назначение использования Участка Арендатором: _____ (в строгом соответствии с категорией земель и видом разрешённого использования).

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается сроком на _____ (_____) _____ с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.

2.2. Стороны учитывают, что в соответствии с пунктом 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 609 и пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, заключённый на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и считается заключённым с момента такой регистрации.

2.3. Для земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения срок аренды устанавливается в пределах от трёх до сорока девяти лет в соответствии с пунктом 3 статьи 9 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

2.4. Расходы по государственной регистрации Договора несёт _____ (Арендодатель / Арендатор / Стороны в равных долях).

2.5. Если ни одна из Сторон не уведомила другую о прекращении Договора за __ (____) дней до окончания срока, Договор считается возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок (пункт 2 статьи 621 ГК РФ). Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение Договора аренды на новый срок.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Размер арендной платы составляет _____ (_____) рублей _____ (за месяц / квартал / год — указать применимое).

3.2. Арендная плата вносится Арендатором не позднее __ (____) числа _____ (каждого месяца / квартала / года) путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя, указанный в разделе 10 настоящего Договора, либо иным способом, согласованным Сторонами в письменной форме.

3.3. Обязанность по внесению арендной платы возникает у Арендатора с момента подписания акта приёма-передачи Участка.

3.4. Размер арендной платы может изменяться по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год (пункт 3 статьи 614 ГК РФ). Изменение оформляется дополнительным соглашением к Договору, подлежащим государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

3.5. Арендная плата ежегодно индексируется на величину официального индекса потребительских цен по данным Росстата за предыдущий календарный год, но не более чем на __ % (_____ процентов) в год.

3.6. Если Участок относится к государственной или муниципальной собственности, размер арендной платы определяется в соответствии с порядком, утверждённым уполномоченным органом, и подлежит пересмотру в случае изменения такого порядка либо кадастровой стоимости Участка.

3.7. Налоговые платежи (земельный налог, налог на доходы и иные обязательные платежи) каждая Сторона уплачивает самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Арендатору Участок по акту приёма-передачи в состоянии, пригодном для использования по целевому назначению, в срок не позднее __ (____) дней с момента подписания Договора.

4.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она осуществляется в соответствии с условиями Договора, видом разрешённого использования и не противоречит требованиям законодательства.

4.1.3. Уведомлять Арендатора об изменении реквизитов, в том числе банковских, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента такого изменения.

4.1.4. Возместить Арендатору расходы на улучшение Участка, согласованные с Арендодателем в письменной форме (статья 623 ГК РФ).

4.2. Арендодатель вправе:

4.2.1. Осуществлять контроль за использованием и сохранностью Участка путём планового осмотра не чаще одного раза в квартал, предварительно уведомив Арендатора за __ (____) рабочих дней.

4.2.2. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных статьёй 619 ГК РФ и статьёй 46 ЗК РФ.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участок строго в соответствии с его целевым назначением, категорией земель и видом разрешённого использования (статья 42 ЗК РФ).

4.3.2. Своевременно вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные разделом 3 настоящего Договора.

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

4.3.4. Осуществлять мероприятия по охране земель, в том числе по защите от водной и ветровой эрозии, заболачивания, подтопления, загрязнения химическими веществами, в порядке, установленном законодательством.

4.3.5. Поддерживать плодородие почв на сельскохозяйственных угодьях, не допускать снижения их качества, проводить рекультивацию нарушенных земель за свой счёт.

4.3.6. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

4.3.7. Не допускать загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы.

4.3.8. Возвратить Участок Арендодателю по акту приёма-передачи по окончании срока действия Договора в надлежащем состоянии, пригодном для дальнейшего использования по целевому назначению.

4.4. Арендатор вправе:

4.4.1. Самостоятельно вести хозяйственную деятельность на Участке в пределах вида разрешённого использования.

4.4.2. Возводить на Участке здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением Участка и при наличии необходимых разрешений (если ВРИ Участка допускает строительство).

4.4.3. Передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе сдавать Участок в субаренду, в пределах срока Договора в порядке, установленном пунктом 2 статьи 615 ГК РФ и пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ. При сроке аренды более пяти лет — без согласия Арендодателя, но с обязательным письменным уведомлением; при меньшем сроке — с согласия Арендодателя.

4.4.4. Иметь преимущественное право на заключение Договора на новый срок при надлежащем исполнении обязанностей (статья 621 ГК РФ).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

5.2. В случае просрочки внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере ____% (_____ процентов) от просроченной суммы за каждый календарный день просрочки.

5.3. В случае нарушения Арендатором целевого назначения Участка либо вида разрешённого использования он несёт административную ответственность в соответствии со статьёй 8.8 КоАП РФ, а также обязан возместить Арендодателю причинённые убытки в полном объёме.

5.4. За нарушение требований по охране земель и окружающей среды Арендатор несёт ответственность в соответствии со статьёй 76 ЗК РФ и Федеральным законом «Об охране окружающей среды».

5.5. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Стороны от исполнения обязательств в натуре.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и расторжение Договора осуществляются по соглашению Сторон в письменной форме путём подписания дополнительного соглашения, подлежащего государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

6.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных статьёй 619 ГК РФ и статьёй 46 ЗК РФ, в частности при:

— использовании Участка с существенным нарушением условий Договора либо назначения Участка;

— использовании Участка, приводящем к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или к причинению вреда окружающей среде;

— невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа;

— неустранении умышленно совершённого земельного правонарушения;

— неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, по указанным целям в течение трёх лет.

6.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных статьёй 620 ГК РФ.

6.4. Сторона, имеющая намерение в одностороннем порядке отказаться от Договора, заключённого на неопределённый срок, обязана предупредить другую Сторону за три месяца (пункт 2 статьи 610 ГК РФ).

6.5. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Участок в течение __ (____) рабочих дней с момента прекращения Договора по акту приёма-передачи.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения Договора.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся, в частности: стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, лесные и торфяные пожары, ураганы), эпидемии и пандемии, военные действия, террористические акты, забастовки общенационального уровня, запретительные акты органов государственной власти и местного самоуправления.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана в течение __ (____) рабочих дней письменно уведомить другую Сторону о наступлении и прекращении таких обстоятельств. Подтверждением является документ, выданный уполномоченным органом (Торгово-промышленной палатой РФ либо иным).

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более __ (____) месяцев подряд, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив другую Сторону.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия, возникающие из Договора или в связи с ним, Стороны разрешают путём переговоров.

8.2. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок ответа на претензию — 30 (тридцать) календарных дней с даты её получения.

8.3. Если Стороны не достигли соглашения, спор подлежит передаче в суд по месту нахождения Участка в соответствии со статьёй 30 Гражданского процессуального кодекса РФ (исключительная подсудность по спорам о правах на недвижимое имущество).

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, а в случае, если срок Договора составляет один год и более, — с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

9.2. Во всём остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Земельным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

9.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в письменной форме за подписями обеих Сторон. Изменения, затрагивающие условия, подлежащие государственной регистрации, регистрируются в установленном порядке.

9.4. Договор составлен в __ (____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон и один экземпляр — для органа регистрации прав (при подлежащей регистрации сделке).

9.5. Неотъемлемыми приложениями к Договору являются:

- Приложение № 1: кадастровый план (выписка) Участка;
- Приложение № 2: акт приёма-передачи Участка;
- Приложение № 3 (при наличии): расчёт арендной платы.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Ф.И.О.: _____

Паспорт: серия __ № ____, выдан _____

«__» _____ г., код подразделения _____

Адрес регистрации: _____

Адрес фактический: _____

ИНН: _____, СНИЛС: _____

Телефон: _____, e-mail: _____

Банковские реквизиты: _____

Счёт получателя: _____

Банк: _____

БИК: _____, корр. счёт: _____

_____/_____/

(подпись)

(Ф.И.О.)

АРЕНДАТОР:

Ф.И.О.: _____

Паспорт: серия __ № ____, выдан _____

«__» _____ г., код подразделения _____

Адрес регистрации: _____

Адрес фактический: _____

ИНН: _____, СНИЛС: _____

Телефон: _____, e-mail: _____

Банковские реквизиты: _____

Счёт плательщика: _____

Банк: _____

БИК: _____, корр. счёт: _____

_____/_____/

(подпись)

(Ф.И.О.)