Приложение № 4

к приказу департамента

имущественных и земельных отношений

Воронежской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

«Приложение № 15

к приказу департамента

имущественных и земельных отношений

Воронежской области

от 01.11.2017 № 2339

ДОГОВОР

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

(для сельскохозяйственного использования (производства) без торгов)

г. Воронеж, Воронежская область, Российская Федерация

|  |  |
| --- | --- |
| № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | « \_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. |

Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны (далее – «Стороны»), на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА**

**1.1.**Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок, находящийся в государственной собственности Воронежской области, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участок».

**1.2.**Границы и размеры Участка обозначены в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**1.3**. Участок из состава земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(категория земель)

предоставляется для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(разрешенное использование, цель использования)

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным и именуется в дальнейшем «разрешенное использование».

**1.4.** Фактическое состояние Участка соответствует условиям Договора и разрешенному использованию Участка.

Участок осмотрен Арендатором, признан им удовлетворяющим его потребности. Договор со дня его подписания сторонами одновременно приобретает силу акта приема-передачи, в соответствии с которым Арендодатель передал, а Арендатор принял во владение и пользование Участок.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

**2.1.** Срок действия Договора: начало – « \_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. окончание – « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**2.2.** Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

**2.3.** В соответствии с п. 4 ст. 22 и п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ, постановлением администрации Воронежской области от 25.04.2008 № 349 [«Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена](consultantplus://offline/ref=DE8A3174E36B8FA1D6E195A85F9FAAC80959599613A9A06A582024217C9692C69720F8B47B8BA5128F41BDaFO1L)», \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, установить размер ежегодной арендной платы за Участок **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

**2.4.** Арендная плата по Договору вносится Арендатором на соответствующий расчетный счет Управления федерального казначейства по Воронежской области по следующим реквизитам:

***Получатель***: УФК по Воронежской области (департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области).

Расчетный счет 40101810500000010004 в Отделение Воронеж г. Воронеж, БИК 042007001, ИНН 3666057069, КПП 366601001, ОКТМО 20701000, КБК 83511105022020000120.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление арендной платы на расчетный счет Арендодателя.

**2.5.** Арендную плату Арендатор обязуется вносить равными частями дважды в год: не позднее 15 сентября и 15 ноября текущего года в порядке, предусмотренном п. 2.4. Договора.

**2.6.** Размер ежегодной арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке с учетом увеличения рыночной стоимости Участка не менее чем на 20 %. Рыночная оценка Участка проводится Арендодателем не чаще 1 раза в 5 лет в случае расчета арендой платы по настоящему Договору в соответствии с отчетом о рыночной оценке.

**2.7.** Размер ежегодной арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в связи с решениями органов государственной власти Воронежской области, утверждающих результаты государственной кадастровой оценки земель различных категорий в Воронежской области, методику и показатели определения базового размера арендной платы по видам использования и категориям арендаторов, в случае перевода земельного участка из одной категории в другую и изменения вида разрешенного использования земельного участка в случае расчета арендной платы по настоящему Договору на основании кадастровой стоимости земельного участка.

**2.8.** Расчет суммы арендной платы по новой (измененной) стоимости аренды земли производится за 1 месяц до срока внесения платежа, оговоренного п. 2.5. Договора, с последующим письменным уведомлением Арендатора, которое является обязательным для последнего, вступает в силу с момента его направления Арендодателем и является неотъемлемой частью Договора. Письменное уведомление государственной регистрации не подлежит, направляется Арендатору заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

**2.9.** В период действия Договора, неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1.** Арендодатель имеет право:

**3.1.1.** Беспрепятственного доступа на территорию Участка с целью контроля за его использованием и в соответствии с условиями Договора.

**3.1.2.** В случае отсутствия государственной регистрации Договора по истечении 60 дней с момента его подписания и наличия задолженности по арендной плате, Арендодатель имеет право взыскивать с Арендатора суммы арендной платы, штрафных санкций, предусмотренных действующим законодательством и Договором.

**3.2.** Арендодатель обязан:

**3.2.1.** Контролировать выполнение Арендатором обязательств по Договору.

**3.2.2.** Контролировать поступление арендных платежей в бюджет.

**3.2.3.** Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству Российской Федерации.

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

**3.3.** Арендатор имеет право:

**3.3.1.** Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием и условиями Договора.

**3.3.2.** Собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений.

**3.3.3.** Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.

**3.3.4.** На заключение нового договора аренды Участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, без проведения торгов в случае если в отношении Арендатора у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

**3.3.5.** В пределах срока действия Договора при отсутствии задолженности по платежам передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендное право Участка в залог, сдавать Участок в субаренду при условии получения письменного согласия Арендодателя при заключении Договора на срок пять и менее лет.

**3.4.** Арендатор обязан:

**3.4.1.** Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

**3.4.2.** Соблюдать условия эксплуатации Участка с выполнением правил техники безопасности, требований Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении Участка.

**3.4.3.** Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки, а также к загрязнению на арендуемой территории.

**3.4.4.** Повышать плодородие почв и не допускать ухудшения экологической обстановки на Участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности.

**3.4.5.** Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель, природоохранным технологиям производства, защите почв от эрозии, подтопления, заболачивания, загрязнения и других процессов, ухудшающих состояние почв, а также по борьбе с карантинными организмами, в том числе и амброзией полыннолистной.

**3.4.6.** Сохранять зеленые насаждения, в случае нахождения их на Участке. При необходимости их вырубки или переноса получить письменное разрешение Арендодателя.

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

**3.4.8.** Соблюдать при использовании Участка требования экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

**3.4.9.** Не нарушать прав собственников, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков.

**3.4.10.** Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

**3.4.11.** Не чинить препятствий лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения Арендодателя) геодезические, землеустроительные и другие изыскательские работы на Участке.

**3.4.12.** Приостанавливать по письменному требованию Арендодателя любые работы, ведущиеся Арендатором или иными лицами по его поручению на Участке с нарушением, по мнению Арендодателя, условий Договора, требований земельного законодательства Российской Федерации.

**3.4.13.** Своевременно уплачивать арендную плату в соответствии с условиями Договора.

**3.4.14.** Предоставлять представителям Арендодателя, органам, осуществляющим земельный контроль, возможность беспрепятственного доступа к Участку в случаях проведения проверок его использования в соответствии с условиями Договора, а также всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора в отношении объекта аренды, запрашиваемую представителями Арендодателя и контролирующего органа в ходе проверки.

**3.4.15.** Не позднее, чем за три месяца письменно уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием срока действия Договора.

**3.4.16.** Не позднее трех дней после окончания срока действия Договора или при его расторжении освободить занимаемый Участок и сдать его Арендодателю по акту приема-передачи.

**3.4.17.** Представить Арендодателю документы, подтверждающие государственную регистрацию передачи прав и обязанностей по Договору, передачи Участка в субаренду, передачи арендных прав земельного участка в залог в десятидневный срок с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости.

**3.4.18.** В недельный срок сообщить Арендодателю об изменении своего почтового адреса. В случае неисполнения данной обязанности Арендатором заказная корреспонденция, направленная Арендатору по старому почтовому адресу, считается полученной.

**3.4.19.** Оповещать Арендодателя в десятидневный срок об ограничениях (например, арест и т.п.).

**3.4.20.** При использовании Участка соблюдать требования пожарной безопасности и осуществлять мероприятия по недопущению сжигания сухой травянистой растительности, стерни, мусора, порубочных остатков.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**4.1.** В случае неисполнения одной из сторон должным образом обязательств по Договору другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении Договора в соответствии со ст.ст. 450, 452, 619-620 ГК РФ в порядке, установленном Договором.

**4.2.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Арендодатель и Арендатор несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**4.3.** Арендатор несет ответственность за все повреждения, причиненные как гражданам, так и Участку вследствие использования Арендатором Участка. Арендатор обязуется оградить Арендодателя от любых претензий, предъявляемых третьей стороной (в том числе представителей власти), вызванных содержанием Участка, условиями Договора или любыми другими причинами.

**4.4.** В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные п. 2.5. Договора, начисляются пени в размере 1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

**4.5.** В случае если Арендатор в установленный Договором срок не возвратил Участок, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет, указанный в п. 2.4. Договора.

**5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА**

**5.1.** Все вносимые какой-либо из Сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, которые подписываются Арендодателем и Арендатором.

**5.2.** Арендодатель вправе отказаться в одностороннем порядке от Договора, заключенного на срок 5 и менее лет, предупредив об этом Арендатора за один месяц, в следующих случаях:

* указанных в п. 2 ст. 45, ст. 46 ЗК РФ;
* при использовании Участка (в целом или частично) не в соответствии с разрешенным использованием, определенным в п. 1.3. Договора, а также с грубым нарушением правил рационального использования земли;
* при передаче прав и обязанностей по Договору третьему лицу, при сдаче в залог, в субаренду Участка или его части без получения письменного согласия Арендодателя;
* при не сохранении зеленых насаждений, в случае нахождения их на Участке. Также в случае их вырубки или переноса без получения письменного разрешения Арендодателя;
* при однократном невнесении арендной платы по истечении сроков, установленных Договором;
* при принятии Правительством Российской Федерации решения, в результате которого исполнение Договора для его Сторон становится невозможным и Договор прекращает свое действие.

**5.3.** Арендодатель вправе расторгнуть Договор аренды в судебном порядке в следующих случаях:

* указанных в п. 2 ст. 45, ст. 46 ЗК РФ;
* при использовании Участка (в целом или частично) не в соответствии с разрешенным использованием, определенным в п. 1.3. Договора, а также с грубым нарушением правил рационального использования земли;
* при передаче прав и обязанностей по Договору третьему лицу, при сдаче в залог, в субаренду Участка или его части без получения письменного согласия Арендодателя при заключении Договора на срок пять и менее лет;
* при не сохранении зеленых насаждений, в случае нахождения их на Участке. Также в случае их вырубки или переноса без получения письменного разрешения Арендодателя;
* при однократном невнесении арендной платы по истечении сроков, установленных Договором.

**5.4.** Прекращение действия Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

**6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

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 свыше шести месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение шести месяцев, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

1. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

**7.1.** На основании ст.ст. 414, 425 ГК РФ окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года в связи с заключением нового договора аренды земельного участка.

**7.2.** Реорганизация Сторон, а также перемена собственника Участка не являются основанием для одностороннего расторжения и переоформления Договора.

**7.3.** 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 Договора, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

**7.4.** Взаимоотношения сторон, не урегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

**7.5.** Споры, возникающие из Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в судебном порядке по месту нахождения Арендодателя.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Договор составлен в 3-х экземплярах (1 экземпляр Арендодателю, 1 экземпляр Арендатору, 1 экземпляр органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав), имеющих равную юридическую силу.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

**Арендодатель**: пл. Ленина, 12, г. Воронеж, 394006, тел. (473) 212-73-89, 212-27-65, факс 277-93-00, e-mail: dizo@govvrn.ru

**Арендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области  394006, г. Воронеж, пл. Ленина, д. 12  ИНН 3666057069  ОГРН 1023601570904 |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П.  ». |