

УТВЕРЖДЕНА
распоряжением министерства
инвестиционной и земельно-
имущественной политики
Хабаровского края
от "___" _____ 2016 г.

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ
земельного участка, находящегося в собственности Хабаровского края,
предоставленного по результатам аукциона из земель сельскохозяйственного назначения**

г. Хабаровск

"___" _____ 20__ г.

На основании) протокола о результатах аукциона №___ от _____ 20__ г Министерство инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края в лице заместителя Председателя Правительства - министра инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края _____, действующего на основании Положения о министерстве инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края, утвержденного постановлением Правительством края от 13.03.2015 № 37-пр, и распоряжения Губернатора Хабаровского края от 05.10.2015 № 228-рк, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны и (Ф.И.О. гражданина) или (наименование юридического лица) в лице (Ф.И.О. должностного лица, его должность), действующего на основании (положения, доверенности, устава и т.п.) с другой стороны, именуемый в дальнейшем "Арендатор", совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее – "Договор") о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером _____, площадью _____ кв. м. с разрешенным использованием (*разрешенный вид использования в соответствии с кадастровым паспортом*)(далее - Участок).

1.2. Участок включает в себя:

- сельскохозяйственные угодья, площадью _____ га, в том числе пашню _____ га, сенокосы _____ га, пастбища _____ га, залежи _____ га, многолетние насаждения _____ га
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями _____ га
- земли, занятые лесными насаждениями _____ га
- земля занятые водными объектами _____ га
- земли, занятые зданиями и сооружениями _____ га.

1.3. Участок предоставляется для (*целевое назначение Участка*). Арендатор не вправе изменять целевое использование земельного участка.

1.4. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям настоящего Договора и целевому назначению участка.

1.5. Местоположение Участка: (*в соответствии с кадастровым паспортом*).

Границы арендуемого участка в соответствии с п. 3 ст. 607 ГК РФ указаны на прилагаемом к Договору плане участка (Приложение №1), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.6. Участок находится в собственности Хабаровского края, что подтверждается (*дата и номер регистрации права собственности Хабаровского края на земельный участок*).

1.7. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора сдаваемый Участок свободен от прав третьих лиц, препятствующих передаче Участка в аренду.

1.8. Качественные и иные характеристики Участка указаны в акте приема-передачи Участка (Приложение № 2).

1.9. Арендодатель не несет ответственности за недостатки Участка, оговоренные в акте приема-передачи Участка, и недостатки, которые должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка при его передаче.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается по "___" _____ г. (с учетом ограничений определенных п. 8, ст. 39.8 Земельного кодекса РФ).

2.2. Течение срока аренды начинается с момента подписания сторонами акта приема-передачи земельного участка.

2.3. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю. До момента государственной регистрации Стороны не освобождаются от ответственности за исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

2.4. Изменения и дополнения настоящего Договора возможны по соглашению Сторон в рамках действующего законодательства. В соответствии с пунктом 8 статьи 448 Гражданского кодекса РФ условия договора могут быть изменены Сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

Все изменения и дополнения оформляются в письменном виде путем подписания Сторонами дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения к Договору являются его неотъемлемой частью и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за Участок за календарный год, определенный по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, составляет _____ () рублей.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором два раза в год в третьем и четвертом квартале в срок до **10 числа первого месяца квартала**, путем перечисления на счет управления Федерального казначейства по Хабаровскому краю (министерство инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края), л/с 04222D00060, ИНН 2721215327, КПП 272101001, ОКТМО 08701000001, банк получателя отделение Хабаровск г. Хабаровск, БИК 040813001, р/с 40101810300000010001, КБК 878 111 05022 02 0000 120, назначение платежа – доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Хабаровского края (договор № __ от _____).

3.3. Арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 2.2. Договора.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на р/с, указанный в п. 3.2. настоящего Договора.

3.4. Размер арендной платы ежегодно, но не ранее чем по истечении срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

Размер уровня инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором истекла половина срока, указанного в пункте 2.1 настоящего Договора.

В этом случае внесение соответствующих изменений в договор не требуется.

3.5. Перерасчет арендной платы осуществляется с даты, с которой возникли основания для перерасчета, и является обязательным для оплаты Арендатором. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о произведенном перерасчете арендной платы.

Условие договора об арендной плате считается измененным с момента получения такого уведомления.

3.6. Сверка по платежам производится один раз в полугодие на 1 число, следующее за отчетным периодом по письменному заявлению Арендатора.

3.7. Расчет арендной платы определен в Приложении № 3 к Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Первый платеж по арендной плате за период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г. в сумме _____ рублей необходимо внести до _____ 20__ г. на р/с, указанный в п. 3.2. настоящего Договора (*сумма задатка в размере _____ рублей учтена при расчете арендной платы за указанный период*).

3.8. Способом обеспечения исполнения обязательств Арендатора по уплате арендной платы согласно п. 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации является обеспечительный платеж, либо независимая гарантия.

3.9. Арендодатель вправе в случае неисполнения Арендатором обязательств по арендной плате, установленных настоящим Договором, осуществить удержание суммы обеспечительного платежа в размере равном задолженности по арендной плате, либо предъявить требование об уплате арендной платы к банку или иному кредитному учреждению или страховой организации, выдавшей независимую гарантию.

3.10. Обеспечительный платеж подлежит перечислению Арендодателю в каждом случае нарушения срока внесения арендной платы, установленного п. 3.2 настоящего Договора. Внесение обеспечительного платежа не освобождает Арендатора от выполнения обязанности по оплате платежа по арендной плате. В случае нарушения срока внесения платежа по арендной плате при наличии независимой гарантии, Арендатор обязан представить новую независимую гарантию, если иное не предусмотрено условиями ранее выданной независимой гарантии.

3.11. Обеспечительный платеж возвращается при надлежащем исполнении Арендатором условий Договора в случае:

- а) прекращения Договора в связи с истечением его срока;
- б) досрочного расторжения Договора по соглашению Сторон.

Арендодатель возвращает Арендатору сумму внесенного обеспечительного платежа путем перечисления средств на расчетный счет, указанный Арендатором в течение пяти банковских дней с даты, указанной в пункте 3.11 настоящего Договора.

3.12. При расторжении Договора Арендодатель после произведенного удержания в соответствии с п. 3.9 настоящего Договора и за вычетом соответствующего размера пени в соответствии с п. 5.2 настоящего Договора возвращает Арендатору сумму переплаты по арендным платежам путем перечисления на расчетный счет Арендатора в течение пяти банковских дней с даты расторжения Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Давать Арендатору письменные указания, обязательные для исполнения Арендатором, по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате ненадлежащего использования Арендатором Участка, ставящих под угрозу качественное состояние земель сельскохозяйственного назначения.

4.1.4. В случае если Арендатор не произвел государственную регистрацию настоящего договора в сроки, указанные в п. 4.4.21, взыскать с Арендатора сумму неосновательного обогащения, равную размеру арендной платы за пользование Участком, а также проценты за пользование чужими денежными средствами в соответствии с действующим законодательством.

4.1.5. Изъять Участок для государственных нужд Хабаровского края в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Участвовать в приемке в эксплуатацию мелиорированных, рекультивированных, улучшенных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозионных и других объектов, сооружаемых на сданных в аренду землях.

4.1.7. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства.

4.1.8. Расторгнуть Договор или отказаться от Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.1.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема - передачи в срок пять дней с момента подписания Арендатором настоящего Договора в состоянии, соответствующим условиям настоящего Договора.

4.2.3. Уведомить Арендатора о скрытых недостатках Участка, если они известны Арендодателю.

4.2.4. Предупредить Арендатора о правах третьих лиц на земельный участок, не препятствующих предоставлению Участка в аренду.

4.2.5. Не использовать и не предоставлять прав третьим лицам на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке без согласия Арендатора.

4.2.6. Письменно, не позднее, чем за 10 дней, уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2 Договора.

4.2.7. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.2.8. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательства Российской Федерации.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных договором.

4.3.2. Обращаться к Арендодателю за получением информации об изменении размера арендной платы в случаях, предусмотренных пунктом 3.4 настоящего договора.

4.3.3. Использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3.4. Иметь в собственности посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации.

4.3.5. Возводить с соблюдением правил застройки здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.3.6. Проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

4.3.7. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

4.3.8. В установленном порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- создания Арендодателем препятствий для пользования Участком, не оговоренных условиями Договора;

- если переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка.

4.3.9. Выкупить земельный участок при его надлежащем использовании в порядке, установленном п. 4 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и по цене установленной Законом Хабаровского края от 29 июля 2015 № 104 "О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае".

4.3.10. Требовать уменьшения размера арендной платы в случае невозможности использования земельного участка или его части по целевому назначению в связи со стихийными бедствиями.

4.3.11. Осуществлять иные права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Принять Участок по акту приема-передачи.

4.4.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.3. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления, определенными настоящим Договором, а также видом разрешенного использования, принадлежностью к определенной категории земель способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту.

4.4.4. Повышать плодородие почв и не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности.

4.4.5. 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.

4.4.6. Не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле.

4.4.7. Сохранять зеленые насаждения, в случае нахождения их на земельном участке. При необходимости их вырубки или переноса получить письменное разрешение соответствующих органов власти и Арендодателя.

4.4.8. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные в соответствии с действующим законодательством.

4.4.9. Не нарушать права других смежных землепользователей.

4.4.10. Обеспечить полномочным представителям арендатора, органам государственного надзора и муниципального контроля за использование и охрану земель по их требованию свободный доступ на Участок.

4.4.11. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

4.4.12. Не чинить препятствия лицам, осуществляющим на основании соответствующего решения уполномоченных органом или Арендодателя геодезические, землеустроительные и другие изыскательские работы на Участке.

4.4.13. Выполнять предписания и иные законные требования контрольно-надзорных органов.

4.4.14. Обеспечить беспрепятственный доступ в охранную зону линейного объекта его собственнику или представителям собственника *(при их наличии на земельном участке)*.

4.4.15. Обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту *(его наименование)* и его береговой полосе *(в случае предоставления земельного участка расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования)*.

4.4.16. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов, для проведения которых требуется такое разрешение.

4.4.17. Соблюдать на арендуемом земельном участке правила противопожарной безопасности.

4.4.18. В соответствии с пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ арендатор не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены арендатором, если иное не установлено законом.

4.4.19. Не сдавать Участок в субаренду, не предоставлять объект в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ (или паевого взноса в производственный кооператив) и по договорам простого товарищества (договорам о совместной деятельности), не распоряжаться и не обременять иным образом без письменного согласия Арендодателя, за исключением случаев, установленных п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ.

4.4.20. При предоставлении земельного участка в аренду сроком на 5 и более лет уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и (или) Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и соблюдением условий настоящего Договора.

4.4.21. В течение двух месяцев после подписания Договора и изменений или дополнений к нему обеспечить его (их) государственную регистрацию.

4.4.22. В десятидневный срок с момента государственной регистрации Договора и изменений к нему предоставить Арендодателю их копии с отметкой о государственной регистрации.

4.4.23. Оплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

4.4.24. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения Договора перечислить на расчетный счет Арендодателя денежную сумму, являющуюся обеспечительным платежом, равную 30% от размера годовой арендной платы за Участок, указанного в пункте 3.1 настоящего Договора, либо в течении 30 (тридцати) календарных дней с даты заключения настоящего Договора представить независимую гарантию на сумму, равную размеру годовой арендной платы за Участок.

4.4.25. Письменно в десятидневный срок уведомлять Арендодателя об изменении своего местонахождения (места жительства) и иных реквизитов. При не уведомлении Арендодателя об изменении своего местонахождения (места жительства) и иных реквизитов, направленная корреспонденция по местонахождению (месту жительства) Арендатора, указанные в Договоре считается направленной надлежащим образом. Последствия неполучения такой корреспонденции являются риском Арендатора.

4.4.26. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.27. По истечении срока действия Договора, либо при досрочном его расторжении вернуть земельный участок по акту приема-передачи Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

4.4.28. В течение 30 рабочих дней с момента прекращения настоящего Договора снести все временные объекты, возведенные на земельном участке.

4.4.29. В течение одного года с даты заключения настоящего Договора за свой счет подготовить по установленной форме агрохимический паспорт Участка и заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору о признании его неотъемлемой частью Договора в качестве приложения № 5.

4.4.30. За действия (бездействие) третьих лиц на Участке ответственность несет Арендатор. Действие (бездействие) третьих лиц на Участке действующих как по поручению (соглашению) Арендатора (с Арендатором), так и без такового, считаются действиями (бездействием) Арендатора.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,03% от суммы подлежащего внесению платежа за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по истечении его срока, указанного в пункте 2.1 Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон, в том числе в связи с возникновением форс-мажорных обстоятельств, с подписанием дополнительного соглашения о расторжении Договора Арендодателем и Арендатором. При этом уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно быть направлено соответствующей стороной настоящего Договора любым доступным средством связи не позднее 30 календарных дней с момента наступления таких обстоятельств.

6.3. Договор аренды может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке (односторонний отказ) в соответствии со ст. 450.1 ГК РФ по решению Арендодателя в следующих случаях:

6.3.1. Если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

6.3.2. Если Арендатор не перечислил на расчетный счет Арендодателя обеспечительный платеж или не представил Арендодателю независимую гарантию в сроки, установленные подпунктом 4.4.24 пункта 4.4 Договора.

6.3.3. В случае признания аукциона недействительным или отмены результатов аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, явившего основанием для заключения настоящего Договора.

6.3.4. В случае невыполнения Арендатором условий настоящего Договора, указанных в пунктах 4.4.10-4.4.12 и 4.4.16 настоящего Договора.

6.4. По инициативе Арендодателя договор аренды может быть досрочно прекращен по основаниям, указанным в пункте 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации.

6.5. В случаях, указанных в пунктах 6.3 и 6.4 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя о таком отказе.

6.6. В случае расторжения Договора по основаниям установленным настоящим Договором возмещение убытков, включая упущенную выгоду, Арендатору не возмещается

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к ним возлагаются на Арендатора.

8.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранятся у Арендодателя, один у Арендатора, третий в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. План земельного участка – Приложение № 1.
2. Акт приема-передачи земельного участка – Приложение № 2.
3. Расчет арендной платы за земельный участок – Приложение № 3
4. Порядок перечисления средств за аренду земельного участка – Приложение № 4.
5. Агрохимический паспорт земельного участка – Приложение № 5.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Арендатор