**ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

 На основании распоряжения/поручения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. № \_\_\_ и протокола о результатах аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_,Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным в Московской области, в лице руководителя Пешкова Николая Николаевича, действующего на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области от 05.03.2009 № 66 и приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05.08.2019 № 742л, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 именуемый (-ое; -ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель ***сельскохозяйственного назначения***, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ ***кв. м***

местоположение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование – ***для сельскохозяйственного использования*** , (далее – «Участок» или «земельный участок»), в границах, установленных в соответствии с земельным законодательством.

 Земельный участок предоставляется в границах, указанных в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, прилагаемой к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью.

**2. СРОК ДОГОВОРА**

**2.1.** Срок аренды Участка устанавливается сроком на \_\_\_\_ лет с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ годапо «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_года.

**2.2.** Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную прав недвижимости.

**3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

3.1 Размер арендной платы за Участок *в соответствии с протоколом о результатах аукциона составляет\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек в год.* НДС не предусмотрен*.*

Размер арендной платы определён в результате аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене, проведённого в соответствии Земельным кодексом Российской Федерации.

Расчет арендной платы определен в приложении к договору аренды земельного участка, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, не позднее десятого числа текущего месяца.

Перечисление денежных средств осуществляется на счет Управления федерального казначейства по Московской области путем заполнения полей платежных документов в следующем порядке:

Получатель:

**Получатель** – **УФК по Московской области (ТУ Росимущества в Московской области л/сч: 04481А18500)**

**Наименование банка: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО Г. МОСКВА 35**

**р/с: 40101810845250010102**

**ИНН: 7716642273**

**КПП: 770201001**

**БИК: 044525000**

**ОКТМО: 46000000**

**КБК: 16711105021016000120**

### Код бюджетной классификации: 167 111 05021 01 6000 120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы, а так же средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в федеральной собственности (за исключением земельных участков федеральных бюджетных и автономных учреждений)»

### ОКТМО – по месту нахождения участка

Назначение платежа: Арендная плата за \_\_ -й месяц 20\_\_\_ года по договору № \_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Подтверждением исполнения обязательства по внесению арендной платы является направление Арендатором в адрес Арендодателя посредством почтовой связи, а также факсимильной связью или по электронной почте, платежного поручения до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом.

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

3.3. Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании уведомлений Арендодателя к договору аренды земельного участка, направляемых Арендатору.

3.4. В случае принятия федерального нормативно-правового акта, устанавливающего иной порядок расчета арендной платы за использование федеральных земельных участков, чем предусмотренный настоящим Договором, размер и порядок расчета арендной платы по настоящему Договору подлежит изменению в соответствии с данным нормативным актом на основании дополнительного соглашения.

3.5. Внесенный Арендатором задаток для участия в аукционе по продаже права на заключения договора аренды Участка засчитывается в счет оплаты арендной платы по настоящему Договору. Платеж, за первый подлежащий оплате период с \_\_\_ \_\_\_ 20\_\_ года по \_\_ \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года в размере **\_\_\_\_\_** рубля \_\_\_ копеек вносится Арендатором до \_\_ \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года. Указанная сумма рассчитана с учётом задатка, перечисленного Арендатором для участия в аукционе.

3.6. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае возникновения по Договору переплаты по арендной плате при наличии неисполненных, в том числе не наступивших, будущих обязательств Арендатора по оплате арендной платы до конца действия Договора либо неисполненных, в том числе не наступивших, обязательств по договорам, заключенным между Сторонами, образующаяся переплата Арендатору Арендодателем не возвращается, а подлежит зачислению в счет оплаты арендной платы по Договору за будущие периоды или по иным заключенным между Сторонами договорам аренды земельных участков (при наличии).

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1.Арендодатель имеет право**:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора, в случае изменения его существенных условий (категории/вида разрешенного использования).

4.1.2. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем **за 6 месяцев**, в случае нарушения других условий Договора и норм действующего законодательства.

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

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

4.1.5. Вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановке работ, проводимых Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов, условий Договора.

* + 1. Требовать через суд выполнения Арендатором всех условий Договора.

**4.2. Арендодатель обязан**:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Уведомлять Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2. Заключение дополнительного соглашения при этом не требуется.

**4.3. Арендатор имеет право:**

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С письменного предварительного согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду. При этом, договор субаренды земельного участка заключается на условиях настоящего Договора. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

**4.4. Арендатор обязан:**

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Не проводить мероприятия по изменению вида разрешенного использования Участка.

4.4.4. Осуществлять мероприятия по охране земель в соответствии с п. 1 ст. 13 Земельного кодекса Российской Федерации и выполнять иные обязанности по использованию Участка, предусмотренные ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.4.5. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.6. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

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

4.4.8. После окончания срока действия Договора, передать Участок Арендодателю в состоянии и в качестве, не хуже первоначального, в которых Участок был изначально передан Арендатору.

4.4.9. Не допускать действий, приводящих к снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.10. Не осуществлять на Участке строительство объектов недвижимого имущества.

4.4.11. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.12. Не нарушать права других землепользователей, арендаторов, землевладельцев земельного участка.

4.4.13. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, землеустроительные, оценочные, кадастровые работы, в проведении этих работ.

4.4.14. Устранить за свой счет улучшения, произведенные без согласия Арендодателя, по его письменному требованию.

4.4.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов. За несвоевременное уведомление Арендодателя об изменении реквизитов или их отсутствие ответственность несет Арендатор.

4.4.16. После подписания договора аренды земельного участка и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в органе государственной власти, уполномоченном на осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**4.5.** Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**5.1.** За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

**5.2.** За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент просрочки платежа, от размера невнесённой арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. **3.2** Договора.

В соответствии со ст. 823 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае неуплаты Арендатором арендной платы в сроки, установленные п. 3.2 Договора, образующаяся задолженность по арендной плате признается Сторонами коммерческим кредитом, за каждый день пользования которым Арендатор обязан выплачивать Арендодателю проценты из расчёта ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации.

В этом случае, суммы, впоследствии перечисляемые в федеральный бюджет по реквизитам, указанным в п. 3.2 настоящего Договора, независимо от указания назначения платежа в платёжном поручении, используются для погашения процентов по коммерческому кредиту и лишь в оставшейся части – суммы основного долга.

**5.3.**За невыполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

**5.4.** При расчете подлежащих уплате годовых процентов по ставке рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации число дней в году и в месяце принимается равным фактическому количеству дней в году и в месяце.

**6. Обстоятельства непреодолимой силы**

**6.1.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение обусловлено действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

**6.2.** Подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы является письменный документ органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций, уполномоченных на выдачу соответствующих документов.

**6.3.** Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

**6.4.** Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев, Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

**7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

**7.1.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются на бумажном носителе, подписанном собственноручной подписью, за исключением случаев, когда федеральным законом или принятым в соответствии с ним нормативно-правовым актом допускается их оформление электронными документами, подписанными квалифицированной электронной подписью (в этом случае аккредитованный удостоверяющий центр определяется Арендодателем).

**7.2.** Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон, по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1. и 4.1.2. и по требования Арендатора в судебном порядке.

**8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

**8.1.** Арендатор не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды без проведения торгов.

**8.2.** Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, а один – в органе государственной власти, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**8.3**. Земельный участок признается переданным Арендатору с момента заключения договора на основании части 2 статьи 224 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**8.4** Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав недвижимости.

 **9**. Неотъемлемой частью Договора является Приложение:

Расчет арендной платы (приложение № 1);

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (приложение № 2).

**10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| *Полное наименование* |
| **Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области** |  |
| *Место нахождения и почтовый адрес* |
| 129090, г. Москва, ул. Гиляровского, д.31, стр. 1 |  |
| *Банковские реквизиты* |
| УФК по Московской области (ТУ Росимущества в Московской области л/сч: 04481А18500)Наименование банка: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО Г. МОСКВА 35р/с: 40101810845250010102ИНН: 7716642273КПП: 770201001БИК: 044525000ОКТМО: 46000000КБК: 16711105021016000120 |  |
| *ИНН, КПП* |
| ИНН 7716642273, КПП 770201001 |  |
| *Контактная информация* |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;e-mail: tu50@rosim.ru |  Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**От Арендодателя: От Арендатора:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Н.Н. Пешков / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /М.П. М.П.  |  |

Приложение №1 к договору аренды

земельного

участка сельхозназначения,

находящегося в

федеральной собственности №\_\_\_\_ от

«\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

**Расчет арендной платы**

В соответствии с ч. 16 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, ежегодный размер арендной платы определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно протоколу от \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ признан участником (победителем) аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений о размере арендной платы, предметом которого является земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в федеральной собственности с к.н. \_\_\_\_\_\_\_\_площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Размер годовой арендной платы, предложенный \_\_\_\_\_\_, составляет **\_\_\_\_\_** рублей \_\_ копеек в год.

Размер арендной платы за квартал составляет **\_\_\_\_\_\_\_** рублей \_\_ копеек:

Размер арендной платы, подлежащий оплате за первый период с \_\_ \_\_\_ 20\_\_\_ года по \_\_ \_\_\_ 20\_\_\_ года составляет: **\_\_\_\_\_\_\_\_** рубля \_\_ копеек.

Приложение №2 к договору аренды

земельного участка сельхозназначения,

находящегося в

федеральной собственности №\_\_ от

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_г.