Приложение № 4

|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕНпостановлением администрации Благовещенского района от 03.06.2021г № 634 |

**ПРОЕКТ**

**Договор**

 **аренды земельного участка № \_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Благовещенск от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г

Администрация Благовещенского района, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Арендодатель»с одной стороны и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны»,на основании протокола от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г № \_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор («Договор») о нижеследующем:

**I.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее Участок), находящийся в муниципальной собственности Благовещенского района (либо – государственная собственность на который не разграничена), из категории земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., с видом разрешённого использования - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Местоположение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – выписка из ЕГРН), прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.2. На Участке нет зданий, строений, сооружений, коммуникаций, в т.ч. подземных.

1.3. Фактическое состояние Участка соответствует условиям настоящего Договора и целевому назначению Участка.

1.4. Границы Участка, обозначенные в прилагаемой к Договору выписке из ЕГРН, не могут самостоятельно изменяться Арендатором.

**II. СРОК ДОГОВОРА**

2.1. Участок сдается в аренду сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_ лет с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г (дата окончания договора устанавливается с учетом завершения цикла сезонных сельскохозяйственных работ).

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области. Договор не прошедший государственную регистрацию считается не заключенным.

2.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Арендатора от ответственности за нарушение условий Договора.

**III.ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ**

3.1Размер годовой арендной платы за Участок в соответствии с протоколом от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г №\_\_\_\_\_ составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_\_ коп.

Сумма внесенного задатка для участия в аукционе составляет: \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_\_\_\_ коп. в полном размере засчитывается в счет арендной платы.

Остаток первоначального платежа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп.

3.2. Первоначальный платёж, указанный в п.3.1, вносится Арендатором единовременным платежом в течение 30 дней со дня направления победителю аукциона договора аренды земельного участка с учетом суммы задатка.

В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора, сумма задатка для участия в аукционе, засчитанная в счёт арендной платы, Арендатору не возвращается.

3.3. Арендная плата за Участок вносится Арендатором за полугодия:

- за 1-ое полугодие не позднее **15 октября** текущего года;

- за 2-ое полугодие не позднее **15 ноября** текущего года.

Реквизиты для внесения арендной платы на расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Исполнением обязательств по внесению оплаты по Договору является поступление от «Арендатора» денежных средств на указанный в Договоре счет п.3.3 настоящего договора.

3.4. В части начисления арендной платы стороны пришли к соглашению, что условия применяются с даты подписания протокола, указанной в п.2.1. Договора, а именно с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

3.5. На момент подписания акта приема-передачи расчеты между сторонами должны быть произведены в полном объеме.

3.6. Размер арендной платы на следующий календарный год ежегодно индексируется в соответствии с индексом инфляции (коэффициент-дефлятор, соответствующий индексу изменения потребительских цен на товары (работы, услуги), установленным ежегодно Министерством экономического развития Российской Федерации, при этом не требуется заключение дополнительного соглашения к Договору, но не чаще чем один раз в год.

3.7. Неиспользование Арендатором Участка не является основанием для отказа от оплаты арендной платы.

**IV.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Арендодатель имеет право:**

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях:

- неиспользования Участка в целях сельскохозяйственного производства в течение 3 (трех) лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого Участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

- использования Участка не в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к категории земель сельскохозяйственного назначения;

- использования Участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

- неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

- однократного невнесения арендной платы в сроки, установленные пунктом 3.2 Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на арендуемый Участок с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

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

4.1.4. Требовать приостановления работы либо иной деятельности, ведущейся Арендатором на Участке с нарушением условий Договора.

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Арендодатель обязуется передать земельный участок по акту приема-передачи в течение трёх дней с момента оплаты договора в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. Арендодатель обязан обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области для регистрации договора аренды земельного участка.

4.2.4. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы, указанной в пунктах 3.3 Договора.

**4.3. Арендатор имеет право:**

4.3.1. На заключение нового договора аренды Участка в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**4.4. Арендатор обязан:**

4.4.1. Использовать Участок по целевому назначению на условиях, установленных Договором.

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

4.4.3. Не позднее 1 января года, следующего за отчетным годом, производить с Арендодателем сверку расчетов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

4.4.4. В случае обнаружения на Участке объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в месячный срок с момента получения соответствующего уведомления оформить в уполномоченном органе по государственной охране объектов культурного наследия охранное обязательство и использовать Участок с соблюдением условий, установленных охранным обязательством и Федеральным законом от 25.06.2002г № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия народов РФ». Копию данного обязательства в 5-дневный срок предоставить Арендодателю.

4.4.5. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

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

4.4.7. Соблюдать требования противопожарных и иных правил, нормативов.

4.4.8. Осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую среду.

4.4.9. Соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий.

4.4.10. Использовать только разрешенные к применению на территории Российской Федерации пестициды и агрохимикаты.

4.4.11. Не нарушать права смежных землепользователей и арендаторов, а также порядок пользования природными ресурсами.

4.4.12. Арендатор не вправе передавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в том числе отдавать арендные права Участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив. Обязательства по Договору исполняются Арендатором лично.

4.4.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием срока действия Договора.

4.4.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя в случаях:

- оформления правопреемства;

- изменения адреса или иных реквизитов;

- установления сервитута в отношении Участка или его частей.

4.4.15. После окончания срока действия Договора, в десятидневный срок, передать Участок Арендодателю по акту приёма-передачи в состоянии не хуже первоначального.

**V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,1 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.3. В случае неоформления охранного обязательства, предусмотренного пунктом 4.4.4. Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы текущего года за Участок.

5.4. Пени, штрафы, убытки, подлежат возмещению в 10-дневный срок с момента уведомления Арендодателем и перечисляются в порядке, предусмотренном пунктами 3.3 настоящего Договора.

5.5. Уплата пени, штрафов и возмещение убытков не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по Договору.

5.6. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируются законодательством Российской Федерации.

5.7. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, кроме изменений п.3.1. и Приложения № 1, действительны при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области.

6.2. Договор, может быть расторгнут по требованию Арендодателя, по решению суда, а также по соглашению сторон в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

6.3. Отношения между сторонами по настоящему договору прекращаются при исполнении ими всех условий договора и урегулировании расчётов.

6.4. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в состоянии, не хуже первоначального. Возврат Участка оформляется актом приёма-передачи.

**VII.РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке.

**VIII.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Расходы по изменениям и дополнениям к Договору, а также сбор необходимых для этого документов возлагаются на Арендатора.

8.2. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру хранятся у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области.

**IX. ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ**

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

9.1. График внесения платежей в счёт оплаты арендной платы за пользование земельным участком (Приложение № 1).

9.2. Протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г № б/н.

9.3.Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

**X. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель:** |  | **Арендатор:** |

 Приложение № 1

 **ГРАФИК**

**ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ В СЧЕТ ОПЛАТЫ**

**АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ**

**За период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Год****начисления арендной платы** | **Срок внесения платежей** | **Сумма арендной платы, руб.** |
| **за 12 месяцев пользования земельным участком****(с даты составления протокола)** | - в течение 30 дней со дня направления победителю аукциона договора аренды земельного участка. | Арендная плата по результатам аукциона (подлежит уплате с учетом суммы задатка) |
| **За оставшийся период 2022г** | - за 2-ое полугодие не позднее 15 ноября текущего года. | Размер арендной платы за период, рассчитанный исходя из годовой арендной платы сформировавшийся по результатам аукциона, умноженный на индекс инфляции, соответствующий индексу изменения потребительских цен на товары (работы, услуги (далее по тексту - Индекс инфляции) |
| **За 2023г** | - за 1-ое полугодие не позднее 15 октября текущего года;- за 2-ое полугодие не позднее 15 ноября текущего года.  | Размер ежегодной арендной платы за 2022г, умноженный на Индекс инфляции  |
| **За 2024г** | - за 1-ое полугодие не позднее 15 октября текущего года;- за 2-ое полугодие не позднее 15 ноября текущего года.  | Размер ежегодной арендной платы за 2023г, умноженный на Индекс инфляции |
| **Далее – ежегодно****(в соответствии со сроками, указанными в извещении)** | - за 1-ое полугодие не позднее 15 октября текущего года;- за 2-ое полугодие не позднее 15 ноября текущего года.  | Размер ежегодной арендной платы за предыдущий год, умноженный на Индекс инфляции |
| **Подписи сторон:****Арендодатель:** |  | **Арендатор:** |