# Договор аренды земельного участка

П. Саракташ Саракташского района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ июля

Оренбургской области две тысячи двадцать первого года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий от имени участников долевой собственности (далее - «участники») на основании решения общего собрания участников долевой соственности от 26.06.2021 г. (выписка прилагается), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Спицын Владимир Михайлович, действующий на основании свидетельства о государственной регистрации серии 56 №002412189 от 24.08.2006 г., именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

# 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 56:26:0000000:18 (далее – Участок) из земель сельскохозяйственного назначения, местоположение: Оренбургская область, Саракташский район, Старосокулакский сельсовет, колхоза «Власть Советов» .

1.2. Участок принадлежит на момент совершения Договора Арендодателю на праве собственности .

1.3. Настоящий договор является одновременно актом приема – передачи участка и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

# 2. Срок договора

2.1. Срок аренды устанавливается с «01» июля 2021 года до «01» июля 2036 года и составляет 15 (пятнадцать) лет. По истечении указанного срока Договор может быть продлен по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном п.2.2. Договора.

2.2. Стороны не позднее чем за шесть месяцев до истечения срока, установленного в [п. 2.1](#sub_30)Договора уведомляют друг друга о своих намерениях продлить Договор в письменной форме.

# 3. Арендная плата

3.1. При урожайности Участка 10 центнеров с гектара и выше Арендная плата составляет 1,5 тонны зерновых (пшеница мягкая или ячмень) или в стоимостном выражении 18000,00 (восемнадцать тысяч) рублей за одну земельную долю площадью 15,7 га (пай) в праве общей долевой собственности на участок, НДФЛ - 13% (2340 рублей) не учитывается .

Стоимостное выражение арендной платы может вирироваться в зависимости от рыночных цен на зерновые.

3.2. При урожайности Участка от 5 (пяти) центнеров до 7 (семи) центнеров с гектара Арендная платы составляет 0,5 тон зерновых (пшеница мягкая или ячмень) или в стоимостном выражении 6000,00 (шесть тысяч) рублей за одну земельную долю площадью 15,7 га (пай) в праве общей долевой собственности на участок, НДФЛ - 13% не учитывается.

3.3. В случаях указанных в п.3.1. и 3.2. налог на землю за Участок Арендодатель оплачивает самостоятельно, а Арендатор производит его возмещение при предоставлении квитанции об уплате налога

3.4. При урожайности Участка менее 5(пяти) центнеров с гектара, арендная плата Арендтором не выплачивается. Арендатор возмещает Арендодателю только расходы Арендодателя на оплату земельного налога за Участок.

3.5. Арендная плата по настоящему договору выплачивается один раз в календарный год в натуральной форме в виде сельскохозяйственной продукции или услугах либо в денежной форме, не запрещенной действующим законодательством.

Стоимость арендной платы в виде сельскохозяйственной продукции и(или) услуг определяется исходя из стоимости сельскохозяйственной продукции и услуги на день выдачи и(или) оказания .

3.6. Арендная плата начисляется с 01.01.2022 года .

3.7. Срок оплаты: до 31 декабря текущего календарного года.

3.8. Арендная плата, выраженная в натуральной форме, выдается по месту нахождения Участка при наличии паспорта или иного документа, удостоверяющего личность и(или) полномочий лица, а так же документов, подтверждающих право собственности на долю в праве общедолевой собственности на участок, указанный в п.1.1 настоящего договора.

3.9. Для цели получения арендной платы, предусмотренной в денежном выражении, Арендодатели предоставляют Арендатору банковские реквизиты для перечисления арендной платы.

3.10. В случае не обращения Арендодателей к Арендатору за получением арендной платы, до истечения срока, указанного в п. 3.7. настоящего договора, просрочки оплаты не возникает.

3.11. Размер арендной платы может пересматриваться по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год. В случае изменения размера арендной платы по соглашению Сторон, дальнейшее исчисление и уплата арендной платы Арендатором осуществляются на основании дополнительных соглашений к Договору.

4. Права и обязанности арендодателя

**4.1. Арендодатель имеет право**:

4.1.1. Досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством и разделом 7 настоящего договора;

4.1.2. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;

4.1.3. Контролировать использование Арендатором переданного в аренду Участка.

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. передать Участок Арендатору в срок пяти дней со дня подписания настоящего договора не обремененный правами третьих лиц;

4.2.2. предупредить Арендатора о всех известных ему недостатках Участка до заключения договора;

4.2.3. передать Участок в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением;

4.2.4. передать Участок, не состоящий под арестом (запрещением) и свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения Договора Арендодатель не мог не знать;

4.2.5. не уклоняться от государственной регистрации Договора;

4.2.6. принять от Арендатора по акту приема-возврата Участок в трёхдневный срок по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям;

4.2.7. возместить Арендатору убытки, связанные с передачей Арендатору Участка, непригодного к использованию в соответствии с целевым назначением, уклонением от государственной регистрации Договора;

4.2.8. воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в использовании Участка и не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и требованиям природоохранного законодательства;

4.2.9. не использовать и не предоставлять прав третьим лицам на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке;

4.2.10. своевременно производить оплату земельного налога;

4.3. Арендодатель имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством РФ.

5.Права и обязанности арендатора

**5.1. Арендатор имеет право:**

5.1.1. собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

5.1.2. использовать для собственных нужд имеющиеся на Участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы;

5.1.3. передавать Участок в субаренду в пределах срока Договора, установленного [п.2.1](#sub_30) Договора без согласия Арендодателя при условии его уведомления .

5.2.1. преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока Договора.

5.2.2. возводить производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения.

5.2.3. проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы;

5.2.4. право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Арендодатель не предупредил Арендатора о правах третьих лиц на Участок, о которых Арендодатель не мог не знать в момент заключения договора;

5.2.5. требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему Арендодателем заведомо ложной информации: об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое Арендатором использование земельного участка;

5.2.6. при обнаружении в процессе использования Участка недостатков требовать от Арендодателя по своему выбору: безвозмездного устранения недостатков; возмещения своих расходов на устранение недостатков; соразмерного уменьшения арендной платы; требовать досрочного расторжения договора;

5.2.7. уведомив Арендодателя, самостоятельно удержать из арендной платы сумму понесенных им расходов на устранение недостатков Участка, обнаруженных в процессе его использования;

5.2.8. без согласия Арендодателя отдавать арендные права в залог, вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив .

**5.3. Арендатор обязан:**

5.3.1. использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, установленным в разделе 1 Договора, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;

5.3.2. вносить арендную плату в размере, порядки и сроки, установленные [разделом](#sub_38) 3 Договора;

5.3.3. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке;

5.3.4. не препятствовать доступу Арендодателя на территорию Участка с целью контроля за его использованием в соответствии с условиями Договора;

5.3.5. в случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять Арендодателю уведомление об этом;

5.3.6. не нарушать права других землепользователей и арендаторов, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами.

5.4. В случае прекращения деятельности предприятия его правопреемник после ликвидации должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на Участок, или заявить отказ;

5.5. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством РФ.

# 6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора, в кроме случаев, вызванных действием непреодолимой силы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае неуплаты арендной платы в установленные Договором сроки Арендатор уплачивает Арендодателям неустойку просрочки в размере 0,01% от суммы неуплаты за каждый день просрочки, но не более 30 % суммы годовой арендной платы за весь срок просрочки.

6.3. За нарушение условий Договора Стороны несут материальную, административную или уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

# 7. Изменение, прекращение и расторжение договора

7.1. Изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

7.2. Договор прекращается по истечении срока, установленного в [п.2.1](#sub_30)Договора, ели ни одна из Сторон не выразила желание продлить срок Договора.

7.3. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе одной из Сторон после направления предложения о расторжении другой Стороне. В случае отказа от расторжения либо неполучения ответа в шестимесячный срок со дня направления предложения, заинтересованная Сторона вправе предъявить требование о расторжении Договора в суд.

7.4. Расторжение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включающего основания расторжения договора. Обязательства по Договору прекращаются с момента заключения указанного соглашения или с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

Прекращение права аренды подлежит государственной регистрации.

7.5. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендодателя в порядке, предусмотренном [п.7.3](#sub_33) Договора, в случаях, когда Арендатор:

7.5.1. использует Участок не в соответствии с его целевым назначением;

7.5.2. использует Участок способами, приводящими к его порче;

7.5.3. не устраняет совершенное умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;

7.5.4. более двух раз по истечении установленного срока не вносит арендную плату.

7.6. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендатора в случаях, когда:

7.6.1. арендодатель не предоставляет Участок в аренду в установленный срок;

7.6.2. арендодатель создает препятствия пользованию Участком в соответствии с условиями Договора или целевым назначением Участка;

7.6.3. участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра участка

7.6.4. участок оказался непригодным для использования в соответствии с условиями Договора и целевым назначением в силу действия непреодолимой силы (наводнение, землетрясение и т.п.) и иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора.

# 8. Прочее положение

8.1. До окончания срока аренды Участник или Участники не вправе без согласия Арендатора выделить земельный участок в счет своей земельной доли.

8.1.1. При выделе земельного участка в счет своей земельной доли, расходы по оформлению и переоформлению прав остальных участников и технической документации на вновь образованные земельные участки несет участник, производящий выдел земельного участка. При выделе земельного участка в счет своей земельной доли право аренды на вновь образованный земельный участок не прекращается.

8.2. В случае продажи Участником долевой собственности своей доли в Участке участник обязан в первую очередь предложить продаваемую долю Арендатору.

8.3. Участок не обременен сервитутами.

8.4. На Участок не распространяются иные права третьих лиц.

# 9. Разрешение споров

9.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются по соглашению между Арендодателем и Арендатором.

9.2. При невозможности достижения соглашения между Сторонами возникшие споры разрешаются в Саракеташском районном суде Оренбургской области в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.3. В случае, если Арендодатель допускает какие-либо действия, которые приведут к невозможности использования Участка, в результате чего Арендатору будет нанесен имущественный ущерб, последний вправе обратиться в установленном порядке в Кваркенский районный суд Оренбургской области

# 10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор не подлежит оглашению.

10.2. Арендодатель подтверждает, что на день вступления настоящего Договора в силу отсутствовали основания или обязательства, которые могли бы послужить причиной для расторжения Договора аренды земли или повлечь дополнительные расходы для Арендатора.

# 10.3. Право аренды у Арендатора возникает с момента государственной регистрации настоящего договора в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ

10.4. Настоящий Договор аренды составлен на \_\_\_ листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Оренбургской области, один - у Арендодателя, один - у Арендатора.

10.5. Расходы, связанные с оформлением и регистрацией Договора несёт Арендатор

# 11. Адреса и реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ИП Спицын Владимир Михайлович**, ОГРН 306563823600029, ИНН 564300018417,  462100, Оренбургская область, п.Саракташ, ул. Мира, 79  л/с №42307810246130011802 в Оренбургского отделение №8623 Сбербанка (ПАО) на имя Спицына Владимира Михайловича  тел. 60005, 89878479906 |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) | **ИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.М. Спицын**  **м.п.** |