**ДОГОВОР**

**аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **с. Малые Дербеты** | **№ \_\_\_** | **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.** |

**Муниципальное казенное учреждение Управление развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия** от имени **Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия**, в лице начальника **Караваева Михаила Алексеевича**, действующего на основании Положения о муниципальном казенном учреждении Управление развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель – глава крестьянского (фермерского) хозяйства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«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 \_\_\_\_\_ га, местоположение: участок находится примерно в \_\_\_\_\_ км по направлению на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от ориентира \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенного за пределами участка, для ведения сельскохозяйственного производства в границах, указанных в Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, и с качественными характеристиками Участка, и с качественными характеристиками Участка в соответствии с актом приема-передачи Участка, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение 1).

1.2. Арендодатель гарантирует, что предмет Договора не обременен правами и претензиями третьих лиц, о которых Арендодатель не мог не знать. Арендодатель берет на себя урегулирование любых претензий третьих лиц, предъявляющих какие-либо законные права к предмету Договора.

1.3. При проведении плановой инвентаризации и выполнении кадастровых работ возможны изменения границ и площади Участка, а также изменение площадей сельскохозяйственных угодий, по согласованию с Арендатором.

**2.Срок действия Договора**

2.1. Договор заключается **сроком на 3 (три) года с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года**.

2.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с даты подписания акта приема-передачи Участка.

2.4. Окончание срока действия договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение условий Договора.

**3. Размер и условия внесения арендной платы**

3.1. Арендатор обязуется ежеквартально вносить арендную плату за право пользования Участком в размере, согласно прилагаемому к Договору ежегодному расчету арендной платы, являющемуся неотъемлемой частью Договора (Приложение 2).

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально:1 квартал – до 20 апреля, 2 квартал - до 20 июля; 3 квартал - до 20 октября; 4 квартал - до 25 декабря текущего года. Получатель: **УФК по Республике Калмыкия (МКУ Управление развития АПК, земельных и имущественных отношений администрации Малодербетовского РМО РК), Расчетный счет 03100643000000010500 в ОТДЕЛЕНИЕ – НБ РЕСПУБЛИКА КАЛМЫКИЯ БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Калмыкия. БИК 018580010, ИНН 0805900389, КПП 081701001, ОКТМО 85620000, КБК 80411105025050000120- за аренду земельного участка.**

3.3. Арендатор ежеквартально, в вышеуказанные сроки, извещает Арендодателя об уплате арендной платы с предъявлением копии платежного документа по адресу: 359420, РК, Малодербетовский район, с. Малые Дербеты, ул. 40 лет Победы, д.1.

3.4. Арендная плата начисляется с даты подписания договора аренды.

3.5. Днем оплаты считается день поступления средств на счет получателя, указанный в п.3.2. настоящего Договора.

3.6. Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем бесспорном порядке в случае изменения исходных данных (за исключением изменения площади земельного участка, являющийся существенным условием Договора, и (или) экспликации земельного участка), методики расчета размера арендной платы, а также иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Республики Калмыкия, без заключения дополнительного соглашения.

При этом Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление об изменении исходных данных для расчета арендной платы. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

3.7. Неиспользование Арендатором Участка не является основанием для невнесения арендной платы в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, а также для невыполнения Арендатором своих обязательств по Договору.

3.8. Допускаются авансовые платежи по арендной плате за Участок, но не более чем за 12 месяцев вперед. Авансовые платежи не освобождают Арендатора от уплаты (до 25 декабря текущего года) разницы по платежам, возникшей в результате повышения арендной платы за Участки в соответствии с действующим законодательством, произошедшей в пределах срока авансирования.

**4. Права и обязанности Сторон**

**4.1. Арендодатель имеет право:**

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

4.1.2. Участвовать в приемке в эксплуатацию рекультивированных, улучшенных земель.

4.1.3. Оценивать состояние Участка (в том числе фоновое) с привлечением специализированных организаций на основе материалов почвенных и геоботанических исследований по контролируемым показателям (согласно приложению 1 Договора).

4.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качественных показателей Участка в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также на возмещение причиненного вреда по основаниям, предусмотренным нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Калмыкия.

4.1.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях и порядке, предусмотренных п. 6.3. настоящего Договора.

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи.

4.2.3. Не позднее 10 (десяти) дней с момента изменения номеров счетов и реквизитов для перечисления арендной платы направить в официальные средства массовой информации соответствующее информационное сообщение для публикации.

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

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству Российской Федерации и Республики Калмыкия.

4.2.6. В случае расторжения Договора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней направить Арендатору уведомление о намерении расторгнуть Договор с указанием причин расторжения.

**4.3. Арендатор имеет право:**

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Проводить корректировку оценки фонового состояния земельного участка на основе материалов почвенных и геоботанических исследований за счет собственных средств согласно приложению 1 к Договору.

**4.4. Арендатор обязан:**

4.4.1. Выполнять в полном объеме условия Договора.

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

4.4.3. Ежеквартально не позднее 25-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом, обращаться к Арендодателю для составления акта сверки по уплате арендной платы.

4.4.4. В месячный срок со дня подписания настоящего Договора зарегистрировать его в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр зарегистрированного Договора представить Арендодателю.

4.4.5. Обеспечить представителям органов государственного земельного контроля беспрепятственный доступ на Участок по их требованию.

4.4.6. Ежегодно по состоянию на 15 января предоставлять информацию о наличии и количестве поголовья с указанием вида сельскохозяйственных животных.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении сведений и реквизитов, предусмотренных настоящим Договором.

4.4.8. Использовать Участок в строгом соответствии с разработанным проектом организации территории Участка, не допуская его перетравливания и сбоя растительного покрова с учетом нормы нагрузки сельскохозяйственных животных на пастбища, утвержденной Постановлением Правительства РК от 27.04.2006 г. № 158 «О норме нагрузки скота на пастбища на территории РК».

4.4.9. Проводить восстановление кормоемкости пастбищ путем предоставления отдыха и проведения фитомелиоративных работ.

4.4.10. Возместить, в случае снижения продуктивности пастбищ по вине землепользователя, затраты на его восстановление.

4.4.11. Не допускать самовольной распашки пастбищных угодий.

4.4.12. Осуществлять производственный земельный контроль за состоянием земельных и растительных ресурсов Участка в соответствии с паспортом земельного участка и письменно уведомлять о его результатах Арендодателя не реже одного раза в год, а также уполномоченный орган государственного земельного контроля в порядке, установленном действующим законодательством.

4.4.13. При использовании Участка соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Не допускать его загрязнения, захламления, действий, приводящих к снижению контролируемых показателей и ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях.

4.4.14. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

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

4.4.16. В случае прекращения настоящего Договора возвратить Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, на основании Акта приема-передачи, в недельный срок с даты прекращения действия настоящего Договора.

**4.5. Арендатору запрещается:**

4.5.1. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся в границах Участка, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями.

4.5.2. Возводить какие-либо здания и сооружения, не предусмотренные проектной документацией, а также осуществлять без разрешения соответствующих компетентных органов иные виды работ, на которые требуется соответствующее разрешение.

4.5.3. Передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе передавать в субаренду, отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

**4.6. Арендодатель и Арендатор также:**

4.6.1. Имеют иные права и обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

**5. Ответственность сторон.**

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Республики Калмыкия.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый просроченный день.

5.3. Начисленная пеня уплачивается Арендатором на расчетный счет Получателя: **УФК по Республике Калмыкия (МКУ Управление развития АПК, земельных и имущественных отношений администрации Малодербетовского РМО РК), Расчетный счет 03100643000000010500 в ОТДЕЛЕНИЕ – НБ РЕСПУБЛИКА КАЛМЫКИЯ БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Калмыкия. БИК 018580010, ИНН 0805900389, КПП 081701001, ОКТМО 85620000, КБК 80411105013052100120 - пеня за несвоевременное внесение арендной платы,** отдельным платежным документом. Оплата пени по нескольким договорам аренды земельных участков одним платежным документом не допускается.

5.4. За несвоевременное возвращение арендованного по настоящему Договору Участка по истечении срока аренды Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1 процента от годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки.

5.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

**6. Изменение, расторжение и прекращение Договора**

6.1.Настоящий Договор считается прекращенным по истечении срока его действия, а также в любой другой срок по соглашению Сторон по письменному заявлению одной из Сторон.

6.2. Вносимые изменения и дополнения в настоящий Договор рассматриваются сторонами в недельный срок и оформляются дополнительным соглашением к Договору, кроме случая, предусмотренного п.3.6. настоящего Договора, и подлежат регистрации в установленных законом случаях.

6.3. Настоящий Договор может быть, расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке на основании судебного решения при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

6.3.1. в случае использования Участка не в соответствии с его целевым назначением;

6.3.2. в случае использования Участка, которое приводит к существенному снижению продуктивности сельскохозяйственных угодий.

6.3.3. в случае 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, повлекшем за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

6.3.4. в случае невнесения арендной платы более чем двух кварталов подряд без уважительных причин;

6.3.5. в случае неиспользования Участка, в соответствии с целями, указанными в п.1.1 настоящего Договора, в течение трех лет с момента вступления Договора в силу, за исключением случаев, предусмотренных законом;

6.3.6. в случае изъятия Участка или части Участка для государственных или муниципальных нужд;

6.3.7. в случае реквизиции Участка;

6.3.8. при нарушении запретов, предусмотренных п.п. 4.5.1-4.5.3. настоящего Договора;

6.3.9. по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Республики Калмыкия.

6.4. При прекращении действия настоящего Договора Участок передается Арендодателем по акту приема-передачи.

**7. Рассмотрение и урегулирование споров**

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

**8. Прочие условия Договора**

8.1. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**9. К договору в качестве его неотъемлемой части прилагаются:**

9.1. Акт приема-передачи Участка. (Приложение 1).

9.2. Расчет арендной платы (Приложение 2).

**10. Реквизиты сторон**

**Арендодатель:**МКУ Управление развития АПК, земельных и имущественных отношений администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия.

**Юридический адрес:** 359420, Республика Калмыкия, Малодербетовский район, с. Малые Дербеты, ул. 40 лет Победы, д.1

**Получатель арендных платежей:** УФК по Республике Калмыкия (МКУ Управление развития АПК, земельных и имущественных отношений администрации Малодербетовского РМО РК), Расчетный счет 03100643000000010500 в ОТДЕЛЕНИЕ – НБ РЕСПУБЛИКА КАЛМЫКИЯ БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Калмыкия. БИК 018580010, ИНН 0805900389, КПП 081701001, ОКТМО 85620000, КБК 80411105025050000120- за аренду земельного участка.

**Арендатор:**Индивидуальный предприниматель – глава крестьянского (фермерского) хозяйства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Адрес:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**11. Подписи Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель:** |  | **Караваев М.А.** |
| М.П. | (подпись) | (Ф.И.О.) |
|  |  |  |
| **Арендатор:** |  |  |
| М.П. | (подпись) | (Ф.И.О.) |

Приложение № 1

к Договору аренды земельного участка

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года № \_\_

**АКТ**

**приема-передачи земельного участка**

|  |
| --- |
| **Индивидуальный предприниматель – глава крестьянского (фермерского) хозяйства**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| наименование Арендатора |

**«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года**

В соответствии с договором аренды земельного участка от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2021г. № \_\_\_МКУ Управление развития АПК, земельных и имущественных отношений администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия, в лице начальника Караваева Михаила Алексеевича, действующий на основании Положения о муниципальном казенном учреждении Управление развития АПК, земельных и имущественных отношений администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»** передает, а Индивидуальный предприниматель – глава крестьянского (фермерского) хозяйства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»** принимает **земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения,** общей площадью \_\_\_\_ га, с кадастровым номером: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**местоположение:**участок находится примерно в \_\_\_\_\_ км по направлению на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от ориентира \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенного за пределами участка.

**Экспликация земельных угодий**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общая  площадь, га | в том числе | | | | | | | | | | | | |
| С/х угодья | из них, | | | | | под древ.-куст.насаж. | лесополосы | под построй-ми | под водой | под дорогами | прочие | |
| пашня | пастбища | сенокосы | залежь | многолет-е нас-я | всего | в том числе |
| другие |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Претензий по переданному земельному участку у Арендатора к Арендодателю не имеется. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2021 года № \_\_.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель:** |  | **Караваев М.А.** |
| М.П. | (подпись) | (Ф.И.О.) |
|  |  |  |
| **Арендатор:** |  |  |
| М.П. | (подпись) | (Ф.И.О.) |