



Договоры аренды земельных участков

КОНДРАШОВ АНДРЕЙ

МОИСЕЕВ АНДРЕЙ

Понятие договора аренды земельного участка

ГК РФ Статья 606 (ч.1). Договор аренды

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Исходя из этого:

Договор аренды земельного участка — соглашение, по которому арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору земельный участок

Законодательное регулирование

- Конституция РФ
- Гражданский кодекс РФ
- Земельный кодекс РФ
- Федеральные законы РФ (Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения")
- Подзаконные акты (Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации")

Конституционные основания

Статья 9

2. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Статья 36

1. Граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.

2. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

3. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

Гражданский кодекс

Глава 34. Аренда

§ 1. Общие положения об аренде (ст.606-625)

- Статья 606. Договор аренды
- Статья 607. Объекты аренды
- Статья 608. Арендодатель
- Статья 609. Форма и государственная регистрация договора аренды
- Статья 610. Срок договора аренды
- Статья 611. Предоставление имущества арендатору
- Статья 612. Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества
- Статья 613. Права третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество
- Статья 614. Арендная плата ...

Земельный кодекс

Статья 22. Аренда земельных участков

Статья 39.6. Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов

Статья 39.7. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности

Статья 39.8. Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

Статья 41. Права на использование земельных участков землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков

Статья 46. Основания прекращения аренды земельного участка

Категории земель по целевому назначению

Статья 7. Состав земель в Российской Федерации

1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Существенные условия

Существенными условиями договора аренды земельного участка в силу закона являются:

- предмет договора (основные права и обязанности сторон и объект аренды) (ч. 1 ст. 606 ГК РФ);
- размер арендной платы (п. 12 ст. 22 ЗК РФ)
- иные условия, которые названы в правовом акте как существенные или необходимые, а также условия, по которым по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ, п. 2 Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 N 49).

Если какое-либо из существенных условий не согласовано, договор может быть признан незаключенным (ст. 432, ч.3 ст. 607 ГК РФ).

Структура договора аренды земельного участка

- Преамбула (вводная часть) - наименование договора, дата подписания договора, место подписания договора;
- Предмет договора – права и обязанности сторона по договору, арендная плата;
- Дополнительные условия – ответственность сторон, основания изменения или расторжения договора, порядок разрешения споров;
- Прочие условия – заключительные положения, реквизиты сторон, подписи.

(Письмо Роскомторга от 09.11.1995 N 1-1492/32-21 "О рекомендациях по составлению договоров")

Сравнение договоров

Земли сельскохозяйственного назначения

ЗК РФ Статья 77. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Более подробно в **Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков**, утвержденном Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412

Земли населенных пунктов

ЗК РФ Статья 83. Понятие земель населенных пунктов и понятие границ населенных пунктов

1. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Преамбула

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ
НАЗНАЧЕНИЕ

СТРОИТЕЛЬСТВО

Договор аренды N ____

земельного участка из земель сельскохозяйственного
назначения, находящегося в частной собственности

г. _____ " ____ " _____ г.

_____, именуем ___ в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующ на основании _____, с одной стороны и _____, именуем ___ в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующ на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

Договор аренды N ____

земельного участка, находящегося в государственной
(муниципальной) собственности, для строительства

г. _____ " ____ " _____ г.

_____ (наименование государственного или муниципального органа), именуем ___ в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____ (должность, Ф.И.О.), действующего на основании _____ (документа, подтверждающего полномочия), с одной стороны и _____ (наименование или Ф.И.О. застройщика), именуем ___ в дальнейшем "Арендатор", в лице _____ (должность, Ф.И.О.), действующего на основании _____ (документа, подтверждающего полномочия), с другой стороны, на основании _____ (указать номер и дату протокола об итогах аукциона / реквизиты решения уполномоченного на распоряжение земельным участком органа / иное основание) (Приложение N ____), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Предмет договора

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ
НАЗНАЧЕНИЕ

СТРОИТЕЛЬСТВО

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору, а Арендатор обязуется принять за плату во временное владение и пользование (*вариант*: во временное пользование) земельный участок общей площадью _____ кв. м, расположенный по адресу: _____ (далее - Земельный участок), кадастровый номер участка: _____, сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства; границы арендуемого участка указаны на Плате участка (Приложение N ____ к настоящему Договору).

1.2. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании _____, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "___" _____ г. N ____ согласно **Выписке** из Единого государственного реестра недвижимости от "___" _____ г. N ____ (Приложение N ____ к настоящему Договору).

1.3. Настоящий Договор заключен сроком на _____ и вступает в силу с момента передачи участка Арендатору (*вариант*, если на срок аренды не менее одного года: с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы на государственную регистрацию _____ (*вариант*: несет Арендодатель / несет Арендатор / Стороны несут в равных долях)).

1. Предмет Договора. Срок аренды

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату, а Арендатор обязуется принять в аренду земельный участок из земель _____ (*указать категорию земель*) с кадастровым N _____, находящийся по адресу (*вариант*: имеющий адресные ориентиры): _____ (далее - Земельный участок), в границах, указанных в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от "___" _____ г. N _____, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N ____), общей площадью _____ кв. м.

1.2. Земельный участок предоставляется для строительства следующего объекта недвижимости _____ (*указать наименование и основные характеристики объекта недвижимости*).

Вариант. 1.3. Арендатор имеет Разрешение на строительство от "___" _____ г. N _____, выданное _____, срок действия _____.

1.4. Объекты недвижимости, возведенные на Земельном участке, подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке и являются собственностью Арендатора.

1.5. Срок аренды Земельного участка устанавливается на ____ (____) год(а) (*вариант*: лет).

Течение срока аренды по настоящему Договору наступает с момента подписания уполномоченными представителями обеих Сторон Акта приема-передачи Земельного участка (Приложение N ____).

Арендная плата (с/х назначение)

2. Арендная плата, обеспечительный платеж.

Порядок оплаты

2.1. Размер арендной платы за Земельный участок составляет _____ (_____) рублей в _____ (указать период) (вариант: в том числе НДС ____% в размере _____ (_____) рублей / НДС не облагается на основании _____).

2.2. Арендная плата вносится Арендатором в срок _____ путем _____.

2.3. Помимо арендной платы Арендатор в момент первого платежа вносит также обеспечительный платеж в размере _____ (_____) рублей.

2.4. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Арендатора, а именно: _____.

2.5. При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору с учетом п. 2.4 настоящего Договора.

2.6. Стороны вправе изменять размер арендной платы в связи с _____, но не чаще чем один раз в год.

В этом случае Сторона, выступающая инициатором такого изменения, обязана направить другой Стороне письменное уведомление об изменении размера арендной платы в срок _____ до даты предполагаемого изменения размера арендной платы. По получении уведомления другая Сторона обязана направить один из ответов:

- а) согласие с предложенным размером арендной платы;
- б) протокол разногласий;
- в) уведомление о расторжении настоящего Договора.

Ответ направляется в течение _____ (_____) рабочих (вариант: календарных) дней с даты получения уведомления об изменении размера арендной платы. Условие о новом размере арендной платы считается согласованным с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору и вступает в силу в порядке вступления в силу настоящего Договора.

Арендная плата (строительство)

3. Платежи и расчеты по Договору

Вариант. Обеспечительный платеж

3.1. В соответствии с _____ (*вариант: протоколом рассмотрения заявок / об итогах аукциона; с отчетом об оценке / иное*) от "___" _____ г. N ___ размер платы за месяц аренды Земельного участка без учета эксплуатационных расходов составляет _____ (_____) рублей.

3.2. Стоимость потребленных Арендатором эксплуатационных услуг определяется на основании счетов ресурсоснабжающих организаций и уплачивается Арендатором отдельно.

3.3. Арендная плата, указанная в п. 3.1 настоящего Договора, перечисляется по следующим банковским реквизитам: _____.

Внесение арендной платы производится _____ (*ежемесячно / ежегодно / за весь срок аренды*) в размере _____ (*указывается сумма в соответствии с оплачиваемым периодом исходя из платы, указанной в п. 3.1 Договора*) вперед до ___ числа первого месяца оплачиваемого периода включительно.

Первое внесение арендной платы за оплачиваемый период Арендатор производит в течение _____ (_____) календарных (*вариант: рабочих*) дней после подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Земельного участка.

Обязательства Арендатора по внесению арендной платы считаются исполненными в момент зачисления полной суммы арендной платы на счет, указанный в настоящем пункте, или иной счет, указанный в уведомлении, направленном Арендодателем Арендатору в соответствии с Договором.

3.4. Арендная плата изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления (в том числе при изменении методики расчета арендной платы). В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляются на основании дополнительных соглашений к настоящему Договору.

Вариант. 3.5. В течение _____ (_____) календарных (*вариант: рабочих*) дней после подписания Арендодателем и Арендатором Акта приема-передачи Земельного участка Арендатор обязан внести на счет, указанный в п. 3.3 Договора, обеспечение исполнения Договора (обеспечительный платеж) в размере _____ (_____) рублей.

Обеспечительный платеж используется Арендодателем в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения денежных обязательств Арендатора по Договору либо в случае причинения Арендатором вреда Земельному участку, а также в случае нарушения других положений Договора. При этом Арендодатель удерживает из суммы обеспечения соответствующие суммы задолженности, компенсации, штрафов, пеней, причитающихся Арендодателю в соответствии с условиями Договора.

Если Арендатор самостоятельно не производит выплату денежных средств Арендодателю, когда такая обязанность предусмотрена условиями Договора, Арендодатель вправе в одностороннем порядке погасить задолженность за счет обеспечительного платежа. В течение _____ (_____) календарных (*вариант: рабочих*) дней Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору, в котором извещает его о факте удержания и необходимости пополнить обеспечительный платеж.

В случае выполнения Арендатором всех предусмотренных условий Договора Арендодатель в срок _____ обязуется вернуть Арендатору сумму обеспечительного платежа, оставшуюся после прекращения арендных отношений и полного взаиморасчета Сторон. На основании письменного обращения Арендатора Арендодатель может зачесть обеспечительный платеж в счет арендных платежей за последний период аренды. Проценты на сумму обеспечительного платежа не начисляются и не выплачиваются.

В каждом случае удержания Арендодателем из обеспечительного платежа Арендатор должен восстановить его первоначальный размер в течение _____ (_____) календарных (*вариант: рабочих*) дней с даты, указанной в уведомлении Арендодателя об удержании.

Права сторон

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

4. Права Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного прекращения настоящего Договора в случаях, предусмотренных п. 7.1 настоящего Договора.

4.1.2. Требовать возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате виновных действий Арендатора, подтвержденных актами компетентных органов.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на Земельном участке пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

4.2.3. Возводить с соблюдением правил застройки строения, 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.

4.2.4. 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.

4.2.5. По истечении срока настоящего Договора - преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка на новый срок, за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.6. Отдавать арендные права на Земельный участок в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества при условии письменного согласия Арендодателя.

4.2.7. Передавать Земельный участок в субаренду в пределах срока Договора аренды Земельного участка с письменного согласия Арендодателя.

4.2.8. Требовать досрочного прекращения Договора в случаях, предусмотренных п. 7.2 настоящего Договора.

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

СТРОИТЕЛЬСТВО

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Контролировать целевое использование Земельного участка, в том числе путем беспрепятственного доступа на территорию с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

2.1.2. Получить возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

2.1.3. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях:

- использования Арендатором Земельного участка не по целевому назначению и/или способами, приводящими к его порче;

- невнесения Арендатором арендной платы более чем за ____ (____) месяца(ев);

- неподписания Арендатором дополнительных соглашений, указанных в п. 3.4 настоящего Договора;

- нарушения Арендатором других условий настоящего Договора.

2.1.4. _____.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. Использовать Земельный участок на условиях, установленных Договором.

2.3.2. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

Вариант. 2.3.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за _____ (____) месяц(а) до истечения срока действия Договора.

2.3.4. _____.

Обязанности сторон

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

3. Обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. В течение _____ (_____) рабочих (*вариант:* календарных) дней с даты _____ передать Арендатору Земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора, на основании Акта приема-передачи (Приложение N _____ к настоящему Договору).

3.1.2. Содействовать по заявкам Арендатора выполнению необходимых работ по землеустройству. Порядок направления заявок и их содержание Стороны определяют в дополнительных соглашениях к настоящему Договору, заключаемых по мере необходимости.

3.1.3. Предупредить Арендатора о правах третьих лиц на Земельный участок.

3.1.4. Уплачивать земельный налог в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Использовать Земельный участок в соответствии с его целевым назначением, принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносщими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

3.2.2. Получать согласие Арендодателя в письменном виде в случае сдачи участка в субаренду, а также передачи арендных прав в залог, внесения их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ или товариществ либо паевого взноса в производственный кооператив.

3.2.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Земельном участке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством Российской Федерации.

3.2.5. Своевременно производить арендные платежи, установленные ст. 2 настоящего Договора.

3.2.6. Соблюдать при использовании Земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.2.7. Не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на Земельном участке.

3.2.8. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

3.2.9. Выполнять иные требования, предусмотренные земельным законодательством Российской Федерации.

3.2.10. В течение _____ (_____) рабочих (*вариант:* календарных) дней с момента прекращения (расторжения) настоящего Договора вернуть Арендодателю Земельный участок по Акту возврата (Приложение N _____ к настоящему Договору).

3.2.11. В течение _____ (_____) рабочих (*вариант:* календарных) дней с даты прекращения (расторжения) настоящего Договора снести все временные объекты, возведенные на Земельном участке.

СТРОИТЕЛЬСТВО

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

2.2.2. Передать Арендатору Земельный участок по Акту приема-передачи в срок _____ (_____) календарных (*вариант:* рабочих) дней.

2.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.3 настоящего Договора.

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

2.2.5. _____.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

2.4.2. Использовать Земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

2.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных разд. 3 Договора, арендную плату.

2.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Земельный участок по их требованию.

2.4.5. После подписания настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему произвести его (их) государственную регистрацию.

2.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за _____ (_____) месяц(а) о предстоящем освобождении Земельного участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

2.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

2.4.8. Письменно в срок _____ уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

2.4.9. _____.

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

Ответственность сторон

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

СТРОИТЕЛЬСТВО

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы в срок, установленный ст. 2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты пеней за каждый день просрочки в размере _____.

5.3. В случае нарушения Арендатором сроков возврата Земельного участка Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за каждый день просрочки.

5.4. В случае просрочки предоставления Земельного участка в аренду Арендатор вправе потребовать уплаты пеней с Арендодателя за каждый день просрочки в размере _____.

5.5. В случае если неисполнение или ненадлежащее исполнение одной Стороной настоящего Договора повлекло его досрочное прекращение и другая Сторона заключила взамен него аналогичный договор, потерпевшая Сторона вправе потребовать от виновной Стороны возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном Договоре, и ценой по условиям договора, заключенного взамен прекращенного Договора.

4. Ответственность Сторон.

Обстоятельства непреодолимой силы

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

4.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета ___% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный

день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. п. 3.3 и 3.6 настоящего Договора.

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

Разрешение споров

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ
НАЗНАЧЕНИЕ

СТРОИТЕЛЬСТВО

6. Разрешение споров

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны после реализации процедуры досудебного урегулирования разногласий передают их на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6. Рассмотрение и урегулирование споров

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

Расторжение договора

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

СТРОИТЕЛЬСТВО

7. Расторжение Договора

7.1. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- использование Земельного участка в нарушение его целевого назначения, определенного в п. 1.1 настоящего Договора;
- использование Земельного участка, приведшее к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
- если более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа Арендатор не вносит арендную плату;
- по другим основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

7.2. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях:

- если Арендодатель не предоставляет Земельный участок в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию им в соответствии с условиями Договора или его назначением;
- если Земельный участок окажется в состоянии, непригодном для использования;
- по другим основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке производится путем направления другой Стороне письменного уведомления в срок за _____ (_____) рабочих (*вариант:* календарных) дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

5. Изменение, расторжение и прекращение Договора

5.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации.

5.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

5.3. Договор может быть досрочно прекращен во внесудебном порядке при отказе Арендодателя в одностороннем порядке от исполнения Договора по следующим основаниям:

- 1) в случае неосуществления Арендатором строительства на Земельном участке в течение _____;
- 2) в случае выявления в установленном порядке нарушения земельного законодательства Арендатором при использовании Земельного участка и/или нарушения им своих обязанностей, предусмотренных п. 2.4 настоящего Договора;
- 3) в случае прекращения (истечения срока) действия разрешения на строительство;
- 4) в случае отчуждения (продажи, дарения, мены, передачи) строения или его части, расположенных на Земельном участке, другому юридическому или физическому лицу;
- 5) в случае изменения организационно-правовой формы, реорганизации Арендатора - юридического лица при отсутствии в передаточном акте сведений о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору;
- 6) при необходимости использования Земельного участка для государственных (муниципальных) нужд (в соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации).

5.4. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Земельный участок в надлежащем состоянии.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И приложения

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

СТРОИТЕЛЬСТВО

8. Заключительные положения

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон (*вариант:* и зарегистрированы в установленном законом порядке).

8.2. Настоящий Договор составлен в двух (*вариант:* трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон (*вариант:* и один для органа регистрации прав).

8.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора является приложение:

8.4.1. План земельного участка, предоставленного в аренду (Приложение N ____).

8.4.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке от " ____ " _____ г. N ____ (Приложение N ____).

8.4.3. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение N ____).

8.4.4. Акт возврата земельного участка (Приложение N ____).

7. Заключительные положения

7.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами или их уполномоченными представителями и подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

7.2. Договор составлен в ____ (_____) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается орган регистрации прав (*вариант:* один экземпляр направляется в _____ (*наименование органа, осуществляющего распоряжение государственным (муниципальным) имуществом*)).

8. Приложения к Договору

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

8.1. Копия _____ (*наименование и реквизиты документа, на основании которого заключен Договор, указанный в его преамбуле*) (Приложение N ____).

8.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок от " ____ " _____ г. N ____ (Приложение N ____).

8.3. Расчет арендной платы (Приложение N ____).

8.4. Акт приема-передачи Земельного участка (Приложение N ____).

8.5. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Арендодателя и Арендатора (Приложение N ____).