**ПРОЕКТ**

**Договор**

**аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности**

|  |  |
| --- | --- |
| П. Глубокий |  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года |

Участники общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:21:0706000:289 (список лиц указан в Приложении №1 к настоящему договору), в лице Ф.И.О., паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вместе именуемые «Арендодатели», с одной стороны и

Сельскохозяйственный производственный кооператив «Колхоз имени В.И. Ленина», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Арендодатели обязуются предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок сельскохозяйственного назначения для производства сельскохозяйственной продукции с кадастровым номером 23:21:0706000:289, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Новокубанский район, Новосельское с/п, в 5240 м на юго-запад от центральной части с.Новосельское и в 9500 м на юго-запад от центра п.Глубокий, площадью, указанной в кадастровом паспорте на момент заключения договора аренды (далее по тексту арендованный земельный участок, Участок).

1.2. На момент заключения настоящего договора, передаваемый в аренду земельный участок принадлежит Арендодателям на праве общей долевой собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимого имущества и сделок с ним от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Переход права собственности на указанный земельный участок к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.4. Договор аренды распространяет свое действие на вновь образованные участки, выделенные из исходного земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, за исключением случаев указанных в п. 5 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. Арендодатели обязуются:

2.1.1. Воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в использовании земельного участка.

2.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, связанную с использованием земельного участка, если она не противоречит условиям настоящего договора и законодательству Российской Федерации.

2.1.3. Принять от Арендатора земельный участок не позднее трех месяцев с момента окончания срока аренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям. День возврата арендованного земельного участка включается в период, за который начисляется арендная плата.

2.1.4. Возместить Арендатору убытки при расторжении Договора по инициативе Арендодателей, а также в случае одностороннего отказа, предусмотренного п. 2.2.7. настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

2.2. Арендодатели имеют право:

2.2.1. Осуществлять контроль за целевым использованием Арендатором переданного в аренду земельного участка.

2.2.2. Требовать от Арендатора выполнения обязательств по настоящему договору.

2.2.3. На беспрепятственный доступ на территорию земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий настоящего договора.

2.2.4. Образовывать земельные участки, путем выдела их из Участка, для последующей продажи или распоряжения ими по своему усмотрению, ином, чем передача в аренду на условиях настоящего договора третьим лицам. Выдел земельных участков из Участка осуществляется в порядке, предусмотренном Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

С целью реализации данного права Арендодателями, данным пунктом договора Арендатор дает свое письменное согласие на образование земельного (ых) участка(ов) путем выдела в счет земельных долей, по смыслу установленному в п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ. Данные условия освобождают Арендодателей от обязанности получать в дальнейшем согласие Арендатора на каждую конкретную сделку по выделу в счет земельных долей.

2.2.5. После образования земельного(ых) участка(ов) из Участка (постановки на кадастровый учет, регистрации права), распорядиться новым образованным участком по своему усмотрению (за исключением передачи его в аренду на условиях настоящего Договора третьим лицам). Участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах, также как и сохраняется аренда на вновь образованный(ые) земельный(ые) участок(ки). В целях изменения условий договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, в связи с выделом земельного участка в счет земельной доли или земельных долей проведение общего собрания участников долевой собственности не требуется.

2.2.6. Требовать досрочного расторжения договора в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

2.2.7. Досрочно, в любое время отказаться (в одностороннем порядке) от договора, во внесудебном порядке, в части нового образованного(ых) земельного(ых) участка(ов) для последующего распоряжения им (если данное обстоятельство препятствует интересам и воле Арендодателя) предупредив (уведомив) об этом Арендатора за три месяца. Договор в этом случае прекращается по истечении трех месяцев с момента доставления данного предупреждения (уведомления). Использование нового образованного(ых) земельного(ых) участка(ов), в связи с прекращением аренды, допускается после уборки Арендатором с него урожая с/х культур. При этом Сторона при осуществлении этого права должна действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных гражданским законодательством, другими законами, иными правовыми актами или договором.

От имени участников долевой собственности дополнительное соглашение к данному договору аренды заключает уполномоченное общим собранием лицо, срок осуществления полномочий которого не истек.

2.2.8. Требовать возмещения убытков в случае, если Арендатор использует земельный участок не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением, принадлежностью к определенной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

2.3.2. Обеспечить Арендодателям доступ на земельный участок для осуществления контроля за его использованием.

2.3.3. Не нарушать права смежных землепользователей (арендаторов, собственников) земельных участков.

2.3.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик и экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях.

2.3.5. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на земельный участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не занимать, в том числе временными сооружениями, коридоры инженерных сетей и коммуникаций, проходящие через земельный участок.

2.3.6. Своевременно вносить (выдавать) арендную плату за пользование земельным участком.

2.3.7. При прекращении договора аренды вернуть Арендодателям земельный участок в пригодном к использованию состоянии.

2.3.8. Не препятствовать и не возражать Арендодателям образовывать и выделять земельные участки, путем выдела их из Участка, для последующей продажи или распоряжения по своему усмотрению, в связи с выданным письменным согласием, указанным в п. 2.2.4. настоящего договора.

2.3.9. Освободить новый образованный земельный участок (выделенный из Участка) после уборки урожая с/х культур в соответствующем году в связи с реализацией Арендодателем права предусмотренного в 2.2.7. настоящего Договора.

2.3.10. По истечении срока договора аренды после уборки урожая с/х культур в соответствующем году не производить его дальнейшее засевание, прекратить какие-либо сельскохозяйственные работы, мероприятия, а также хозяйственную деятельность, либо не обременять таковой иным способом, который не позволит, либо затруднит возможность возврата такового собственнику.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Истребовать от Арендодателей арендуемый земельный участок и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением, в случае непредставления Арендодателями арендуемого земельного участка в указанный в настоящем договоре срок.

2.4.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на земельном участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.

2.4.3. Потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные настоящим договором, или состояние земельного участка существенно ухудшились.

2.4.4. В пределах срока действия настоящего договора передать арендованный земельный участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока настоящего договора с согласия Арендодателя. Согласие арендодателя принимается на общем собрании участников долевой собственности.

2.4.6. По истечении срока действия настоящего договора, его досрочного расторжения, одностороннего отказа от договора аренды, Арендатор имеет право (в том числе и на вновь образованном участке выделенного из исходного Участка) на уборку посеянной сельскохозяйственной продукции.

2.4.7. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок при надлежащем исполнении предусмотренных договором обязательств при прочих равных условиях.

При этом [Арендатор](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=2&base=LAW&n=157919&dst=100009&field=134&date=03.08.2021) обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор за 3 (три) месяца до окончания действия настоящего договора. При заключении нового договора аренды на новый срок Стороны условиями предыдущего договора не связаны.

2.4.8. В период действия настоящего договора совершение сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии со ст. 12 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

**3. Арендная плата и порядок расчетов**

3.1. За пользование земельным участком Арендатор уплачивает Арендодателям арендную плату.

3.2. Ежегодная арендная плата за одну земельную долю, площадью 62500 кв.м. (6,25 га) устанавливается в следующем объеме:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Зерно 5 класса (пшеница, ячмень) | Сахар песок | Масло растительное |
| 4000 кг | 50 кг | 20 кг |

Или в денежном эквиваленте по рыночным ценам, установленным на момент выдачи арендной платы. В случае, если в собственности Арендодателя находится земельная доля меньшего (большего) размера, чем указано в настоящем пункте, то ежегодная арендная плата уменьшается (увеличивается) пропорционально размеру земельной доли, находящегося в собственности такого Арендодателя.

3.3. Арендодатели (участники долевой собственности) самостоятельно обращаются за выдачей им арендной платы по юридическому адресу арендатора.

3.4. Арендная плата выдается со складов арендатора или элеватора (в зависимости от вида продукции) непосредственно каждому обратившемуся участнику долевой собственности (арендодателю) или его представителю.

3.5. Арендная плата выдается представителям Арендодателей только по надлежаще оформленным доверенностям с полномочиями на получение арендной платы и подписанием необходимых документов.

3.6. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами настоящего договора.

3.7. Размер арендной платы может изменяться по соглашению Сторон не чаще одного раза в год.

**4. Срок договора аренды**

4.1. Срок действия настоящего договора составляет 5 (пять) лет с даты его заключения. Срок, истекает в соответствующие месяц и число последнего года срока.

4.2. Договор считается для третьих лиц заключенным с момента его государственной регистрации, а для Сторон – с момента подписания настоящего договора. Окончание срока действия настоящего договора влечет прекращение обязательств Сторон по договору. Окончание срока действия договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение условий договора. При этом все условия договора, которые в силу своей природы предполагают их применение и после окончания срока действия договора либо имеют целью регулирование отношений Сторон в период после окончания срока действия договора, сохраняют свое действие и после окончания срока действия договора.

4.3. Если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока действия договора, настоящий договор не будет считаться возобновленным на неопределенный срок, так как данным пунктом Арендодатели заявляют о своем возражении, при истечении срока договора аренды, по продолжению пользования Арендатором Участком с целью исключения возобновления договора на тех же условиях на неопределенный срок.

**5. Ответственность сторон**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендодатели несут перед Арендатором ответственность за недостатки сданного в аренду земельного участка, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего договора они не знали об этих недостатках.

5.3. За несвоевременное внесение арендной платы Арендатор выплачивает Арендодателям неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

**6. Основания и порядок изменения и расторжения договора**

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.2. По требованию Арендодателей настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке, в случаях, когда:

- Арендатор пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора или назначения земельного участка либо с неоднократными нарушениями;

- Арендатор существенно ухудшает состояние земельного участка.

6.3. Арендодатели вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

6.4. По требованию Арендатора настоящий договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, когда:

- Арендодатели не предоставляют земельный участок в пользование Арендатору либо создают препятствия пользованию земельным участком в соответствии с условиями настоящего договора или его назначением;

- переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателями при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка при заключении настоящего договора;

- земельный участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

6.5. Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- истечением срока договора;

- ликвидация Арендатора в установленном порядке;

- признание Арендатора несостоятельным (банкротом);

- досрочное расторжение договора по соглашению сторон или в судебном порядке;

- отказ одной из Сторон от договора в порядке, установленном п. 2.2.7. договора.

**7. Порядок разрешения споров**

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

7.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8. Заключительные положения**

8.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон и третий экземпляр для органа регистрации прав.

8.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации для третьих лиц, а для Сторон – с момента подписания настоящего договора.

8.3. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче нарочно либо путем почтовой связи по адресам, известным сторонам настоящего договора.

Заявления, уведомления, извещения, требования, претензионные письма или иные юридически значимые сообщения считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

8.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Реквизиты и подписи сторон**