**ДОГОВОР
аренды земельного участка, находящегося в собственности арендодателя (долгосрочный, с правом арендатора на выкуп участка)**

дата и место подписания

\_\_\_(наименование или ФИО)\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_(должность, ФИО)\_\_\_, действующего на основании \_\_\_(Устава, положения, доверенности или паспорта)\_\_\_, с одной стороны, и\_\_\_(наименование или ФИО)\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_(должность, ФИО)\_\_\_, действующего на основании \_\_\_(Устава, положения, доверенности или паспорта)\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящийДоговор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (вариант: во временное пользование) земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (копия кадастрового паспорта приведена в Приложении N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора) площадью \_\_\_\_\_ гектаров, расположенный по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а Арендатор обязуется принять вышеуказанный земельный участок по акту приема-передачи (Приложение N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора)<\*>.
Целевое назначение земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Границы земельного участка указаны на Плане участка (Приложение N 1), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности N \_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Одновременно с земельным участком Арендодатель обязуется передать Арендатору право пользования следующими объектами, находящимися на земельном участке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. (перечислить, если применимо, здания, сооружения, инженерные коммуникации)

1.4. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_ лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по государственной регистрации несет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (варианты: Арендодатель, Арендатор, стороны в равных долях).

**2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

2.1. Размер арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за\_\_\_(указать период)\_\_\_.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором в срок: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.3. Стороны вправе изменять размер арендной платы в связи с\_\_\_(указать применимые условия)\_\_\_, но не чаще, чем один раз в год. В этомслучае Сторона, выступающая инициатором такого изменения, обязана направитьдругой Стороне письменное уведомление об изменении размера арендной платыв срок \_\_\_\_\_. По получении указанного уведомления Сторона обязана направитьодин из ответов:
а) согласие с предложенным размером арендной платы;
б) протокол разногласий;
в) уведомление о расторжении настоящего Договора.Ответ направляется в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с даты получения уведомления обизменении размера арендной платы. Условие о новом размере арендной платысчитается согласованным с даты подписания Сторонами дополнительногосоглашения и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Использовать для собственных нужд имеющиеся на земельном участке пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

3.1.3. Возводить с соблюдением правил застройки здания, 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.

3.1.4. 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.

3.1.5. По истечении срока настоящего Договора выкупить земельный участок в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.1.6. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, без согласия Арендодателя при условии его уведомления в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.1.7. Передавать земельный участок в субаренду без согласия Арендодателя при условии его уведомления в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.1.8. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ст. 620 ГК РФ.

3.2. Арендатор обязан:

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

3.2.2. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

3.2.3. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством.

3.2.4. Своевременно производить арендные платежи за землю, установленные разделом 2 настоящего Договора. Указанная обязанность Арендатора возникает с момента фактической передачи земельного участка по акту приема-передачи.

3.2.5. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных правил, нормативов.

3.2.6. Не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле.

3.2.7. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

3.2.8. Вернуть Арендодателю земельный участок по акту возврата земельного участка (Приложение N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) в следующих случаях:
а) прекращение настоящего Договора и письменный отказ Арендатора от права выкупа земельного участка - в течение \_\_\_\_ с момента прекращения настоящего Договора или момента направления Арендатором письма Арендодателю об отказе от выкупа земельного участка, в зависимости от того, какое событие наступит раньше;
б) расторжение настоящего Договора по соглашению Сторон - в течение \_\_\_\_\_ с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении;
в) односторонний отказ любой из Сторон от настоящего Договора - в течение \_\_\_\_\_ с момента направления Арендатором уведомления об отказе от Договора (если инициатором расторжения является Арендатор) или в течение \_\_\_\_\_\_\_ с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя о расторжении Договора (если инициатором расторжения является Арендодатель).

3.2.9. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента прекращения настоящего Договора снести все временные объекты, возведенные на земельном участке (при условии, что земельный участок будет возвращен Арендодателю вследствие отказа Арендатора от права выкупа земельного участка).

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль использования земельного участка Арендатором с периодичностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.1.2. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.1.4. Изменять по согласованию с Арендатором размер арендной платы не чаще, чем один раз в год.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору земельный участок в течение \_\_\_\_\_\_\_ с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.2.2. Уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Предупредить Арендатора о правах третьих лиц на земельный участок, а также об имеющихся недостатках, препятствующих пользованию земельным участком.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы, установленного настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

5.3. В случае нарушения Арендодателем срока передачи Арендатору земельного участка, установленного настоящим Договором, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты неустойки в размере \_\_\_\_ за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения срока возврата земельного участка, установленного настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере \_\_\_\_ за каждый день просрочки.

**6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров и/или направления претензий. Сторона, получившая претензию, обязана направить уведомление о ее получении в течение \_\_\_\_\_\_\_ с момента получения. Ответ по существу должен быть направлен Стороной в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента получения претензии.

6.2. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в суде в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации.

**7. ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

7.1. Выкупная стоимость земельного участка составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей<\*\*>. Стороны договорились зачесть в выкупную стоимость сумму ранее внесенных Арендатором арендных платежей по настоящему Договору.

7.2. Право Арендатора на выкуп земельного участка наступает с момента: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.3. Арендатор обязан направить Арендодателю уведомление о своем намерении воспользоваться правом на выкуп земельного участка не позднее \_\_\_(указать определенное событие)\_\_\_, а также направить вместе с уведомлением

проект договора купли-продажи земельного участка.

7.4. В течение \_\_\_\_\_\_ с момента получения документов, указанных в п. 7.3 настоящего Договора, Арендодатель обязан направить Арендатору:
а) подписанный договор купли-продажи земельного участка;
б) или, в случае несогласия с предложенными Арендатором порядком и условиями выкупа (за исключением выкупной стоимости земельного участка, которая согласована в настоящем Договоре), направить протокол разногласий к проекту договора купли-продажи земельного участка.

7.5. Стороны обязаны согласовать условия договора купли-продажи земельного участка в срок: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента направления Арендатором документов, указанных в п. 7.3 настоящего Договора.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они зарегистрированы в установленном законом порядке.

8.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.3. В остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие Приложения:

8.4.1. План земельного участка (Приложение N \_\_).

8.4.2. Копия кадастрового паспорта земельного участка (Приложение N \_\_).

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

8.4.4. Акт возврата земельного участка (Приложение N \_\_), составляется Арендатором в случаях, предусмотренных п. 3.2.8 настоящего Договора.

8.4.5. Копии документов, подтверждающих право собственности Арендодателя на земельный участок (Приложение N \_\_).

**9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

--------------------------------

<\*> В соответствии с п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

<\*\*> В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) НДС не облагаются.