**Договор N** ***531***

**аренды земельного участка**

|  |  |
| --- | --- |
| ***г. Екатеринбург*** | ***16 августа 2021 г.*** |

***Общество с ограниченной ответственностью "Талион"*** в лице ***генерального директора Иванова Дениса Максимовича***, действующего на основании ***Решения от 1 ноября 2020 г. N 9 и в соответствии с Уставом***, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны и

***гр. Караванов Игорь Алексеевич***, проживающий по адресу: ***г. Екатеринбург, ул. Верхняя, д. 45, кв. 111***, паспорт серии ***4321*** N ***123457***, выдан ***24.09.2009 УФМС России по гор. Екатеринбургу по Северному району***, к.п. ***123-321***, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное пользование земельный участок общей площадью ***198 (сто девяносто восемь) кв. м***, расположенный по адресу: ***Свердловская обл., пос. Летний, ул. Первая, участок N 43***.

Границы арендуемого участка указаны на прилагаемом к Договору Плане земельного участка (Приложение N ***1***), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Кадастровый номер земельного участка - ***11:22:1234567:345***.

Категория земель - ***земли сельскохозяйственного назначения.***

Разрешенное использование земельного участка - ***сельскохозяйственное использование***.

Целевое назначение земельного участка - ***овощеводство***.

1.2. Участок находится у Арендодателя на праве ***собственности***, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от ***13 сентября 2017 г.*** N ***11-22-33/123/2017-258*** (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от ***20 июля 2021 г.*** N ***03/2021/87654321***, Приложение N ***2***).

1.3. Право собственности Арендодателя на арендуемый участок обременено сервитутом на основании ***Соглашения об установлении сервитута*** от ***7 июня 2021 г.*** N ***03***, заключенного с ***индивидуальным предпринимателем Степановым И.М.***, срок действия которого истекает ***7 июня 2024 г.***, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от ***9 июня 2021 г.*** N ***11-22-33/123/2021-567***.

1.4. Арендодатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора участок в залоге и под арестом не состоит.

1.5. Арендатор не вправе сдавать земельный участок в субаренду.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендатор имеет право:

2.1.1. Использовать земельный участок в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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

2.1.3. По согласованию с Арендодателем возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные 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.

2.1.4. Проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

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

2.1.6. По истечении срока настоящего Договора требовать компенсации документально подтвержденных затрат, вложенных на освоение земель и улучшение сельскохозяйственных угодий.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. 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.

2.2.2. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством.

2.2.3. Осуществлять мероприятия по охране земельного участка, в том числе меры пожарной безопасности.

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

2.2.5. Своевременно производить арендные платежи, установленные разд. 5 настоящего Договора. Обязанность Арендатора возникает с момента фактической передачи земельного участка по Акту приема-передачи.

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

2.2.7. Не чинить препятствий ***индивидуальному предпринимателю Степанову И.М.*** в пользовании земельным участком в рамках, установленных сервитутом.

2.2.8. В течение ***5 (пяти) календарных дней*** с момента прекращения настоящего Договора вернуть Арендодателю земельный участок по Акту возврата земельного участка (Приложение N ***4***).

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

2.4. Арендодатель обязан:

2.4.1. Передать Арендатору земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, в течение ***5 (пяти) календарных дней*** с момента заключения настоящего Договора.

2.4.2. Предупредить Арендатора о правах третьих лиц на земельный участок.

2.4.3. Уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

3. Порядок передачи земельного участка

3.1. В течение ***5 (пяти) рабочих дней*** с даты подписания настоящего Договора земельный участок должен быть передан Арендодателем и принят Арендатором.

3.2. Передача участка осуществляется по Передаточному акту (Приложение N ***3***), подписанному Арендодателем и Арендатором.

3.3. С момента подписания Передаточного акта земельный участок считается принятым Арендатором.

4. Срок аренды. Досрочное расторжение Договора

4.1. Срок аренды по настоящему Договору составляет ***11 (одиннадцать) месяцев*** с момента подписания Передаточного акта.

4.2. По истечении срока аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка на новый срок.

4.3. Не позднее чем за ***3 (три) месяца*** до истечения срока аренды участка Арендодатель должен предложить Арендатору заключить Договор на тех же или иных условиях либо предупредить Арендатора об отказе от продления Договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года участок внаем. Если Арендодатель не выполнил этой обязанности, а Арендатор не отказался от продления Договора, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

4.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

4.5. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в судебном порядке по требованию Арендодателя в случаях, когда Арендатор:

- пользуется земельным участком с существенным нарушением условий Договора или назначения участка либо с неоднократными нарушениями;

- существенно ухудшает состояние земельного участка;

- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

4.6. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из Сторон:

- если земельный участок перестает быть пригодным для использования его по назначению, а также в случае его аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.7. Если Арендатор или другие лица, за действия которых он отвечает, используют участок не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Арендодатель может предупредить Арендатора о необходимости устранения нарушения.

Если Арендатор или другие лица, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать участок не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Арендодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

5. Арендная плата. Обеспечительный платеж

5.1. Арендная плата составляет ***200 000 (двести тысяч) руб., в том числе НДС 33 333 (тридцать три тысячи триста тридцать три) руб. 33 коп.***, в месяц.

5.2. Арендная плата вносится не позднее ***10-го*** числа каждого текущего оплачиваемого месяца.

5.3. Арендная плата вносится в следующем порядке: ***на расчетный счет Арендодателя, указанный в разд. 9 настоящего Договора***.

5.4. Арендатор оплачивает коммунальные услуги, электроэнергию самостоятельно на основании счетов соответствующих организаций.

5.5. Помимо арендной платы Арендатор одновременно с первым платежом вносит также обеспечительный платеж в размере ***250 000 (двести пятьдесят тысяч) руб.***.

5.6. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Арендатора, а именно ***ухудшение состояния земельного участка***.

5.7. При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору с учетом п. 5.6 настоящего Договора.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны настоящего Договора несут имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере и на условиях, которые предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. В случае нарушения срока возврата земельного участка, предусмотренного пп. 2.2.8 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени за каждый день просрочки в размере ***0,01%*** от размера арендной платы, указанной в п. 5.1 настоящего Договора.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации и обычаев делового оборота.

7.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

8.2. Договор составлен в ***2 (двух)*** экземплярах, по одному для каждой Стороны. Каждый из экземпляров Договора имеет равную юридическую силу.

8.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

8.3.1. План земельного участка (Приложение N ***1***).

8.3.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от ***20 июля 2021 г.*** N ***03/2021/87654321*** (Приложение N ***2***).

8.3.3. Передаточный акт (Приложение N ***3***).

8.3.4. Акт возврата (Приложение N ***4***).

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| ***Общество с ограниченной ответственностью "Талион"*** |  | ***Караванов Игорь Алексеевич*** |
|  |  | Паспорт серии ***4321*** N ***123457***, выдан ***24.09.2009 УФМС России по гор. Екатеринбургу по Северному району***,к.п. ***123-321*** |
| Адрес: ***123456, г. Екатеринбург,*** |  | Адрес: ***654321, г. Екатеринбург,*** |
| ***ул. Кирова, д. 10, стр. 3А, пом. 7*** |  | ***ул. Верхняя, д. 45, кв. 111*** |
| Телефон/факс: ***(343) 78-45-00*** |  | Телефон/факс: ***(343) 31-25-58*** |
| Электронная почта: ***info@talion.ru*** |  | Электронная почта: ***karavanov@mail.ru*** |
| ИНН ***7788996655*** |  |  |
| КПП ***7730350258*** |  |  |
| ОГРН ***1112223334445*** |  |  |
| Р/с ***408 035 507 987 900 123 01*** |  | Счет ***408 035 507 987 900 123 02*** |
| в ***ООО "БАНК A"*** |  | в ***ПАО "БАНК B"*** |
| К/с ***301 018 106 0361 9000 258*** |  | К/с ***301 018 106 0361 9000 147*** |
| БИК ***042222786*** |  | БИК ***042222785*** |

Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| От имени Арендодателя: |  | Арендатор: |
| ***Генеральный директор*** |  | ***Караванов Игорь Алексеевич*** |
| ***общества с ограниченной*** |  |  |
| ***ответственностью "Талион"*** |  |  |
|  |  |  |
| ***Иванов / Иванов Д.М.*** |  | ***Караванов / Караванов И.А.*** |