**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Агро Проперти Менеджмент»** (сокращенное наименование – **ООО «Агро ПМ»**), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Конкурсного управляющего Соломатина Владимира Ивановича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 17.11.2021 по делу №А40-77848/2020, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(сокращенное наименование – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а при раздельном упоминании – «Сторона», заключили настоящий Договор аренды земельного участка (далее – Договор) и договорились нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**.

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки со следующими индивидуальными характеристиками: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Земельные участки, Объекты)

1.2. Площадь земельных участков, передаваемых в аренду (в дальнейшем - Объекты), составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Стороны подтверждают, что предмет настоящего договора им понятен, согласован, подробно описан и позволяет идентифицировать его на местности.

1.3. Объекты передается Арендатору в состоянии, пригодном для использования в соответствии с его разрешенным использованием.

1.4. Объекты предоставляются Арендатору для ведения и осуществления деятельности в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, и категории земель.

1.5. При необходимости изменения вида разрешённого использования участков в соответствии с целями Арендатора, последний самостоятельно обращается в соответствующие инстанции и к Арендодателю за согласованием.

1.6. Ответственность за нецелевое использование арендуемых земельных участков, в том числе оплата штрафов и возмещение убытков, связанных с нарушением земельного законодательства лежит на Арендаторе.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. После подписания сторонами настоящего Договора передать Арендатору Объекты. (В соответствии с актом приема-передачи от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к договору аренды земельных участков от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, подписанному Сторонами.

2.1.2. Обеспечить беспрепятственный допуск сотрудников и посетителей Арендатора на Объекты, в течение срока действия настоящего Договора.

2.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора и не чинить препятствия в ее осуществлении, если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству РФ.

2.1.4. Принять от Арендатора по Акту приема Объекты по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего Договора по иным основаниям.

**2.2. Арендодатель вправе:**

2.2.1. Осматривать Объекты с целью проверки состояния и порядка их использования Арендатором. Осмотр может производиться в любое время в течение рабочего дня в сопровождении представителя Арендатора, при условии, если это не нарушит нормального режима работы Арендатора.

2.2.2. Потребовать расторжения настоящего Договора в случае нарушения Арендатором его условий.

2.2.3. Требовать от Арендатора возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных существенным ухудшением качества земель и экологической обстановки на переданных в аренду Земельных участках.

2.2.4. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы на условиях, установленных настоящим Договором.

2.2.5. Индексировать арендную плату раз в год, но не более чем на 10 процентов от размера платы, установленной п.3.1. настоящего Договора.

2.2.6. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.7. Требовать возмещения документально подтвержденных расходов и убытков, причиненных при производстве работ Арендатором.

**2.3. Арендатор обязан:**

2.3.1. Принять Объекты по настоящему Договору не позднее срока, указанного в п. 2.1.1 настоящего Договора.

2.3.2. Использовать Объекты исключительно в соответствии с целевым назначением.

2.3.3. Не допускать ухудшение экологической обстановки на земельных участках, а также соблюдать комплекс природоохранных и экологических мероприятий, требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

2.3.4. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством.

2.3.5. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей и не допускать ухудшения и/или загрязнения Объектов.

2.3.6. За свой счет и своими силами произвести рекультивацию Объектов.

2.3.7. В случае наложения на Арендодателя санкций государственных контролирующих или надзорных органов по вине Арендатора, Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные убытки и расходы в течение 5 (пяти) банковских дней с момента предъявления Арендодателем письменного требования о таком возмещении.

2.3.8. Уплачивать арендную плату за пользование Объектами в размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.3.9. Арендатор не имеет права передавать Объекты, а также любую часть, в субаренду, в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал, либо совместную деятельность.

2.3.10. В течение 10 рабочих дней после окончания срока действия настоящего Договора возвратить Арендодателю Объекты по Акту приема-передачи в надлежащем состоянии, пригодном для использования. В случае, если арендатор в установленный срок не возвратит по акту приема-передачи имущество, и/или не подпишет акт приема-передач, то объекты считаются переданными собственнику.

2.3.11. Произвести на Объектах работы по рекультивации нарушенных земель до окончания срока действия настоящего Договора, в том числе по основаниям, предусмотренным п. 5.6. настоящего Договора.

2.3.12. В случае, если в период действия условий договора аренды или по истечению срока договора аренды и его расторжения в момент передачи земельных участков Арендодателем или органами по контролю и надзору за использованием земельных участков будет установлено, что в результате деятельности Арендатора используемый Арендатором земельные участки утратили функциональную возможность использования его Арендодателем в дальнейшем, а также в случае не оформления Арендатором документации, указанной в п. 2.3.12. настоящего договора, Арендатор возмещает, согласно ст. 15 Гражданского Кодекса РФ убытки, а также затраты, связанные с проведением биологической рекультивации и восстановления нарушенных земель в размере фактических затрат на указанные работы и (или) на основании экспертного заключения. Упущенная выгода возмещению не подлежит.

**2.4. Арендатор вправе:**

2.4.1. Требовать от Арендодателя передачи Объектов в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.4.2. Использовать Объекты в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, актов и положений специально уполномоченных органов исполнительной власти.

**3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Ставка арендной платы определяется по итогам процедуры запроса предложений в соответствии с представленными победителем запроса предложений предложением о цене.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно последующим платежом не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, путем банковского перевода в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя по выставленному счету.

3.3. Обязательство по оплате арендных платежей считается надлежаще исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

3.4. Арендная плата уплачивается только в денежном выражении, взаимозачет запрещен.

3.5. Затраты арендатора или третьих лиц на неотделимые улучшения и иные изменения арендованного имущества не подлежат компенсации.

3.6. Арендодатель не вправе требовать уплаты, а Арендатор не вправе уплачивать арендные платежи за будущие периоды аренды. Оплата вперед возможна не более чем за один месяц.

3.7. В случае несвоевременного внесения арендной платы, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,05 % от размера задолженности за каждый день просрочки.

3.8. В течение 10 дней с момента подписания Договора Арендатор уплачивает Арендодателю Обеспечительный платеж в размере ежемесячной арендной платы за каждый Объект. Указанный Обеспечительный платеж по соглашению Сторон является способом обеспечения всех обязательства Арендатора по Договору. Арендодатель вправе, но не обязан, в любое время удержать из суммы Обеспечительного платежа сумму в счет компенсации задолженности Арендатора по уплате арендной платы и/или других сумм, причитающихся по Договору. Если Арендодатель производит удержание из суммы Обеспечительного платежа, Арендатор обязан в течение 7 дней с момента предъявления требования выплатить Арендодателю необходимую сумму для восстановления первоначальной суммы обеспечительного платежа. Арендодатель вправе зачесть Обеспечительный платеж в качестве арендной платы за последний расчетный период срока действия Договора

**4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Срок аренды составляет не более 11 месяцев с правом арендодателя в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор аренды.

4.2. Условие о возобновлении договора на неопределенный срок в соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации к отношениям сторон не применяется.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Изменение условий настоящего Договора, допускается в любое время в письменной форме с учетом письменного уведомления Стороной, являющейся инициатором, другой Стороны в срок не менее чем за 15 календарных дней.

5.2. Любое изменение или дополнение к настоящему Договору оформляется в письменной форме в виде приложения, подписанного уполномоченными представителями Сторон, и является неотъемлемой частью Договора.

5.3. Договор аренды может быть расторгнут досрочно по требованию собственника имущества в случае продажи недвижимого имущества на торгах в ходе процедуры банкротства.

В случае отказа или уклонения победителя запроса предложений от подписания указанного договора, внесенный обеспечительный платеж и обеспечение договора ему не возвращается.

5.4. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без согласия Арендодателя.

5.5. В случае нарушения существенных условий Договора Арендатором, а также в случае получения Арендодателем требования, влекущего угрозу утраты права на Земельный участок по вине Арендатора, а так же в случае неоднократного (более двух раз) нарушения обязательств по оплате арендной платы - Арендодатель имеет право, односторонне отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть Договор аренды в одностороннем внесудебном порядке), предварительно письменно уведомив об этом Арендатора за 5 (пять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

5.6. В случае, если имущество, переданное в аренду, будет продано на торгах в рамках дела о банкротстве Арендодателя, то в отношении такого имущества действие настоящего договора прекращается с даты передачи этого имущества покупателю по договору, вне зависимости от направления Арендодателем соответствующих уведомлений Арендатору. Арендатор обязуется самостоятельно отслеживать публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве по адресу https://bankrot.fedresurs.ru о проводимых торгах и заключаемых по их итогам договорах в рамках дела о банкротстве Арендодателя.

5.7. Прекращение (окончание) срока действия настоящего Договора, не освобождает Стороны Договора от осуществления соответствующих расчетов, исполнения обязательств и ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения Арендатором срока возврата Объекта, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки.

6.4. В случае нарушения Арендатором выхода за границы арендуемых Объектов, Арендатор самостоятельно несет все возможные штрафы, риски и т.п. со стороны третьих лиц, любых контролирующих или надзорных органов.

**7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если таковое обусловлено обстоятельствами непреодолимой силы, наступление которых стороны не могли предвидеть или избежать (форс-мажор).

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся, в том числе (но не ограничиваясь): стихийные бедствия, гражданские беспорядки, война и военные действия, эмбарго, вступление в силу нормативных актов органов государственной власти, запрещающих деятельность сторон по настоящему Договору.

**8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

8.1. Споры или разногласия, связанные с настоящим Договором, разрешаются путем проведения переговоров между сторонами.

8.2. В случае, если результат переговоров не будет достигнут, спор подлежит разрешению в судебном порядке в Арбитражном суде города Москвы.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Арендодатель подтверждает, что (1) имеет полномочия на заключение и подписание настоящего Договора на условиях, согласованных Сторонами; (2) при передаче Объектов в аренду Арендатору не нарушает нормы законодательства о банкротстве и не ущемляет интересы кредиторов Арендодателя.

9.2. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у представителя Арендодателя, второй - у Арендатора.

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  **ООО «Агро ПМ»**  Адрес местонахождения:  111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9а, стр. 4, этаж/пом. 3/1, ком/офис 4/е4ф.  ОГРН 1157746440125,  ИНН 7702383526, КПП 772201001  АО "АЛЬФА-БАНК" г. Москва  БИК 044525593  к/с 30101810200000000593  р/с 40702810001300029756  Конкурсный управляющий  302026, г. Орел, ул. МОПРа, 12, а/я 12  **Конкурсный управляющий**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В. И. Соломатин/** | **Арендатор:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Р./с. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  К./с. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** |