Приложение № 2

 к извещению о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена

**ДОГОВОР №** \_\_\_\_\_\_\_

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,**

**государственная собственность на который не разграничена**

**г. Зеленогорск Красноярского края \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Арендодатель** Комитет по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорск, уполномоченный на предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в границах муниципального образования город Зеленогорск Красноярского края, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

 **Арендатор** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

 1.1. По настоящему Договору **Арендодатель** предоставляет, а **Арендатор** принимает в аренду земельный участок, имеющий категорию земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер **24:59:0303045:1692** площадь **10010 кв. м**, адрес: **Российская Федерация, Красноярский край, городской округ ЗАТО город Зеленогорск, город Зеленогорск**, **улица Парковая, земельный участок № 23**, вид разрешенного использования: санаторная деятельность, в состоянии, пригодном для целевого использования.

 Цель использования земельного участка: для строительства водно-термального комплекса (далее - Участок).

1.2. Договор заключается по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, проведенного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – аукцион), на основании протокола от \_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_ (Приложение № 2).

Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена (далее - Извещение), опубликовано в официальном издании Администрации ЗАТО г. Зеленогорск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, размещено \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru/) и официальном сайте Администрации ЗАТО г. Зеленогорск.

1.3. Границы Участка обозначены на прилагаемой к Договору выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Приложение № 1). На Участке объекты недвижимого имущества отсутствуют.

**2. СРОК ДОГОВОРА**

2.1. Срок Договора **128 (сто двадцать восемь) месяцев** с даты указанной в правом верхнем углу Договора.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**3. РАЗМЕР, ПОРЯДОК, УСЛОВИЯ И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

 3.1. В соответствии с протоколом от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, размер ежегодной арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и до окончания строительства объекта капитального строительства, а именно водно-термального комплекса, и государственной регистрации права собственности на него пересмотру не подлежит.

 3.2. **Арендатор** обязан перечислять арендную плату в размере и порядке, установленном **Арендодателем.**

 **Арендатор** обязуется вносить арендную плату в твердой сумме платежей ежегодно равными частями не позднее 10 января и 10 июля текущего года.

 **Арендатор** обязан внести арендную плату за 2023 год не позднее тридцати дней с даты регистрации Договора.

Внесенный **Арендатором** задаток для участия в аукционе в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. засчитывается в счет арендной платы за 2023 год.

 Арендная плата за Участок изменяется Арендодателем ежегодно, но не ранее чем через год после заключения Договора, на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен Договор.

 3.3. Перечисление арендной платы по Договору осуществляется **Арендатором** на реквизиты:

 **Получатель: УФК по Красноярскому краю (МКУ ЦУГЗ, л/с 04193D01171)**

**ИНН 2453004906, КПП 245301001,**

**Казначейский счет 03100643000000011900, Единый казначейский счет 40102810245370000011 в Отделении Красноярск г. Красноярск// УФК по Красноярскому краю г. Красноярск,**

**БИК 010407105, ОКТМО 04737000,**

**КБК 907 111 050 120 4 0000 120 (аренда земли).**

3.4. Внесение арендной платы осуществляется отдельным платежным документом за оплачиваемый период.

**В графе «Назначение платежа» обязательно указываются: период, за который производится оплата,** **кадастровый номер Участка**.

3.5. В случае неуплаты арендной платы в установленные Договором сроки **Арендатор** уплачивает пени в размере одной трехсотой действующей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки от суммы задолженности.

 3.6. Неиспользование Участка **Арендатором** не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

3.7. Стороны устанавливают срок досудебного урегулирования спора (претензионного уведомления) 30 календарных дней со дня направления претензии (требования).

 **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1**. Арендодатель** имеет право:

4.1.1. Досрочно расторгнуть Договор в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Договором, в том числе при неиспользовании и (или) не освоении Участка в соответствии с его целевым назначением в течение 4 (четырех) лет.

4.1.2. Осуществлять контроль за использованием Участка, предоставленного в аренду, в том числе на беспрепятственный доступ на Участок с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и требований законодательства Российской Федерации.

1. Вносить в государственные органы, осуществляющие государственный надзор за использованием и охраной земель, ходатайства с требованием о приостановлении работ, ведущихся **Арендатором** с нарушением законодательства, нормативных актов.
2. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности **Арендатора,** а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.
	* 1. Вносить в настоящий договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство Российской Федерации, законодательство Красноярского края.
		2. Требовать выполнения **Арендатором** всех условий Договора.

4.2. **Арендодатель** обязан:

1. В полном объеме выполнять все условия Договора.
2. Предоставить **Арендатору** Участок в состоянии, соответствующем условиям Договора и назначению Участка.
3. Предупредить **Арендатора** о правах третьих лиц на Участок.
4. В случаях, связанных с необходимостью изъятия Участка для муниципальных нужд возместить **Арендатору** в полном объеме возникающие при этом убытки за счет средств местного бюджета.

4.3. **Арендатор** имеет право:

1. Владеть и пользоваться Участком в соответствии с условиями Договора.
2. Осуществлять другие права на использование Участка, предусмотренные законодательством.
3. Требовать выполнения **Арендодателем** всех условий Договора.

4.4. **Арендатор** обязан:

4.4.1. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
2. Своевременно производить платежи за Участок в соответствии с Договором.
3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством.
4. Осуществлять мероприятия по охране земель (ст. 13 Земельного кодекса Российской Федерации). Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территорий.
5. Своевременно приступать к использованию Участка в случаях, если сроки освоения Участка предусмотрены Договором.
6. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий.

4.4.8. Поддерживать Участок в надлежащем состоянии, нести расходы на поддержание его в этом состоянии, если иное не установлено законом или Договором.

4.4.9. Обеспечивать **Арендодателю** (его законным представителям), представителям органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок по их требованию.

4.4.10. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.11. Немедленно извещать **Арендодателя** и соответствующие органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) Участку, а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка.

4.4.12. Не нарушать права других землепользователей.

 4.4.13. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания в проведении этих работ.

 4.4.14. При установлении, в соответствии с законодательством Российской Федерации, в границах Участка зон с особыми условиями использования территории использовать Участок с соблюдением особого правового режима, установленного для таких зон.

 4.4.15. Письменно уведомить **Арендодателя,** не позднее, чем за один месяц, о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.16. Письменно, в десятидневный срок, уведомить **Арендодателя** об изменении своих реквизитов, указанных в разделе 8 Договора.

4.4.17. Передать свободный от каких-либо строений земельный участок **Арендодателю** по акту приема-передачи в случае расторжения Договора по инициативе **Арендатора** до окончания строительства объекта капитального строительства (водно-термального комплекса).

4.4.18. Выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, законами Красноярского края, муниципальными правовыми актами, в том числе Правилами землепользования и застройки г. Зеленогорска, Правилами благоустройства территории города Зеленогорска.

4.5. **Арендодатель** и **Арендатор** имеют иные права и несут иные обязанности, установленные действующим законодательством.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

 5.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору возможны по согласованию Сторон и оформляются Сторонами Соглашениями в письменной форме.

 5.2. Договор прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации, пунктом 4.1.1 настоящего договора.

 **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

 6.1. **Арендатор** - победитель аукциона не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, передавать арендованный Участок в субаренду, осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на аукционе договора аренды земельного участка. Обязательства по Договору должны быть исполнены **Арендатором** лично.

 6.2. **Арендатор** вправе осуществлять передачу арендных прав в залог в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, без согласия **Арендатора**, при условии его уведомления.

6.3. Изменение вида разрешенного использования Участка не допускается.

 6.4. **Арендатору** запрещается самовольная вырубка деревьев и кустарников.Снос (вырубка) деревьев производится **Арендатором** на основании распоряжения Администрации ЗАТО г. Зеленогорск, за исключением случаев, связанных с предотвращением и ликвидацией аварийных и чрезвычайных ситуаций. Для получения разрешения на право производства работ по вырубке зеленых насаждений **Арендатор** подает заявление в Администрацию ЗАТО г. Зеленогорск с указанием количества и наименований насаждений, предполагаемых к вырубке, их состояние, диаметр ствола, конкретного адреса и обоснования причин вырубки.

6.5..**Арендатор обязан:**

6.5.1. Обеспечивать доступ ремонтных служб к инженерным коммуникациям, находящимся на Участке.

6.5.2. Осуществлять уборку территории в пределах границ Участка.

6.5.3. Осуществлять строительство на Участке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, градостроительными регламентами.

6.5.4. Соблюдать параметры разрешенного строительства, установленные разделом 2.7 Правил землепользования и застройки г. Зеленогорска, утвержденных решением Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорска от 24.12.2018 № 6-27р:

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 3 метра.

Предельное (максимальное) количество этажей - 7.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 процентов.

6.6 Информация о технических условиях подключения содержится в Извещении о проведении аукциона, размещённом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru/) за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 6.7. Технические условия подключения предоставлены муниципальным унитарным предприятием тепловых сетей г. Зеленогорска, место нахождения: 663690 Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Майское шоссе, 19 (далее – МУП ТС).

**6.7.1 Технические условия подключения к сетям теплоснабжения.**

 Согласно письму МУП ТС от 23.01.2023 № 02-372 техническая возможность подключения объекта капитального строительства (водно-термального комплекса) к тепловым сетям – имеется. Максимальная возможная нагрузка – 0,5 Гкал/час.

**6.7.2 Технические условия подключения к сетям водоснабжения и водоотведения.**

 Согласно информации МУП ТС от 23.01.2023 № 02-373 максимальная возможная мощность (нагрузка) по холодному водоснабжению и водоотведению – 18 м3/час.

Указанные мероприятия по подключению к инженерным сетям осуществляет **Арендатор** Участка самостоятельно и за свой счет.

6.8. Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны электросетевого хозяйства. Реестровый номер границы: 24:59-6.435, вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории, вид зоны по документу Охранная зона объекта «Электрическая сеть от здания ГПП-2 ячейка 11 до здания ТП-193, ячейка 20 до здания ТП-193, ячейка 19 до здания ТП ФНС-10, ячейка 22 до ТП-ФНС-10, ячейка 21 до РТП-22, от РТП-22 до ТП-214. Кадастровый номер: 24:59:0000000:11047».

Режим использования земельного участка, расположенного в границах охранной зоны электросетевого хозяйства, определен Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.

**7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Земельные споры, возникшие при заключении, исполнении и прекращении Договора разрешаются в соответствии с действующим законодательством в судебном порядке.

 7.2. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих юридическую силу оригинала.

Подписанные тексты Договора и приложений к нему хранятся по одному экземпляру у **Арендодателя, Арендатора** ив электронном виде в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости.

7.3 Участок считается переданным **Арендодателем Арендатору** и принятым **Арендатором** с момента подписания акта-приема передачи земельного участка.

Договор считается заключенным с момента передачи Участка.

Акт приема-передачи земельного участка подписывается одновременно с подписанием Договора.

7.4. К Договору в качестве его неотъемлемой части прилагаются:

* выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Приложение № 1);
* протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Приложение № 2);
* акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 3).

**8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |
| Комитет по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорска |  |
| ОГРН 1022401483356ИНН 2453004007КПП 245301001 |  |
| Юридический адрес: 663690, Россия,Красноярский край, г. Зеленогорск,ул. Мира, 15  |  |
| Почтовый адрес: 663690, Россия,Красноярский край, г. Зеленогорск,ул. Мира, 17, а/я 37 |  |
| Телефон: 8(39169) 95-112, 95-110, 95-197 |  |
| Факс:8(39169) 95-197 |  |
| Электронная почта: kui@admin.zelenogorsk.ru |  |

**9. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |