Приложение № 3

к извещению о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на который не разграничена

**ДОГОВОР №**

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,**

**государственная собственность на который не разграничена**

**ПРОЕКТ**

**г. Зеленогорск Красноярского края « » 2017 г.**

Комитет по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорска, уполномоченный на предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в границах муниципального образования город Зеленогорск Красноярского края, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения о Комитете по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорска, утвержденного решением Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорска от 27.02.2017 № 35-206р, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, (место жительства или место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 24:59:0303045:318, площадь 11204 кв.м, адрес: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, в районе ул. Песчаная, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка),** в состоянии, пригодном для целевого использования.

**Цель использования земельного участка**: для строительства многоэтажного многоквартирного дома**.** (далее - Участок).

1.2. Границы Участка обозначены на прилагаемой к Договору выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Приложение № 1).

1.3. 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 опубликовано в газете «Панорама» от\_\_\_\_\_ №\_\_\_, размещено \_\_\_\_\_\_\_\_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 №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и сайте Администрации ЗАТО г. Зеленогорска (старая версия сайта) в разделе «Муниципальное имущество» - «Земельные вопросы» - «Аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков» [www.zeladmin.ru](http://www.zeladmin.ru).

**2. СРОК ДОГОВОРА**

2.1. Срок Договора **7 (семь) лет** с даты заключения 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_руб.

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** вправе внести арендную плату единовременно не позднее 10 января текущего года.

Внесенный **Арендатором** задаток для участия в аукционе в размере \_\_\_\_\_\_\_\_руб. засчитывается в счет арендной платы за 2017 год.

Арендная плата за 2017 год вносится **Арендатором** не позднее 10.01.2018 в соответствии с расчетом арендной платы, полученным **Арендатором** под роспись.

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

**получатель УФК по Красноярскому краю (Комитет по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорск), ИНН 2453004007, КПП 245301001, код по ОКТМО 04737000, расчетный счет № 40101810600000010001, БИК 040407001, Отделение г. Красноярск, г. Красноярск, КБК 907 111 050 120 4 0000 120 (аренда земли).**

3.4. Внесение арендной платы осуществляется отдельным платежным документом за оплачиваемый период с указанием кадастрового номера земельного участка.

3.5. В случае неуплаты арендной платы в установленные Договором сроки **Арендатор** уплачивает пени в размере одной трехсотой действующей ключевой ставки Центрального банка РФ 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 случае нарушения **Арендатором** условий Договора и действующего законодательства.

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.
3. 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.
   * 1. Досрочно расторгнуть Договор.
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), соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами. 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. Выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами.

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.

5.3. Договор аренды земельного участка, заключенный для строительства многоэтажного многоквартирного дома, прекращается с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Победитель аукциона вправе осуществлять передачу арендных прав в залог в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

6.2. Для заключения Договора лицам, не указанным в [пункте 1](#Par275) статьи 8 Закона Российской Федерации от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании», необходимо получить допуск к совершению сделки в порядке, предусмотренном Положением о порядке допуска к участию в совершении сделок c недвижимым имуществом, находящимся на территории ЗАТО Зеленогорск, утвержденным постановлением Администрации ЗАТО г. Зеленогорска от 05.02.2016 № 26-п.

6.3..**Арендатор обязан:**

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

6.3.2. Осуществлять уборку территории в пределах границ Участка.

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

6.3.4. В случае необходимости вырубку деревьев осуществлять в соответствии с муниципальными правовыми актами г. Зеленогорска.

6.3.5. Соблюдать параметры разрешенного строительства, установленные разделом 2.6 Правил землепользования и застройки г. Зеленогорска, утвержденных решением Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорска от 23.06.2016 № 25-155р), а именно:

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

Минимальный отступ от красной линии до линии регулирования застройки - 5 метров.

Предельное (минимальное) количество этажей - 9.

Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяются в соответствии с приложением «Г» свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

6.4. 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 № \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.4.1. Технические условия подключения к сетям теплоснабжения.

Согласно информации Муниципального унитарного предприятия тепловых сетей г. Зеленогорска, место нахождения: 663690 Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Майское шоссе, 19, а/я-231; е-mail: [muptseti@k45.ru](mailto:muptseti@k45.ru), официальный сайт предприятия [www.ts.k45.ru](http://www.ts.k45.ru/) (далее - МУП ТС) от 12.07.2017 № 40-02/1854 теплоснабжение многоэтажного многоквартирного дома возможно выполнить от участка тепловой сети, зарезервированного для развития квартала № 27.

Температурный график – 150-70 0С.

Максимальная нагрузка не должна превысить 1 Гкал/час.

Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определяется сроком действия технических условий.

Срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи, составляет 3 года.

Особые условия:

Для подключения системы теплопотребления многоэтажного многоквартирного дома необходимо выполнить проекты на тепловую сеть, систему отопления с расчетом тепловых потерь через ограждающие конструкции и расчетом количества отопительных приборов. При проектировании системы ГВС учитывать требования пункта 10 статьи 20 Федерального закона от 07.12.2011 № 417-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О водоснабжении и водоотведении», запрещающего отбор теплоносителя на нужды горячего водоснабжения. Точку технологического присоединения выбрать на усмотрение проектной организации. Проект согласовать с МУП ТС.

Тепловая сеть от точки врезки до подключаемого объекта принадлежит застройщику.

Предусмотреть установку приборов учета тепловой энергии.

Подача горячей воды возможна после:

- предоставления актов на промывку, опрессовку, дезинфекцию трубопроводов;

- заключения с МУП ТС договора на отпуск тепловой энергии.

После запуска системы отопления выполнить ее регулировку. Качество регулировки предъявить представителю МУП ТС.

6.4.2. Технические условия подключения к сетям водоснабжения.

Согласно информации МУП ТС от 22.06.2017 № 40-02/1700 водоснабжение многоэтажного многоквартирного дома возможно выполнить от существующего полиэтиленового водопровода Ду 160 мм с глубиной заложения водопровода -2,5 м.

Точка технологического присоединения – 27ПГ-52.

Располагаемый напор в точке присоединения – 50 м.

Максимальная нагрузка по холодному водоснабжению не должна превысить 35 м3/сут.

Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определяется сроком действия технических условий.

Срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи, составляет 3 года.

Проект на водоснабжение должен быть разработан в соответствии с действующими СНиП и другими нормативными документами и согласован с МУП ТС.

Технические мероприятия для подключения:

- выполнить наружный водопровод из полиэтиленовых труб;

- монтаж запорной фланцевой арматуры в сторону подключаемого объекта;

- предусмотреть установку приборов учета ПХВ. Место установки приборов учета ПХВ, тип водомера и калибр согласовать с отделом сбыта МУП ТС.

Особые условия по водоснабжению.

- предъявить в техническом отношении смонтированный водопровод участку водопроводных сетей цеха «Водоканал» МУП ТС;

- предоставить акты на опрессовку и дезинфекцию водопровода;

- заключить с МУП ТС договор на отпуск холодной воды;

- оформить акт границ балансовой принадлежности;

- предъявить в техническом отношении водосчетчик для допуска в эксплуатацию представителю отдела сбыта МУП ТС.

6.4.3. Технические условия подключения к сетям водоотведения.

Согласно информации МУП ТС от 22.06.2017 № 40-02/1700 водоотведение многоэтажного многоквартирного дома возможно выполнить в существующую сеть бытовой канализации Ду 300 мм с абсолютной отметкой лотка 163.07.

Точка технологического присоединения – канализационный колодец К38I.

Максимальная нагрузка по водоотведению не должна превысить 35 м3/сут.

Технические мероприятия для подключения:

- выполнить наружную бытовую канализацию из полиэтиленовых труб.

Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определяется сроком действия технических условий.

Срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи, составляет 3 года.

Проект на водоотведение должен быть разработан в соответствии с действующими СНиП и другими нормативными документами и согласован с МУП ТС.

Особые условия по водоотведению.

- предъявить в техническом отношении смонтированную наружную бытовую канализацию участку канализационных сетей цеха «Водоканал» МУП ТС;

- предоставить акты на пролив и герметичность канализационных трубопроводов;

- заключить с МУП ТС договор на водоотведение;

- оформить акт границ балансовой принадлежности.

В связи с отсутствием тарифов на подключение к сетям инженерно- технического обеспечения МУП ТС, утверждаемых Региональной энергетической комиссией Красноярского края, подключение к сетям инженерно-технологического обеспечения МУП ТС осуществляется без взимания платы.

6.4.4. Технические условия подключения к сетям газоснабжения.

Согласно информации АО «Красноярсккрайгаз» от 03.07.2017 № 1259 возможность технологического подключения к сетям газораспределения отсутствует.

6.4.5. Технические условия присоединения к сетям электроснабжения.

Согласно информации Муниципального унитарного предприятия электрических сетей г. Зеленогорска, место нахождения: 663691, Красноярский край, город Зеленогорск, Октябрьская улица, 57, е-mail: [elnet@k45.ru](mailto:elnet@k45.ru), официальный сайт предприятия [www. es.k45.ru](http://www.ts.k45.ru/), от 21.06.2017 № 49-03/430 электроснабжение многоэтажного многоквартирного дома возможно от трансформаторной подстанции ТП-275, находящейся напротив ДОСААФ.

Свободная мощность на ТП-275 составляет 170 кВт.

Согласно Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, технические условия будут выданы непосредственно потребителю электрической энергии по отдельной заявке (запросу), после уточнения мощности и категории надежности электроснабжения.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 размер платы за технологическое присоединение до 15,0 кВт включительно составляет 550 рублей.

В соответствии с приказом Региональной энергетической комиссии Красноярского края от 26.12.2016 № 677-п размер платы за технологическое присоединение свыше 15,0 кВт рассчитывается согласно стандартизированной тарифной ставке на покрытие расходов на технологическое присоединение.

Срок рассмотрения заявки на ТП в данном случае составит 15 дней с выдачей договора на ТП и технических условий. После получения договора на ТП и технических условий заявитель выполняет мероприятия, указанные в технических условиях. Сроки и время выполнения определяет сам заявитель.

Срок действия технических условий составляет от двух до пяти лет.

**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 трех экземплярах, имеющих юридическую силу оригинала.

Подписанные тексты Договора и приложений к нему хранятся по одному экземпляру у **Арендодателя, Арендатора** ив органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

7.3. **Арендодатель** передал, а **Арендатор** принял Участок в надлежащем качественном состоянии, пригодный для эксплуатации. **Арендатор** претензий не имеет.

С момента подписания данный Договор одновременно является Актом приема-передачи Участка.

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).

**8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |
| Комитет по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорска | Ф.И.О. (для физических лиц)  Наименование (для юридических лиц) |
| Юридический адрес: 663690, Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, 15 | Адрес регистрации: (для физических лиц)  Место нахождения: (для юридических лиц) |
| Почтовый адрес: 663690, Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, 17, а/я 277 | Почтовый адрес: |
| ОГРН 1022401483356  ИНН 2453004007 КПП 245301001 | Паспортные данные (для физических лиц)  ОГРН, ИНН/КПП (для юридических лиц) |
| Телефон: 8(39169)95-112, 8(39169)95-196 | Телефон: |
| Факс: 8(39169)95-196 | Факс: |
| Электронная почта:kui@admin.zelenogorsk.ru | Электронная почта |

**9. ПОДПИСИ СТОРОН**

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