Приложение № 2

к извещению о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности

**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР №**

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,**

**находящегося в муниципальной собственности**

**г. Зеленогорск Красноярского края « » 2022 г.**

**Арендодатель** Комитет по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорска, уполномоченный на предоставление земельных участков, 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

**Арендатор** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем, (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 **24:59:0406031:4**, площадь **1370 кв. м**, адрес: **Российская Федерация, Красноярский край, городской округ Зеленогорск, город Зеленогорск**, **улица Степная, земельный участок № 23**, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, в состоянии, пригодном для целевого использования.

Цель использования земельного участка: для строительства индивидуального жилого дома (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 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 в разделе «Муниципальное имущество» - «Земельные вопросы» - «Аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков» [www.zeladmin.ru](http://www.zeladmin.ru).

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 **20 (двадцать) 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. и до окончания строительства объекта капитального строительства, а именно индивидуального жилого дома, 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** вправе внести арендную плату **единовременно не позднее 10 января текущего года.**

**Арендатор** обязан внести арендную плату за 2022 год не позднее тридцати дней со дня регистрации Договора.

Внесенный **Арендатором** задаток для участия в аукционе в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. засчитывается в счет арендной платы за 2022 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).**

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

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

3.6. 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.

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

3.8. 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 настоящий договор в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, в том числе при:

- использовании Участка способами, приводящими к его порче;

- использовании Участка не в соответствии с видом его разрешенного использования;

- использовании Участка не в соответствии с его целевым назначением;

- неиспользовании и (или) не освоении Участка в течение пяти лет;

- не внесении арендной платы либо внесение не в полном объеме более чем 2 (два) периода подряд;

- в случае переуступки **Арендатором** прав и обязанностей по настоящему договору;

- в случае заключения **Арендатором** договора субаренды по настоящему договору.

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.

При досрочном расторжении настоящего договора или по истечении его срока все произведенные на Участке улучшения передать **Арендодателю** безвозмездно.

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, 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. Зеленогорска, 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. Зеленогорска с указанием количества и наименований насаждений, предполагаемых к вырубке, их состояние, диаметр ствола, конкретного адреса и обоснования причин вырубки.

6.5. 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.

6.6..**Арендатор обязан:**

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

6.6.2. Осуществлять уборку территории в пределах границ Участка.

6.6.3. До начала строительства получить в отделе Архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО г. Зеленогорска разрешение на строительство в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

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

6.6.5. Соблюдать параметры разрешенного строительства, установленные разделом 2.1 Правил землепользования и застройки г. Зеленогорска, утвержденных решением Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорска от 24.12.2018 № 6-27р:

Минимальные отступы от границы земельного участка для индивидуального жилого дома - 3 метра.

Минимальный отступ от красной линии до линии регулирования застройки, являющейся границей застройки (далее – линия регулирования застройки) - 3 метра.

Предельное (максимальное) количество надземных этажей - 3.

Максимальная высота здания – 20 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 процентов.

6.7 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 № \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.8. Технические условия подключения (технологического присоединения) предоставлены муниципальным унитарным предприятием тепловых сетей г. Зеленогорска, место нахождения: 663690 Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Майское шоссе, 19 (далее – МУП ТС) и Муниципальным унитарным предприятием электрических сетей г. Зеленогорска, место нахождения: 663690 Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Октябрьская, 57 (далее – МУП ЭС).

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

Согласно письму МУП ТС от 14.09.2022 № 02-3575 в связи с отсутствием тепловых сетей подключение (технологическое присоединение) к сетям теплоснабжения невозможно.

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

Технические условия подключения к сетям водоснабжения.

Согласно информации МУП ТС от 14.09.2022 № 02-3576 максимальная нагрузка по холодному водоснабжению – 12,72 м3/сут. Плата за подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения определяется путем суммы произведений:

- ставки тарифа за подключаемую нагрузку водопроводной сети в размере 13 768,00 руб./кум.м/сутки, (без НДС);

- ставки тарифа за протяженность водопроводной сети в размере 1 113 868,00 руб./км, (без НДС). Установленных приказом министерства тарифной политики Красноярского края от 07.12.2021 № 636-в «Об установлении муниципальному унитарному предприятию тепловых сетей города Зеленогорска (г. Зеленогорск, ИНН 2453000242) тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоснабжения города Зеленогорска».

Технические условия подключения к сетям водоотведения.

Согласно информации МУП ТС от 14.09.2022 № 02-3576 возможность подключения (технологического присоединения) к канализационным сетям отсутствует. Водоотведение бытовых сточных вод возможно в септик из бетонных колец. Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определяется сроком действия технических условий. Срок действия технических условий составляет три года с даты их выдачи.

**6.8.3. Технические условия подключения к электрическим сетям**

Согласно информации МУП ЭС от 13.09.2022 № 03/1172 существующие сети позволяют осуществить технологическое присоединение земельного участка по III (третьей) категории надежности электроснабжения мощностью не более 15кВт. Срок действия технических условий не может составлять менее 2 лет и более 5 лет (п. 24 Постановления Правительства РФ от 27.12.2004 № 861). Размер платы за технологическое присоединение составляет не более 45 000 руб. при условии запрашиваемой мощности не более 15 кВт включительно, согласно приказу Министерства тарифной политики Красноярского края от 29.12.2020 № 70-э, а также приказу ФАС России № 1135/17 от 29.08.2017 и зависит от мощности электроустановки заявителя. Сроки осуществления технологического присоединения составляют не более 4 месяцев с даты заключения договора на технологическое присоединение.

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

**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 настоящего 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 | 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:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |