Приложение № 4

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

**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,**

**государственная собственность на который не разграничена**

**г. Зеленогорск Красноярского края №** \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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, государственная собственность на который не разграничена (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 24:59:0405004:329, площадь 1352 кв. м, адрес: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, в районе ул. Юбилейная, 30А, вид разрешенного использования: для строительства многоквартирного дома среднеэтажной жилой застройки,** в состоянии, пригодном для целевого использования.

**Цель использования земельного участка**: для строительства многоквартирного дома среднеэтажной жилой застройки (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) 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 – **3 (три) года 2 (два) месяца** 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 2018 год.

Арендная плата за 2018 год вносится **Арендатором** не позднее 10.01.2019 в соответствии с результатом аукциона.

Арендная плата за земельный 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** по реквизитам:

**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 многоквартирного дома среднеэтажной жилой застройки, прекращается с момента регистрации права собственности на многоквартирный жилой дом.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Арендатор, являющийся победителем 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 пунктом 2.5 раздела 2.2 Правил землепользования и застройки г. Зеленогорска, утвержденных решением Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорска от 23.06.2016 № 25-155р), а именно:

- минимальная площадь земельного участка – 1200 кв. метров;

- 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 (максимальное) количество надземных этажей – 8;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 процентов.

6.4. Информация о технических условиях подключения содержится в Извещении о проведении аукциона.

6.4.1. Технические условия подключения к сетям теплоснабжения.

Согласно информации Муниципального унитарного предприятия тепловых сетей г. Зеленогорска (далее – МУП ТС) от 11.12.2017 № 40-02/3106 возможность подключения объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, в районе ул. Юбилейная, 30А, к системе централизованного теплоснабжения можно выполнить от тепловой сети кв. 4.

- температурный график 140 – 70 С

- максимальная нагрузка многоквартирного дома среднеэтажной жилой застройки не должна превысить 1,0 Гкал/час.

6.4.2. Технические условия подключения к сетям водоснабжения.

Согласно информации МУП ТС от 11.12.2017 № 40-02/3106 водоснабжение многоквартирного жилого дома возможно выполнить от существующего стального водопровода Ду 150 мм. Точка присоединения – существующий колодец 4 ПГ-9 с заглублением водопровода - 2,8 м.

Располагаемый напор в точке присоединения – 27 м.

Для жилого дома максимальная нагрузка по холодному и горячему водоснабжению – 60.48 м3/сут.

Технические мероприятия для подключения:

- выполнить наружный водопровод из полиэтиленовых труб;

- монтаж в колодце присоединения запорной фланцевой арматуры в сторону подключаемого многоквартирного жилого дома;

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

6.4.3. Технические условия подключения к сетям водоотведения.

Водоотведение от многоквартирного жилого дома выполнить в существующую сеть бытовой канализации Ду 200 мм. Точки присоединения – существующие колодцы 4К – 24 и 4К – 25 с заглублением лотка от люка – 2,0 м выбрать по усмотрению проектной организации.

Для жилого дома максимальная нагрузка по водоотведению – 60,48 м3/сут.

Технические мероприятия для подключения:

- выполнить наружную бытовую канализацию из полиэтиленовых труб.

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 (далее – МУП ЭС) от 18.01.2018 № 49-03/49, технические условия в целях технологического присоединения к электрическим сетям МУП ЭС многоквартирного жилого дома по адресу: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, в районе ул. Юбилейная, 30А:

- Напряжение 380/220 В

- Разрешенная к использованию мощность не более 70 кВт.

- Категория надежности электроснабжения - II.

Технические условия действительны в течение двух 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 федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

7.3. **Арендодатель** передал, а **Арендатор** принял Участок в надлежащем качественном состоянии, пригодном 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 аукциона от \_\_\_ \_ №\_\_\_\_ (Приложение № 2).

**8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |
| Комитет по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорска | Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии)  Наименование (для юридических лиц) |
| Адрес юридического лица: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д.15 | Адрес регистрации (место нахождения): |
| Почтовый адрес: 663690, Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 15, 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:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |
|  |  |