Приложение

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 24:59:0201001:176, площадь 545 кв.м, адрес: Красноярский край, городской округ ЗАТО город Зеленогорск, город Зеленогорск, улица Первая Промышленная, земельный участок № 12А/2**, вид разрешенного использования: **спорт, природно-познавательный туризм,** в состоянии, пригодном для целевого использования.

Цель использования земельного участка: для строительства здания для оказания туристических услуг (далее - Участок).

1.2. Договор заключается по результатам электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, проведенного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в соответствии со статьями 39.11, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – аукцион), на основании протокола от \_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_ (Приложение № 2).

Извещение о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена (далее - Извещение), 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). Участок свободен от зданий, сооружений.

**2. СРОК ДОГОВОРА**

2.1. Срок Договора **30 (тридцать) 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 здания для оказания туристических услуг 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.

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

3.8. По вопросам начисления и оплаты арендной платы, а также возникшей задолженности следует обращаться в муниципальное казенное учреждение «Центр учета городских земель», расположенное по адресу: г. Зеленогорск, ул. Советская, 6, 2 этаж, а также по телефонам 8(39169) 2-86-69, 2-99-19.

**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 1 (одного) года и 3 (трех) месяцев с даты заключения Договора.

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 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.
   * 1. 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 (здание для оказания туристических услуг).

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 и пунктом 4.1.1 Договора.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. **Арендатор** - победитель аукциона не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, передавать арендованный Участок в субаренду, осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на аукционе Договора. Обязательства по Договору должны быть исполнены **Арендатором** лично. **Арендатор** вправе осуществлять передачу арендных прав в залог в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, без согласия **Арендатора**, при условии его уведомления.

6.2. Изменение вида разрешенного использования Участка не допускается.

6.3. **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.

6.4..**Арендатор обязан:**

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

6.4.2. Осуществлять уборку территории в пределах границ Участка и прилегающей к нему территории в соответствии с Правилами благоустройства территории города Зеленогорска.

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

6.4.4. Соблюдать параметры разрешенного строительства, установленные 2.9 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 - 1 м.

Предельное (максимальное) количество этажей – 2, предельное (минимальное) количество этажей – 1.

Максимальный процент застройки земельного участка – 80 процентов.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства отсутствуют.

6.5. 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 № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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).

6.5.1. Технические условия подключения к сетям теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения:

Согласно письму МУП ТС от 14.06.2024 № 02-3736 возможность подключения (технологического присоединения) к сетям теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения отсутствует.

6.5.2. Технические условия подключения к сетям электроснабжения:

Согласно письму МУП ЭС от 14.06.2024 № 03-598, письму ООО «Зеленогорск-НП» от 17.06.2024 № 77/41 возможность подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения отсутствует.

6.6. До начала строительства обеспечить за свой счет установление на местности границ Участка (вынос границ на местность) по координатам характерных точек границ, указанных в Приложении № 1 в Договору, с привлечением кадастрового инженера.

6.7. До начала строительства **Арендатору** необходимо провести вертикальную планировку Участка с внесением дополнительного грунта. Работы по планировке Участка проводятся силами **Арендатора** за счет собственных средств

6.8.Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 24:35-6.157 от 06.03.2017 вид/наименование: Водоохранная зона р. Кан.

**Ширина водоохранная зона р. Кан составляет 200 метров**

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 24:35-6.158 от 06.06.2017, вид/наименование: Прибрежная защитная полоса р. Кан.

**Ширина прибрежной защитной полосы р. Кан составляет 200 метров**

Особый режим использования земельного участка, расположенного в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы водного объекта определен статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации установлены ограничения прав на земельный участок, а именно: особые условия использования земельного участка, расположенного в границах водоохранной зоны. Начало срока действия с 21.02.2021 бессрочно.

Нарушение специального режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе водного объекта влечет административную ответственность в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии со статьей 6 Водного кодекса Российской Федерации каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского рыболовства и причаливания плавучих средств.

Согласно пункту 4 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации победитель аукциона обязан обеспечивать свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

**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 передается **Арендодателем Арендатору** по акту-приема передачи земельного 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);
* акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 3).

**8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |
| Комитет по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорск | Ф.И.О. (для физических лиц)  Наименование (для юридических лиц) |
| ОГРН 1022401483356  ИНН 2453004007  КПП 245301001 | Паспортные данные (для физических лиц)  ОГРН, ИНН/КПП (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 37 | Почтовый адрес: |
| Телефон: 8(39169) 95-112, 95-110, 95-197 |  |
| Факс:8(39169) 95-197 |  |
| Электронная почта: kumi@zeladmin.ru |  |

**9. ПОДПИСИ СТОРОН**

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

Приложение № 3

к договору аренды земельного участка,

государственная собственность на который не разграничена,

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Акт**

**приема-передачи земельного участка**

г. Зеленогорск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024

**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 Положения о Комитете по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорска, утвержденного решением Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорск от 19.12.2022 № 44-216р, с одной стороны, и

**Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель, в соответствии с Договором аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ передал, а Арендатор принял земельный участок, имеющий категорию земель: земли населенных пунктов, **кадастровый номер 24:59:0201001:176, площадь 545 кв.м, адрес: Красноярский край, городской округ ЗАТО город Зеленогорск, город Зеленогорск, улица Первая Промышленная, земельный участок № 12А/2**, вид разрешенного использования: **спорт, природно-познавательный туризм**, в состоянии, пригодном для целевого использования.

Цель использования земельного участка: **для строительства здания для оказания туристических услуг** (далее - земельный участок).

2. Состояние земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Претензий у Арендатора не имеется.

4. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложение:

- акт осмотра земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ л.

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