Приложение № 2

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

**ПРОЕКТ**

 **Лот № 2**

**ДОГОВОР №**

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,**

**государственная собственность на который не разграничена**

**г. Зеленогорск Красноярского края « » 2018 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 номер24:59:0306001:1990, площадь 2913 кв.м, адрес: Российская Федерация, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Майское шоссе, 35Б, вид разрешенного использования: пищевая промышленность, в состоянии, пригодном для целевого использования.

 Цель использования земельного участка: для строительства объекта пищевой промышленности (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 **38 месяцев** 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 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** 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.

 **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. Участок полностью (частично) расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории 24:59-6.158. Сведения о характерных точках границы

учетной части земельного участка определены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, являющейся приложением к Договору.

 В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации установлены ограничения прав на Участок, а именно особые условия использования Участка, расположенного в границах охранной зоны электросетевого хозяйства.

 Режим использования 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.

 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.

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

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

 6.4.5. Соблюдать параметры разрешенного строительства, установленные разделом 2.15 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.

 Предельное (максимальное) количество этажей - 3.

 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 процентов.

 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 № \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 6.5.1. Технические условия подключения к сетям теплоснабжения.

 Согласно информации МУП ТС от 31.07.2018 № 40-02/1670 подключение к сетям теплоснабжения возможно выполнить от тепловой сети «базы ОРСа и пищекомбината».

 Максимальная нагрузка не должна превысить 0,5 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 три года.

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

 Для подключения системы теплопотребления объекта капитального строительства необходимо выполнить проекты на тепловую сеть и систему отопления с учетом требований статьи 20 пункта 10 Федерального закона № 417 от 07.12.2011, запрещающего отбор теплоносителя на нужды горячего водоснабжения. Точку технологического присоединения выбрать на усмотрение проектной организации и согласовать с владельцем тепловой сети. Проекты согласовать с МУП ТС (663690 Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Майское шоссе, 19, а/я 231; е-mail: mupts\_zgr@mail.ru).

 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 договора с МУП ТС на отпуск тепловой энергии.

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

 6.5.2.Технические условия подключения к сетям водоснабжения.

 Согласно информации МУП ТС от 31.07.2018 № 40-02/1669 подключение к сетям водоснабжения возможно выполнить от существующего водопровода, находящегося на балансе ООО «Дельта».

 Точку технологического присоединения выбрать по усмотрению проектной организации и согласовать с владельцем водопроводной сети.

 Максимальная нагрузка по холодному водоснабжению не должна превысить 10 л/сек.

 Технические мероприятия для подключения:

-наружный водопровод выполнить из полиэтиленовых труб;

- монтаж запорной фланцевой арматуры выполнить в сторону подключаемого объекта капитального строительства;

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

 Заключить с МУП ТС договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и произвести плату за подключение (технологическое присоединение), установленную договором о подключении (технологическом присоединении).

 Предъявить в техническом отношении смонтированный водопровод участку водопроводных сетей цеха «Водоканал» МУП ТС и получить разрешение на подключение.

 Подписать акт о присоединении.

 Предоставить акты на опрессовку и дезинфекцию водопровода.

 Оформить акт границ балансовой принадлежности.

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

 Заключить с МУП ТС договор на отпуск холодной воды.

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

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

 6.5.3. Технические условия подключения к сетям водоотведения.

 Согласно информации МУП ТС от 31.07.2018 № 40-02/1669 подключение к сетям водоотведения выполнить в существующую сеть бытовой канализации, находящейся на балансе ООО «Дельта».

 Точку технологического присоединения выбрать по усмотрению проектной организации и согласовать с владельцем канализационной сети.

 Максимальная нагрузка по водоотведению не должна превысить 10 л/сек.

 Технические мероприятия для подключения: наружную бытовую канализацию выполнить из полиэтиленовых труб.

 Заключить с МУП ТС договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения и произвести плату за подключение (технологическое присоединение), установленную договором о подключении (технологическом присоединении).

 Предъявить в техническом отношении смонтированную наружную бытовую канализацию участку канализационных сетей цеха «Водоканал» МУП ТС и получить разрешение на подключение.

 Предоставить акты на пролив и герметичность канализационных трубопроводов.

 Заключить договор с МУП ТС на водоотведение.

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

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

 6.5.4. Технические условия присоединения к сетям электроснабжения.

Согласно информации ООО «Региональная сетевая компания» от 05.09.2018 № 581 (г. Красноярск, ул. Телевизорная, д. 1, стр. 9, пом. 362, а/я 21759, е-mail: mail@rsk-24.ru) свободная мощность существующих ЛЭП-6кВ составляет 210 кВт. При выполнении реконструкции ВЛ 6кВ возможно увеличение мощности до 800 кВт.

 Срок подключения к электрическим сетям согласно п. 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861.

 Срок действия технических условий составляет 2 года.

 Категория электроснабжения – II.

 Для электроснабжения объекта капитального строительства необходимо строительство воздушно-кабельных линий 6 кВ от 2ХВЛ 6кВ с установкой трансформа-торной подстанции 6/0,4 кВ.

 При подаче заявки на технологическое присоединение свыше 210 кВт расчет платы за технологическое присоединение будет произведен по индивидуальному проекту с утверждением в Министерстве тарифной политики Красноярского края.

  **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 1022401483356ИНН 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:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |   |
|  |  |