**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**аренды земельного участка**

г. Череповец «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 года

**Комитет по управлению имуществом города Череповца**, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения о комитете, с одной стороны, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии со статьями 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании протокола об итогах электронного аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок категории земель: «земли населенных пунктов» с кадастровым номером **35:21:0102004:31** площадью **32612 кв. м**, именуемый в дальнейшем «Участок». **Местоположение Участка установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое здание. Участок находится примерно в 40 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, г. Череповец, ш. Северное, д. 58 Б**.

1.2. Вид разрешенного использования Участка: **Проведение научных исследований.**

1.3. Цель предоставления Участка: **строительство.**

1.4. Арендодатель гарантирует, что земельный участок не обременен правами и претензиями третьих лиц, о которых Арендодатель не мог не знать.

1.5. Ограничения (обременения):

Часть Участка площадью 3840 кв.м: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ 220 кВ Агломерат 2 с отпайкой на подстанцию ВЛ 220 кВ ГПП 6 от 17.04.2013 № б/н выдан: Кадастровый инженер Васильева А.В.; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Совета Министров СССР от 26 марта 1984 г. № 255 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт» п.11, 13; Реестровый номер границы: 35.21.2.12.

Часть Участка площадью 3840 кв.м: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ 220 кВ ЭВС 2 от 17.04.2013 № б/н выдан: Кадастровый инженер Васильева А.В.; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Совета Министров СССР от 26 марта 1984 г. № 255 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт» п.11, 13; Реестровый номер границы: 35.21.2.13.

Часть Участка площадью 3840 кв.м: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении публичного сервитута для использования земель и земельных участков в целях эксплуатации объекта электросетевого хозяйства федерального значения «ВЛ 220 кВ ЭВС 2 от ПС 500/220/10 кВ Череповецкая (с. Нелазское) до ЗРУ 220 кВ ТЭЦ-ЭВС 2 ОАО «Северсталь» от 16.11.2022 № 1231 выдан: Министерство энергетики Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут на срок 49 лет для использования земель и земельных участков в целях эксплуатации объекта электросетевого хозяйства федерального значения «ВЛ 220 кВ ЭВС 2 от ПС 500/220/10 кВ Череповецкая (с. Нелазское) до ЗРУ 220 кВ ТЭЦ-ЭВС 2 ОАО «Северсталь». В соответствии с п.8 ст.39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости. Обладатель публичного сервитута: Публичное акционерное общество «Федеральная сетевая компания - Россети», ИНН 4716016979, ОГРН 1024701893336. Почтовый адрес: 121353, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Можайский, ул. Беловежская, д. 4, телефон: +7 (495) 664-81-42, адрес электронной почты: info@fsk-ees.ru; Реестровый номер границы: 35:00-6.507; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут для использования земель и земельных участков в целях эксплуатации объекта электросетевого хозяйства федерального значения «ВЛ 220 кВ ЭВС 2 от ПС 500/220/10 кВ Череповецкая (с. Нелазское) до ЗРУ 220 кВ ТЭЦ-ЭВС 2 ОАО «Северсталь»; Тип зоны: Зона публичного сервитута.

Часть Участка площадью 3840 кв.м: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении публичного сервитута для использования земель и земельных участков в целях эксплуатации объекта электросетевого хозяйства федерального значения «Воздушная линия электропередачи ВЛ 220 кВ Агломерат 2 с отпайкой ВЛ 220 кВ на подстанцию ПС 220/10 кВ ГПП 6 ОАО «Северсталь» от 23.08.2022 № 849 выдан: Министерство энергетики Российской Федерации ; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут для использования земель и земельных участков в целях эксплуатации объекта электросетевого хозяйства федерального значения Воздушная линия электропередачи ВЛ 220 кВ Агломерат 2 с отпайкой ВЛ 220 кВ на подстанцию ПС 220/10 кВ ГПП 6 ОАО «Северсталь» сроком действия 49 лет в интересах ПАО «ФСК ЕЭС». В соответствии с п.8 ст.39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости. Обладатель публичного сервитута: Публичное акционерное общество «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы», ИНН 4716016979, ОГРН 1024701893336. Почтовый адрес: 121353, вн.тер.г. Муниципальный округ Можайский, ул. Беловежская, д.4, телефон: +7 (495) 710-96-55, адрес электронной почты: info@fsk-ees.ru; Реестровый номер границы: 35:00-6.506; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут для использования земель и земельных участков в целях эксплуатации объекта электросетевого хозяйства федерального значения Воздушная линия электропередачи ВЛ 220 кВ Агломерат 2 с отпайкой ВЛ 220 кВ на подстанцию ПС 220/10 кВ ГПП 6 ОАО «Северсталь»; Тип зоны: Зона публичного сервитута.

Весь участок: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта план приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Череповец от 14.09.2018 № б/н выдан: ООО «ГеоПроект»; Содержание ограничения (обременения): Ограничения в использовании объектов недвижимости в границах приаэродромной территории указаны в ст.47 «Воздушный кодекс Российской Федерации»; Реестровый номер границы: 35.00.2.74.

Весь участок: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение об установлении СЗЗ от 03.06.2019 № 144-РС33 выдан: Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека; Содержание ограничения (обременения): В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.; Реестровый номер границы: 35:00-6.454; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для азотного комплекса АО «Апатит» с учетом введения в эксплуатацию проектируемых объектов по получению неконцентрированной азотной кислоты УКЛ-7-76М № 1, № 2; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов.

В границах земельного участка находятся: деревянное строение, два металлических строения, строительная техника, складированы сыпучие материалы, ж/б плиты, блоки, металлолом, строительный мусор. Начальный размер годовой арендной платы земельного участка рассчитан без находящегося на нем имущества.

**2. Срок действия договора и арендная плата**

2.1. Договор вступает в действие с момента подписания его сторонами и действует 8 лет 8 месяцев.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации.

2.3. Арендные платежи начисляются с даты подписания настоящего договора.

2.4. Годовой размер арендной платы составляет \_\_\_ (прописью) руб.

Внесенный задаток засчитывается в счет арендной платы по договору.

Арендатор обязуется вносить арендную плату за использование Участка ежеквартально, полностью в следующем порядке:

- первоначальный платеж, исчисляемый с даты, указанной в п. 2.3 договора, включающий начисления за квартал, в котором договор зарегистрирован в органах, осуществляющих государственную регистрацию, не позднее 20 дней с момента государственной регистрации настоящего договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации;

- последующие платежи не позднее 15 числа второго месяца квартала.

Арендная плата вносится в УФК по Вологодской обл. (Комитет по управлению имуществом города Череповца, л/сч 04303288110), ИНН/КПП 3528008860/352801001 № счета получателя средств 03100643000000013000 в Отделение Вологда банка России//УФК по Вологодской области г. Вологда, БИК 011909101; № счета банка получателя средств 40102810445370000022 КБК 81111105012040000120; ОКТМО 19730000.

2.5. Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. В платежных документах указывается назначение платежа (арендная плата за землю), № договора и период (за \_\_ квартал). В случае возникновения задолженности по арендной плате, поступивший платеж зачисляется в счет погашения задолженности за первый неоплаченный период.

2.6. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

2.7. В случае досрочного расторжения договора или одностороннего отказа от договора, денежные суммы, выплаченные Арендатором до момента расторжения договора или отказа от договора, возврату Арендатору не подлежат.

**3. Права и обязанности Арендодателя**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Досрочно расторгнуть договор по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством РФ, уведомив о расторжении Арендатора за 20 (двадцать) календарных дней.

3.1.2. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от договора, уведомив об одностороннем отказе Арендатора за 20 (двадцать) календарных дней, в случаях, предусмотренных настоящим договором.

3.1.3. Беспрепятственно проходить на Участок с целью его осмотра на предмет использования Арендатором Участка в соответствии с видом разрешенного использования и целью предоставления.

3.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

3.1.5. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка не в соответствии с видом разрешенного использования и целью его предоставления; прекращения действий, приводящих к порче и захламлению (загрязнению) земельного участка.

3.1.6. При одностороннем отказе от договора или расторжении договора, в случаях, предусмотренных настоящим договором, осуществлять снос Объекта незавершенного строительства, других объектов, сооружений, не зарегистрированных в установленном законом порядке, ограждений, освободить земельный участок от строительного и иного мусора за свой счет предъявить требование к Арендатору о возмещении понесенных в связи с этим расходов, а также, распоряжаться оставленными на Участке Объектом незавершенного строительства, другими объектами, сооружениями, не зарегистрированными в установленном законом порядке, ограждениями, в случае, если в срок указанный в п. 4.2.20 договора Арендатор не произвел их снос.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Не вмешиваться в деятельность Арендатора, связанную с использованием Участка, если она не противоречит условиям настоящего договора и законодательству РФ.

3.2.2. В случае изменения адреса или иных реквизитов уведомить об этом Арендатора в тридцатидневный срок со дня таких изменений.

**4. Права и обязанности Арендатора**

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. В пределах срока договора передавать арендованный земельный участок в субаренду только с согласия арендодателя.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. После подписания договора и (или) изменений и дополнений к договору вернуть его (их) Арендодателю для направления на государственную регистрацию в отдел по г. Череповцу и Череповецкому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

4.2.2. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования и целью предоставления.

4.2.3. Получить в управлении архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца разрешение на строительство объекта в течение 2-х лет с даты подписания настоящего договора.

4.2.4. Соблюдать требования, установленные ст. 42 Земельного кодекса РФ.

4.2.5. Осуществлять на земельном участке строительство в соответствии с разрешением на строительство, выданным управлением архитектуры и градостроительства мэрии города, градостроительным планом земельного участка, согласованным проектом и требованиями технических регламентов.

4.2.6. До разработки проектной документации согласовать архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства в управлении архитектуры и градостроительства мэрии города.

4.2.7. По окончании строительства обеспечить выполнение исполнительной съемки объекта.

4.2.8. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенными договором.

4.2.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик, экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях. В течение срока аренды содержать земельный участок в соответствии с Правилами благоустройства территории города Череповца, не допускать нарушений правил благоустройства на прилегающей территории.

4.2.10. Соблюдать федеральные нормы, правила и иные требования в области обращения с отходами. При производстве работ предусмотреть места (площадки) накопления отходов в соответствии с установленными федеральными нормами и правилами и иными требованиями в области обращения с отходами.

4.2.11. Обеспечить Арендодателю, органам государственного, муниципального, общественного земельного контроля свободный доступ на Участок для его осмотра и проверки соблюдения требования договора и действующего законодательства РФ.

4.2.12. Выполнять требования соответствующих служб относительно условий эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.13. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие службы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Участку и находящемуся на нем объекту, незавершенного строительством, а также близлежащим участкам, и своевременно принимать всевозможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенного на нем объекта, незавершенного строительством.

4.2.14. Устранить за свой счет улучшение/я/, произведенное/ые/ без согласия Арендодателя, по его письменному требованию.

4.2.15. Не нарушать права других землепользователей, землевладельцев, арендаторов, обладателей сервитутов, а также порядок пользования природными объектами.

4.2.16. В случае изменения адреса, иных реквизитов, при реорганизации, смене руководителя уведомить об этом Арендодателя в десятидневный срок со дня таких изменений в письменном виде.

4.2.17. Уведомлять Арендодателя в недельный срок о передаче прав собственности на объект, незавершенный строительством, расположенный на Участке.

4.2.18. В случае обнаружения при проведении земляных и иных хозяйственных работ предметов, обладающих признаками объектов археологического наследия, на основании ст. 36 и 45.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ необходимо незамедлительно приостановить все работы на участке обнаружения данных находок и в течение трех дней письменно известить об этом Комитет по охране объектов культурного наследия Вологодской области.

4.2.19. Соблюдать ограничения (обременения), установленные на земельный участок.

4.2.20. После расторжения договора или одностороннего отказа Арендодателя от договора произвести в течение 60 календарных дней снос Объекта незавершенного строительства, других объектов, сооружений, в том числе не зарегистрированных в установленном законом порядке, ограждений, освобождение Участка от строительного и иного мусора за счет собственных средств.

Возместить Арендодателю понесенные расходы, связанные с освобождением земельного участка от Объекта незавершенного строительства, других объектов, сооружений, в том числе не зарегистрированных в установленном законом порядке, ограждений, строительного мусора и иного имущества, в случае если в указанный срок Арендатор не произвел освобождение участка.

4.2.21. По окончании строительства объекта, получения разрешения на ввод в эксплуатацию и регистрации права собственности на объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации, в течение 3 рабочих дней уведомить об этом Арендодателя.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. В случае нарушения Арендатором п.п. 2.4. договора, последний уплачивает пени в размере 0,1% от просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения Арендатором п.п. 4.2.2., 4.2.5. договора, последний обязан уплатить штраф в размере квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.3. В случае нарушения Арендатором п. 4.2.9. договора, последний обязан уплатить штраф в размере 1% (одного процента) квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.4. Уплата неустойки (штраф, пени) не освобождает Стороны от выполнения обязательств по договору.

5.5. При расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств Арендатор несет ответственность за наступление риска изменения существенных обстоятельств в соответствие со ст. 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**6. Изменение и расторжение договора**

6.1. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в судебном и внесудебном порядке в случае нарушения другой стороной условий договора.

6.2. Расторжение договора или односторонний отказ от договора не влечет за собой прекращения обязательств Арендатора по погашению задолженности по арендной плате и пеней за несвоевременное внесение арендных платежей, штрафов.

6.3. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в другой срок до окончания срока действия договора в случаях и в порядке, предусмотренном договором или действующим законодательством.

6.4. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от договора, уведомив об отказе Арендатора за 20 (двадцать) календарных дней, в случаях:

- неиспользования земельного участка в соответствии с целью его предоставления в течение трех лет с даты подписания настоящего договора;

- использования Участка не в соответствии с видом разрешенного использования и целью его предоставления;

- просрочки внесения Арендатором арендной платы полностью или частично два и более раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;

- несоблюдение Арендатором ограничений (обременений), установленных п. 1.5 договора;

- нарушения п. 4.2.3.,4.2.5, 4.2.6., 4.2.9-4.2.13 договора.

В случае одностороннего внесудебного отказа Арендодателя от договора, земельный участок считается переданным Арендодателю с даты, указанной в уведомлении Арендатора об отказе от договора.

**7. Прочие условия**

7.1. Вопросы, не урегулированные договором, регулируются законодательством РФ.

7.2. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в суде по месту нахождения Арендодателя.

7.3. Стороны договорились передаточный акт не составлять, настоящий договор считать одновременно документом о передаче, а Участок принятым Арендатором с момента подписания настоящего договора. Претензий по передаваемому Участку Стороны друг к другу не имеют.

7.4. Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**8. Адреса и реквизиты сторон**

**Арендодатель**

Комитет по управлению имуществом города Череповца

162608, Вологодская область, г. Череповец, пр. Строителей, дом 4А

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

**Арендатор**