Приложение 2 к распоряжению комитета по управлению имуществом города

от 20.02.2024 № 172р

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА №**

**аренды земельного участка**

г. Череповец «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202 года

**Комитет по управлению имуществом города Череповца**, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения о комитете, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании протокола об итогах аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером **35:21:0503001:486** площадью **10769** **кв. м**, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Вологодская область, город Череповец,** именуемый в дальнейшем «Участок».

1.2. Вид разрешенного использования Участка: **многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).**

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): Участок частично находится в охранной зоне инженерных сетей.

В границах Участка находятся недействующие опоры освещения, Участок частично покрыт кустарниковой растительностью.

Для данного Участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 35:21:0503001:360.

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

2.1. Договор вступает в действие с момента подписания его сторонами и действует 10 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 в судебном порядке по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством РФ, уведомив о расторжении Арендатора за 20 (двадцать) календарных дней.

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

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

3.1.4. 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.

3.1.5. 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 путем уведомления 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 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 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.

В случае прекращения Договора по окончании его срока соглашение о расторжении Договора Сторонами не составляется, уведомления о прекращении Договора в адрес друг друга Сторонами не направляются. Окончание срока действия Договора служит основанием для внесения в сведения Единого государственного реестра недвижимости записи о прекращении ограничения (обременения) арендой Участка.

6.4. Арендодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор 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 предусмотренными п.п. 1.2, 1.3 настоящего договора;

- 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.

**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, д. 4А

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

М.П.

**Арендатор**