**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**аренды земельного участка**

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

**Комитет по управлению имуществом города Череповца**, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета Дмитриева Владимира Сергеевича, 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 о результатах 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 **35:21:0102004:222** площадью **31267 кв. м**, расположенный по адресу: **Вологодская область, г. Череповец, ш. Северное,** именуемый в дальнейшем «Участок».

1.2. Вид разрешенного использования Участка: **Складские площадки.**

1.3. Цель предоставления Участка: **для целей, не связанных со строительством**.

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 находится в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов: реестровый номер – 35:00-6.454 (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; Участок находится в санитарно-защитной зоне: реестровый номер – 35:00-6.582 (санитарно-защитная зона для площадки № 3 ООО «Череповецдорстрой», расположенной по адресу: Вологодской область, г. Череповец, Северное шоссе, д. 52Б); Участок находится в приаэродромной территории, реестровые номера: 35:00-6.583, 35:00-6.584, 35:00-6.586.

Часть Участка площадью 22351 кв.м: 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.

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, изменении или о прекращении существования санитарно-защитной зоны от 29.05.2024 № 25 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Вологодской области.; Содержание ограничения (обременения): В границах санитарно-защитной зоны не допускается использование 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 ведения 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: 35:00-6.582; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для площадки №3 ООО «Череповецдорстрой», расположенной по адресу: Вологодская область, г. Череповец, Северное шоссе, д. 52 Б.; Тип зоны: Санитарно защитная зона; Индекс: Северное шоссе, д. 52 Б.

Весь Участок: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Череповец от 13.03.2024 № 269-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): 1. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. 2. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, ввод в эксплуатацию, техническое перевооружение, консервация (далее - размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 настоящей таблицы ограничениям. 3. Максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать: по вертикали — высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории); по горизонтали — внешних границ первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома. 4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3 настоящей таблицы, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства в соответствии с положениями приказа Минстроя России от 30 ноября 2020 г. № 734/пр «Об утверждении Порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства» (зарегистрирован Минюстом России 18 декабря 2020 г., регистрационный № 61581) с изменениями, внесенными приказом Минстроя России от 22 октября 2021 г. № 774/пр (зарегистрирован Минюстом России 29 ноября 2021 г., регистрационный № 66058) (далее — Приказ № 734), и (или) обоснования безопасности опасного производственного объекта, разрабатываемого на основании Федерального закона № 116-ФЗ.; Реестровый номер границы: 35:00-6.586; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Череповец; Тип зоны: Приаэродромная территория.

На Участке размещены металлические сооружения, грузовой транспорт, строительная техника, навалы сыпучих строительных материалов. Начальный размер годовой арендной платы определен без учета расположенного на Участке имущества. Решением суда на лицо, ранее арендовавшее земельный участок, возложена обязанность освободить участок от вышеуказанного имущества.

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

2.1. Договор вступает в действие с момента подписания его сторонами и действует 5 лет.

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 Российской Федерации, 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 Российской Федерации.

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, освободить земельный участок от сооружений, ограждений, строительного и иного мусора за свой счет с возмещением с Арендатора понесенных в связи с этим расходов, распоряжаться иным способом оставленным на Участке имуществом, строениями, сооружениями, ограждениями в случае, если в срок, указанный п. 4.2.15 договора, Арендатор не произвел освобождение участка.

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 Российской Федерации.

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 органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации.

4.2.2. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования и целью предоставления без права возведения капитальных объектов недвижимости, в том числе, не требующих получения разрешения на строительство.

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

4.2.4. 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, производить своевременную очистку земельного участка от снега, бытового и иного мусора.

4.2.5. 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.

4.2.6. Обеспечить Арендодателю, органам государственного, муниципального, общественного земельного контроля свободный доступ на Участок для его осмотра и проверки соблюдения требований договора и действующего законодательства Российской Федерации.

4.2.7. Соблюдать требования, установленные ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.2.8. 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.

4.2.9. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие службы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Участку, а также близлежащим участкам, и своевременно принимать всевозможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка.

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

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

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

4.2.13. 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 Главное управление охраны объектов культурного наследия Вологодской области.

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

4.2.15. После расторжения договора или одностороннего отказа от договора произвести в течение 30 календарных дней снос строений, сооружений, ограждений, установленных на Участке, осуществить освобождение Участка от имущества, строительного и иного мусора за счет собственных средств.

Возместить Арендодателю понесенные расходы, связанные с освобождением земельного участка от имущества, строительного и иного мусора, сооружений, ограждений в случае, если в указанный срок Арендатор не произвел освобождение Участка.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора   
виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. 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.

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

5.4. В случае нарушения Арендатором п. 4.2.4 договора, последний обязан уплатить штраф в размере 1% (одного процента) квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

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

5.6. 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 и 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, предусмотренных 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 одного года 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;

- несоблюдения Арендатором ограничений (обременений), установленных на земельный участок;

- нарушения п. 4.2.2, 4.2.4, 4.2.5, 4.2.6, 4.2.8, 4.2.9 договора.

**7. Прочие условия**

7.1. Вопросы, не урегулированные договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

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 2 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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.С. Дмитриев

М.П.

**Арендатор**