ПРОЕКТ ДОГОВОР АРЕНДЫ

**земельного участка для строительства**

**по Лотам № 14, 24, 25**

г. Череповец «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года

Комитет по управлению имуществом города Череповца в лице председателя комитета Дмитриева Владимира Сергеевича, действующего на основании Положения о комитете, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв. м (прописью)**,** расположенный по адресу: Вологодская область, г. Череповец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участок».

1.2. Вид разрешенного использования Участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Цель предоставления Участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

по Лоту № 14

1.5. Ограничения (обременения): земельный участок находится в границах исторического поселения; а) в зоне Р-2 «Зона исторической застройки в границах города Череповца начала XX века» б) в зоне Р-7 «Территории многоквартирной жилой застройки и объектов инфраструктуры, сложившейся к настоящему времени». Участок частично находится в охранных зонах инженерных сетей. На участке находятся мусорные контейнеры.

по Лотам №№ 24, 25

1.5. Ограничения (обременения): отсутствуют.

2. Срок действия договора и арендная плата

2.1. Договор вступает в действие с момента подписания его сторонами и действует \_\_\_\_лет (года).

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. Арендатор обязуется вносить арендную плату за использование Участка ежеквартально, полностью, согласно прилагаемому к договору расчету арендной платы в следующем порядке:

- первоначальный платеж, включающий текущий период, не позднее 20 дней с момента государственной регистрации настоящего договора в отделе по г. Череповцу и Череповецкому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области;

- последующие платежи не позднее 15 числа второго месяца квартала.

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.

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. Беспрепятственно проходить на Участок с целью его осмотра на предмет соблюдения 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, несоответствующим виду разрешенного использования и цели предоставления; прекращения действий, приводящих к порче и захламлению (загрязнению) земельного 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 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. Досрочно расторгнуть договор по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством РФ, уведомив о расторжении Арендодателя за 20(двадцать) календарных дней.

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. 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.

4.2.4. 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.

4.2.5. В соответствии со статьей 29 Правил землепользования и застройки города Череповца, утвержденных решением Череповецкой городской Думы от 29.06.2010 № 132, до начала строительства согласовать архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства с управлением архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца.

4.2.6. По окончании строительства обеспечить выполнение исполнительной съемки объекта.

4.2.7. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенными договором и расчетом арендной платы, являющимся неотъемлемой частью договора.

4.2.8. 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 порядке; производить своевременную очистку земельного участка от снега, бытового и строительного мусора.

4.2.9. 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.

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

4.2.11. 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.

4.2.12. 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.

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

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

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

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

4.2.17. 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.

по Лоту № 14

4.2.18. Проектирование и строительство, ведение хозяйственной деятельности на земельном участке осуществлять в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в сфере охраны объектов культурного наследия (Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»), постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», постановлением Правительства Вологодской области от 30.10.2017 № 960 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения города Череповца», распоряжением Исполнительного комитета Вологодского областного Совета народных депутатов от 22.06.90 № 307-р.

4.2.19. Произвести археологическое обследование земельного участка до начала строительства, получить заключение и письменно уведомить Арендодателя в недельный срок о результатах обследования.

4.2.20. До получения заключения о результатах археологического обследовании, а также в случае получения заключения о невозможности осуществления строительства на Участке, не осуществлять затраты на освоение Участка, непосредственно не связанные с таким археологическим обследованием. В противном случае, риск возникновения возможных убытков несет Арендатор.

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 РФ.

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 50% от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

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

по Лоту № 14

5.5. При получении отрицательного заключения о результатах археологического обследования земельного участка, препятствующего возможности строительства, арендная плата, выплаченная Арендодателю на момент расторжения договора возвращается Арендатору в полном объеме.

5.6. Арендодатель не несет ответственности за убытки, возникшие у Арендатора в связи с нарушением последним п. 4.2.20 настоящего договора.

6. Форс-мажорные обстоятельства

6.1. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, которыми являются: пожар, взрыв, стихийные бедствия, военные действия, забастовки, разрыв магистральных трубопроводов и т.д. каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом.

6.2. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 1 (одного) месяца или при неустранении последствий этих обстоятельств в течение 1 (одного) месяца Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением договора.

7. Изменение и расторжение договора

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

7.2. Расторжение договора не влечет за собой прекращения обязательств Арендатора по погашению задолженности по арендной плате и пеней за несвоевременное внесение арендных платежей, штрафов.

7.3. Изменение условий договора не допускается, за исключением случая приведения его содержания в соответствии с внесенными изменениями в действующее законодательство.

7.4. 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.

по Лоту № 14

7.5. При получении отрицательного заключения о результатах археологического обследования земельного участка, препятствующего возможности строительства, настоящий договор должен быть расторгнут по соглашению сторон с момента уведомления Арендодателя о результатах обследования.

8. Прочие условия

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

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

8.3. 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.

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

9. Особые условия

по Лоту № 14

9.1. В случае досрочного расторжения договора, за исключением п. 7.5, денежные суммы, выплаченные Арендатором до момента расторжения договора, возврату Арендатору не подлежат.

по Лотам №№ 24, 25

9.1. В случае досрочного расторжения договора денежные суммы, выплаченные Арендатором до момента расторжения договора, возврату Арендатору не подлежат.

Приложение к договору: расчет арендной платы.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель: Арендатор: