Приложение № 3

 к документации об аукционе

по продаже права на заключение договора аренды земельного участка

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_

 земельного участка

г. Качканар Свердловской области «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Комитет по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа, ОГРН 1026601126045, ИНН 6615001024, КПП 668101001, находящийся по адресу: Свердловская область, город Качканар, улица Свердлова, дом 8, именуемый далее «Арендодатель», в лице председателя ***Адамчук Ольги Владимировны***, действующей в соответствии с Положением о Комитете, утвержденным решением Качканарской городской Думы от 29.12.2005 № 127, с одной стороны, и ***(ФИО, реквизиты арендатора)***, именуемый Арендатором, с другой стороны, и вместе именуемые «Стороны», на основании протокола проведения торгов от \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду на условиях настоящего Договора земельный участок с кадастровым номером 66:48:0320001:232, площадью 1311 кв. м. (далее – Участок), расположенный по адресу: Свердловская область, город Качканар, улица Ермака, участок 53а, категория земель – земли населенных пунктов, территориальная зона – Ж-1, вид разрешенного использования (целевое назначение) – для индивидуального жилищного строительства (в целях строительства индивидуального жилого дома) в границах, указанных в кадастровой выписке земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью (Приложение № 2).

1.2. Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства (индивидуального жилого дома) к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, канализация, электроснабжение) указаны в Градостроительном плане земельного участка от 06.09.2019 № RU66365000-81-19

1.3. Сведениями о проведении инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических и иных изысканий на земельном участке Арендодатель не располагает.

1.4. Участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, используется Арендатором исключительно в соответствии с установленным для него целевым назначением и разрешенным использованием. Любое изменение целевого назначения и разрешенного использования предоставленного Участка, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, в пределах срока действия Договора не допускается.

1.5. На земельном участке, указанном в пункте 1.1. настоящего Договора здания, сооружения, объекты культурного наследия, памятники архитектуры отсутствуют.

1.6. На земельном участке (при наличии) находится древесно-кустарниковая растительности (зеленые насаждения). Арендатор в соответствии с разрешением на снос (перенос) зеленых насаждений освобождает земельный участок. Арендатор осуществляет компенсационное озеленение взамен сноса зеленых насаждений в порядке и сроки, согласованные с отделом по городскому хозяйству, транспорту и связи Администрации Качканарского городского округа далее – (ОГХТиС КГО).

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 20 (Двадцать) лет.

2.2. Арендатор Участка не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка. По истечении срока аренды, указанного в п.2.1 настоящего Договора, он прекращает свое действие.

 2.3. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

 2.4. Действие договора может быть прекращено досрочно по соглашению сторон. Заинтересованная сторона направляет предложение о досрочном расторжении договора с приложением проекта соглашения за два месяца до планирования срока прекращения действия договора.

2.5. При прекращении договора аренды Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, по любым основаниям в течение 7 дней с даты прекращения действия договора аренды.

 2.6. Если Арендатор не возвратил Участок либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет рублей в год.

3.2.Арендатор перечисляет арендную плату ежемесячно до 10 числа текущего месяца.

3.3. Первый платеж вносится в течении 10 дней с даты подписания акта приема-передачи земельного участка, с учетом суммы ранее внесенного задатка на участие в торгах.

3.4. Арендатор вправе исполнить обязанность по уплате арендных платежей досрочно, т.е. платежом один раз в год в срок, установленный настоящим пунктом.

3.5. Обязательства по внесению арендной платы будет считаться исполненным с момента поступления от Арендатора денежных средств на указанный в Арендодателем счет.

3.6. При наличии долга по плате за аренду земельного участка, поступающие по настоящему Договору платежи в первую очередь засчитываются в счет погашения долга, а в оставшейся части – пени, до полного их погашения.

3.7. В соответствии со ст. 313 ГК РФ Арендодатель обязан принять исполнение обязательства по внесению арендной платы, предложенное за Арендатора третьим лицом, если исполнение обязательства возложено Арендатором на указанное третье лицо.

3.8. Если Арендатор не возлагал исполнение обязательства на третье лицо, Арендодатель обязан принять исполнение, предложенное за Арендатора таким третьим лицом, в следующих случаях:

1) Арендатором допущена просрочка исполнения денежного обязательства (задолженность по арендной плате, пени);

2) такое третье лицо подвергается опасности утратить свое право на имущество Арендатора вследствие обращения взыскания на это имущество.

К третьему лицу, исполнившему обязательство Арендатора по внесению арендной платы, переходят права Арендодателя по указанному обязательству в соответствии со статьей 387 Гражданского кодекса РФ.

3.9. Если права Арендодателя по указанному обязательству перешли к третьему лицу в части, они не могут быть использованы им в ущерб Арендодателя, в частности такие права не имеют преимуществ при их удовлетворении за счет обеспечивающего обязательства или при недостаточности у Арендатора средств для удовлетворения требования в полном объеме.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель (его уполномоченный представитель) имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль целевого использования и охраной Участка, предоставленного в аренду, иметь беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью осуществления надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора.

4.1.2. На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора и неисполнением, ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Свердловской области.

4.1.3. На удержание принадлежащего Арендатору имущества, оставшегося на арендованном Участке после прекращения настоящего Договора, в обеспечение обязательств Арендатора по внесению просроченной арендной платы, а также штрафных санкций.

4.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора и (или) подписании акта приема-передачи, или были заранее известны Арендатору, или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества при заключении настоящего Договора или передаче Участка в аренду.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.3.2. Передать Арендатору Участок по акту приема–передачи (Приложение № 1).

4.3.3. Письменно в разумный срок уведомить Арендатора об изменении кодов бюджетной классификации в органах Федерального казначейства для перечисления арендной платы.

4.4. Арендодатель имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.5. Обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за проведением государственной регистрации настоящего договора в течении 5 рабочих дней с даты его подписания.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

 5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием и условиями его предоставления, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

5.1.2. В течение 7 (семи) дней, (но не позднее 14 дней) с момента подписания Арендодателем настоящего Договора принять в аренду Участок по акту приема – передачи.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора и требования законодательства Российской Федерации, Свердловской области и градостроительного плана предъявляемые к хозяйственному использованию Участка.

5.2.2. Уплачивать в срок, в размере и на условиях, установленных настоящим Договором, арендную плату.

5.2.3. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов муниципального, государственного земельного контроля беспрепятственный доступ на Участок по их требованию для осуществления контроля над использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора.

5.2.4. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные невыполнением, ненадлежащем выполнением обязательств по настоящему Договору.

5.2.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца до планируемого срока окончания действия договора. При этом, само по себе досрочное освобождение Арендатором Участка до момента прекращения действия настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

5.2.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земле, а также выполнять работы по благоустройству территории. При наличии на земельном участке водных объектов Арендатор обеспечивает сохранность и безопасность такого имущества.

5.2.7. Не осуществлять без соответствующей разрешительной документации на Участке работы, для проведения которых требуется решение (разрешение, лицензия) соответствующих компетентных органов.

5.2.8. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

5.2.9. Письменно уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, почтового адреса, изменений в наименовании организации и т.п. в десятидневный срок с момента наступления соответствующих обстоятельств.

5.2.10. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке, отличительные знаки поворотных точек границ Участка (при наличии) либо границы, в соответствии с законодательством Российской Федерации и Свердловской области (при их наличии).

5.2.11. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, планов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

5.2.12. Арендатор осуществляет перенос точек подключения (присоединения) к сетям инженерной инфраструктуры на границу Участка (при наличии таких требований в градостроительном плане земельного участка и (или) технических условиях подключения (присоединения) к сетям инженерной инфраструктуры).

5.2.13. К работам по сносу (переносу) (при наличии) зеленых насаждений, компенсационных озеленений Арендатору приступить только после письменных уведомлений и согласованных сроков работ с ОГХТиС Качканарского городского округа.

5.2.14. Арендатор имеет иные права и иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий настоящего Договора стороны несут имущественную ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % от размера задолженности до ее полного погашения.

Поступающие по договору платежи при наличии долга по арендной плате за предшествующие платежные периоды зачитываются прежде всего в счет погашения долга.

Прекращение либо расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендным платежам и штрафных санкций.

6.3. В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения Арендатором всех иных условий настоящего Договора (за исключением обязанности по внесению арендной платы и государственной регистрации договора) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,5 % от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

6.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации и Свердловской области.

7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Государственная регистрация настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его филиалах производится Арендодателем.

7.2. В течение 15 дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора Арендатор (его полномочный представитель) принимает на себя обязанность передать Арендодателю в месте нахождения документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

7.3. Арендодатель в течение 15 дней с даты получения от Арендатора необходимых для государственной регистрации права документов обязан направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Договор (в количестве, соответствующем числу сторон Договора, а также дополнительно Договор для регистрационной службы), а также полный пакет документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

7.4. Арендодатель в течение 7 дней с момента государственной регистрации настоящего Договора уведомляет Арендатора (его полномочного представителя) о проведенной государственной регистрации и возможности получения настоящего Договора аренды (уведомление посредством телефонограммы).

7.5. За неисполнение или несвоевременное исполнение обязанности по подготовке необходимых документов, а также за несвоевременное обращение за государственной регистрацией настоящего Договора виновные уплачивают штраф в размере 1 % от размера годовой арендной платы.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ АРЕНДОДАТЕЛЯ И РАСТОРЖЕНИЕ А ТАКЖЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами письменно, в форме дополнительного соглашения.

8.2. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут на основании решения суда при существенном нарушении договора Арендатора. К существенным условиям договора относится:

8.2.1. Невнесение Арендатором арендной платы, либо уплаты не в полном объеме (менее 80 % от суммы ежемесячного платежа) по настоящему Договору в течение трех месяцев подряд.

8.2.2. Использования Арендатором Участка способами, приводящими к ухудшению качественной характеристики земель и экологической обстановки, т.е. без учета обеспечения соблюдения экологических, санитарно- гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

8.2.3. Совершения Арендатором правонарушения, выразившегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

8.2.4. Изменение целевого назначения и разрешенного использования Участка в нарушение установленного порядка.

8.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8.3.1.При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в 7 дней, но не позднее 14 дней срок с момента получения Арендатором уведомления о прекращении (расторжении) настоящего Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Свердловской области.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Арендатор подтверждает полноту и достоверность представленных сведений и выражает согласие на обработку персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Персональные данные предоставляются и используются в целях оформления прав на земельный участок, расположенный на территории Качканарского городского округа, и на совершение следующих действий: получение персональных данных у субъекта персональных данных, а также у третьих лиц; хранение персональных данных (в электронном виде и на бумажном носителе); уточнение (обновление, изменение) персональных данных; использование персональных данных в связи с исполнением Договора; передача персональных данных субъекта в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Настоящие согласие является бессрочным.

Порядок отзыва настоящего согласия - по личному заявлению Арендатора.

10.2. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Первый экземпляр находится у Арендодателя, второй – у Арендатора, третий (в электронном виде) – в отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

10.3. К Договору прилагаются:

- Акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 1);

- Кадастровая выписка земельного участка (Приложение № 2).

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: |  Арендатор: |
| Комитет по управлению муниципальным имуществомАдрес: Свердловская область, город Качканар, ул. Свердлова, 8 |  |
| Председатель КомитетаО.В. Адамчук |  |

Приложение № 1

к договору аренды земельного участка

от \_\_\_\_ № \_\_\_

АКТ

ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Качканар \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды от \_\_\_\_\_ № \_\_, составили настоящий акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование (аренду) объект недвижимого имущества: земельный участок, кадастровый номер 66:48:­­­­­­0320001:232 адрес (местоположение): Свердловская область, город Качканар, улица Ермака, участок 53а; площадь 1311 кв. м., категория земель - земли населенных пунктов, территориальная зона Ж-1, разрешенное использование (целевое назначение) – для индивидуального жилищного строительства.

Арендатор лично осмотрел земельный участок и ознакомился с состоянием передаваемого земельного участка, возможностью обеспечения доступа к нему (транспортная доступность). Арендатор претензий, замечаний к состоянию земельного участка не имеет.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду земельного участка, которые были оговорены при заключении договора аренды и (или) подписании настоящего акта, или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра и передачи земельного участка.

Арендатор уведомлён об отсутствии документации по инженерно – геодезических, инженерно –геологических, гидрометеорологических изысканий исследований земельного участка.

 ПОДПИСИ:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: |   Арендатор: |
| Комитет по управлению муниципальным имуществомАдрес: Свердловская область, город Качканар, ул. Свердлова, 8 |  |
| Председатель КомитетаО.В. Адамчук |  |