Приложение №8

Договор №\_\_\_\_\_

аренды земельного участка

г.Урай \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

Администрация города Урай***,***от имени муниципального образования город Урай,именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый в дальнейшем **Арендатор*,*** с другой стороны, в соответствии с постановлением администрации города Урай \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с видом разрешенного использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование, для строительства объекта: «Средняя школа в мкр.1А (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)».

1.2. Сведения о земельном участке

1.2.1. Адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Урай, мкр. 1А, участок №20.

1.2.2. Площадь земельного участка 24429,0 кв.м.

1.2.3. Кадастровый номер земельного участка86:14:0101008:4074.

1.2.4. Права на земельный участок - муниципальная собственность, обременений нет.

1.2.5. Ограничения в использовании земельного участка: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации: -86.14.2.195 Охранная зона объекта: линия электроснабжения и уличного освещения 0,4 кВ от трансформаторной подстанции 6/0,4 кВ №12 к жилому дому №6 микрорайона «А», сооружение для энергоснабжения и уличного освещения жилого дома №6 микрорайона «А»; -86.14.2.90 Охранная зона кабельной линии 6 кВ от существующей опоры фидера Шаим-2, расположенной в микрорайоне «А» в районе жилого дома №53 к трансформаторной подстанции 6/0,4кВ №12, расположенной в микрорайоне «А», в районе жилого дома №37; -86.14.2.94 Охранная зона кабельной линии 6 кВ фидер Шаим – 1 от ТП 6/0,4 кВ №45, расположенной в районе ККЦК «Юность Шаима «(мкр. «А», дом №69А), к ТП 6/0,4 кВ №12, расположенной в мкр. «А», в районе жилого дома №37; -86.14.2.88 Охранная зона кабельной линии 6 кВ от трансформаторной подстанции ТП 6/0,4 кВ №12 до трансформаторной подстанции 6/0,4 кВ №2, расположенной: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Урай.

1.2.6. Разрешенное использование земельного участка: дошкольное, начальное и среднее общее образование.

1.2.7. Категория земель: земли населенных пунктов.

1.2.8. Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:

1) предельное количество этажей или предельная высота зданий, сооружений:

- этажность: максимальная 3;

- высота максимальная 18 метров;

2) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений с северной и западной стороны - 9,2 метра (включая шину проездов для пожарной техники 4,2м. и расстояние от внутреннего края проезда до стены здания 5 м.)

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 20%.

4) иные параметры:

- при проектировании учесть положения генерального плана города Урай, проекта планировки и проекта межевания части микрорайона 1А (3,4га), утвержденных постановлением администрации города Урай от 16.03.2017 №610 «Об утверждении документации по планировки территории», согласно которым строительство общеобразовательной школы включает строительство отдельного здания бассейна и выполнение благоустройства территории;

- строительство объекта выполнить с учетом:

 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*(утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр);

 СП 118.13330.2012\*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 №635/10);

Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (введены Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74);

Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

- пространственные и эстетические параметры принять согласно требованиям установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ города Урай, утвержденные решением Думы города Урай от 26.12.2017 №107;

- архитектурное решение объектов капитального строительства основного вида разрешенного использования выполнить на основании решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика с органом, уполномоченным в сфере градостроительства и землепользования;

- при проектировании учесть требования Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, утвержденных постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 29.12.2014 №534-П, местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Думы города Урай от 24.12.2015 №148, действующих СНиП, СП, технических регламентов.

1.3. Срок договора - 38 (тридцать восемь) месяцев с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

2. Арендная плата

2.1. Арендатор вносит арендную плату за право пользования Участком**:** 264 138,56 (Двести шестьдесят четыре тысячи сто тридцать восемь рублей 56 копеек) в год. (НДС не облагается в соответствии с пп. 17 п.2 ст. 149 НК РФ).

2.2. Арендная плата за участок вносится Арендатором путем перечисления денежных средств ежеквартально до 10 числа месяца, следующего за истекшим кварталом, за 4 квартал до 10 декабря текущего года, от годового размера по 66034,64 рубля.

Арендатор вправе вносить платежи за аренду земельных участков досрочно.

2.3.Арендная плата по Договору вносится Арендатором на следующие реквизиты:

Получатель: УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (администрация города Урай лс 04873034250) ОКТМО 71878000 ИНН 8606003332 КПП 860601001 КБК 04011105012040000 120 Банк получателя: РКЦ г. Ханты-Мансийска БИК 047162000 р/с 40101810565770510001.

Вид платежа: арендная плата за землю по договору №……..

2.4. Моментом исполнения обязательства арендатора по внесению арендной платы является дата зачисления денежных средств на указанный Арендодателем расчетный счет Арендодателя.

2.5. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 ключевой ставки Банка России от суммы неуплаты за каждый день просрочки.

2.6. Суммы, поступающие в счет оплаты по договору, в т.ч. от третьих лиц, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности: 1. На уплату неустойки; 2. На погашение арендной платы.

2.7. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке на основании решения Арендодателя в связи с изменением порядка определения размера арендной платы, категории земель, кадастровой стоимости земельных участков, разрешенного использования земельных участков, но не чаще одного раза в год.

Перерасчет размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельных участков Арендодатель осуществляет с даты ее внесения в государственный кадастр недвижимости.

2.8. Уведомление об изменении арендной платы направляется Арендодателем Арендатору письмом и является обязательным для последнего.

2.9. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием не внесения арендной платы

3. Иные существенные условия договора (дополнительно к установленным

 разделом 1 договора)

3.1. Арендатор принимает на себя обязательства по использованию участка в соответствии с видом разрешенного и фактического использования, соблюдению максимально и (или) минимально допустимых параметров, иных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

3.2. Договор подлежит расторжению в одностороннем внесудебном порядке:

3.2.1. неуплаты арендной платы в установленные договором сроки за два квартала подряд, независимо от ее последующего внесения

3.2.2. несоблюдения арендатором сроков, предусмотренных графиком производства строительно-монтажных работ, графиком реализации инвестиционного договора, если такое несоблюдение сроков составляет более 3 (трёх) календарных месяцев;

3.2.3. использования земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, загрязнению, захламлению, в том числе и прилегающей к нему территории.

3.2.4. расторжения инвестиционного договора № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.3. Арендатор, за несоблюдение условий подпункта 5.2.6 пункта 5.2 договора, уплачивает штраф в размере одной двенадцатой части от годового размера арендной платы.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. досрочно в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор в случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктом 3.2 раздела 3 настоящего договора, направив не менее чем за 15 календарных дней уведомление Арендатору о расторжении договора с указанием причин;

4.1.2. вносить по согласованию с Арендатором в договор необходимые изменения и уточнения, в случае внесения таковых в действующее законодательство Российской Федерации, в том числе регулирующее использование земель;

4.1.3. на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на соблюдение условий договора;

4.1.4. вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль (надзор) за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства Российской Федерации, нормативных актов или условий, установленных настоящим договором;

4.1.5. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка в результате деятельности Арендатора;

4.1.6. требовать, в том числе в судебном порядке, выполнения Арендатором всех условий настоящего договора.

4.2. Арендодатель обязуется:

4.2.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

4.2.2. передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора о предмете договора в течение трех рабочих дней со дня подписания сторонами договора;

4.2.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и законодательству Российской Федерации.

 5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор вправе:

5.1.1. досрочно, при исчезновении необходимости аренды земельного участка расторгнуть договор, направив не менее чем за 15 календарных дней уведомление об этом Арендодателю;

5.1.2. досрочно расторгнуть настоящий договор в случаях, когда:

а) Арендодатель создает препятствия в использовании земельного участка в соответствии с предметом договора;

б) переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие для его использования недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору, и не были обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка при заключении настоящего договора;

в) земельный участок в силу обстоятельств, возникших не по вине Арендатора, окажется в состоянии, непригодном для использования в соответствии с предметом договора.

5.2. Арендатор обязуется:

5.2.1. принять земельный участок и использовать его в соответствии с разрешенным использованием и разделом 1 договора;

5.2.2. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора и инвестиционного договора № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

5.2.3. своевременно в соответствии с настоящим договором вносить арендную плату в соответствии с разделом 2 договора;

5.2.4. соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

5.2.5. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5.2.6. не допускать загрязнения, захламления земельного участка и земель, прилегающих к территории земельного участка;

5.2.7. возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества арендуемого земельного участка и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

5.2.8. не нарушать прав правообладателей смежных земельных участков;

5.2.9. производить уборку земельного участка самостоятельно, либо заключить с соответствующими службами договор на уборку и вывоз мусора;

5.2.10. в случае изменения адреса или иных реквизитов в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом. При невыполнении данного условия все уведомления и другие документы, посланные по адресу, указанному в настоящем договоре, считаются врученными Арендатору;

5.2.11. обеспечивать Арендодателю, надзорным и контролирующим органам свободный доступ на земельный участок;

5.2.12. выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

5.2.13. максимально сохранить зеленые насаждения, вырубку осуществлять в соответствии с Правилами благоустройства города Урай;

5.2.14. не чинить препятствия лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченных органов) геодезические, землеустроительные и другие изыскательские работы на земельном участке;

5.2.15. в случаях возникновения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях (тепло-, водо-, газо-, электроснабжения, телефонных линий и т.п.), расположенных в непосредственной близости от земельного участка, обеспечить свободный доступ аварийным (эксплуатационным) службам для проведения соответствующих работ.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры, возникающие при реализации договора, или вытекающие из него, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Заключительные положения

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7.2. Обязанность по государственной регистрации договора возлагается на Арендодателя.

7.3. Изменения, дополнения и поправки к договору действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон и зарегистрированы в установленном порядке.

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

8. Реквизиты и подписи сторон

Приложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Расчет арендной платы земельных участков

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Кадастровый номер | Площадь участкакв. метр | Кадастровая стоимость земельного участка  | Ставка арендной платы | Коэффициент приоритета | ИТОГО |
| 86:14:0101008:4074 | 24 429,0 | 52 827 712,50  | 1 | 0,5 | 264138,56 |
| Арендная плата в год составляет 264138,56 рублей. |
| Арендная плата в квартал составляет 264138,56 : 4 = 66034,64 рублей |

АКТ

приема-передачи земельного участка

по договору аренды земельного участка № \_\_\_\_\_\_\_\_

г. Урай \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года

Администрация города Урай***,***от имени муниципального образования город Урай,именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, передала, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***, именуемый в дальнейшем **Арендатор*,*** принял земельный участок с кадастровым номером 86:14:0101008:4074, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Урай, мкр. 1А, участок №20, площадью 24429,0 кв.м., с видом разрешенного использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование, в соответствии с постановлением администрации города Урай от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ и договором аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_.

Настоящий акт подтверждает отсутствие претензий у Арендатора в отношении принятого земельного участка.

Фактическое состояние земельного участка на момент приема-передачи: позволяет использовать его в соответствии с предметом договора и видом разрешенного использования земельного участка: дошкольное, начальное и среднее общее образование для строительства объекта «Средняя школа в мкр.1А (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)».

Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |