Приложение № 2 к извещению о

проведении электронного аукциона

Договор

**аренды земельного участка**

(заключенный по результатам электронного аукциона)

г. Воронеж, Воронежская область, Российская Федерация

|  |  |
| --- | --- |
| № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | « \_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. |

Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании протокола\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок с кадастровым номером 36:34:0502001:2435, площадью 20 000 кв. м, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, в непосредственной близости от земельного участка с кадастровым номером 36:34:0502001:54 по ул. Тихий Дон, 50д, именуемый в дальнейшем «Участок», с разрешенным использованием: склады.

Ограничения (обременения):

- 8 093 кв. - ограничено в использовании охранной зоной инженерно-технических коммуникаций.

Согласно выписке из ЕГРН:

- 2 369 кв. м – Реестровый номер границы: 36:28-6.149;

- 6 107 кв. м – Реестровый номер границы: 36:34-6.982;

- 134 кв. м – Реестровый номер границы: 36:00-6.743;

- 528 кв. м – Реестровый номер границы: 36:00-6.744;

- 19 341 кв. м – Реестровый номер границы: 36:00-6.742;

- весь - вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: заявление от 25.09.2013 № 278/13 выдан: ООО "ГвинГрейс"; карта(План) от 25.09.2013 № б/н выдан: ООО "ГвинГрейс"; свидетельство о государственной регистрации права от 09.09.2008 № 36-АВ 019339 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Воронежской области; постановление Совета Министров СССР "Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 № 255 выдан: Совет Министров СССР; доверенность на Окорокову А.А. от 30.08.2013 № 5-3554 выдан: ОАО "МРСК Центра"; протокол выявления технической ошибки от 20.10.2016 № 36-11/2016-7 выдан: филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Воронежской области; Реестровый номер границы: 36:28-6.149; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта линия электропередач ВЛ-110кВ 7,8 ПС29-ПС15-ПС26; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 0;

- весь - вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; описание местоположения границ зон с особыми условиями использования территории от 21.09.2017 № б/н выдан: АО "Воронежское аэрогеодезическое предприятие"; доверенность от 13.01.2017 № В1-22-182 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростхнадзор); справка о балансовой принадлежности от 19.03.2014 № ВР/28/2411 выдан: филиал ПАО"МРСК Центра" - "Воронежэнерго"; решение от 13.10.2017 № В10-430 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору Верхне-донское управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору; Содержание ограничения (обременения): Ограничения установлены согласно правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160. Реестровый номер границы: 36:34-6.982; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ-6-1 ПС-8; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций;

- весь - вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении границ зон затопления и подтопления территории городского округа город Воронеж при половодьях и паводках р.Дон, р.Песчаный Лог на основании предложения Департамента природных ресурсов и экологии Воронежской области от 24.12.2022 № 283 выдан: Донское Бассейновое Водное Управление Федерального Агенства Водный Ресурсов; Содержание ограничения (обременения): Строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами (устанавливаются: Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ).Бессрочно.; Реестровый номер границы: 36:00-6.743; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория сильного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3м) г. Воронеж водами реки Дон и реки Песчаный Лог; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории;

- весь - вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении границ зон затопления и подтопления территории городского округа город Воронеж при половодьях и паводках р.Дон, р.Песчаный Лог на основании предложения Департамента природных ресурсов и экологии Воронежской области от 21.12.2022 № 283 выдан: Донское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов (Донское БВУ); Содержание ограничения (обременения): Строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами (устанавливаются: Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ).Бессрочно.; Реестровый номер границы: 36:00-6.744; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория умеренного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 0,3 м до 2,0 м) г. Воронеж водами реки Дон и реки Песчаный Лог; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории;

- весь - вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении границ зон затопления и подтопления территории городского округа город Воронеж при половодьях и паводках р.Дон, р.Песчаный Лог на основании предложения Департамента природных ресурсов и экологии Воронежской области от 21.12.2022 № 283 выдан: Донское Бассейное Водное Управление Федерального Агенства Водный Ресурсов; Содержание ограничения (обременения): Строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами (устанавливаются: Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ).; Реестровый номер границы: 36:00-6.742; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона затопления территории города Воронеж, затапливаемая водами реки Дон, реки Песчаный Лог при половодьях и паводках 1 % обеспеченности; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории.

1.2. Участок осмотрен Арендатором, признан им удовлетворяющим его потребности.

Настоящий Договор со дня его подписания Сторонами одновременно приобретает силу акта приема-передачи, в соответствии с которым Арендодатель передал, а Арендатор принял во владение и пользование Участок.

2. СРОК ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1. Срок Договора аренды (срок аренды Участка) – 7 (семь) лет.

Срок аренды Участка начинает течь с момента подписания Договора.

2.2. По окончании срока Договора Участок передается Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 1 (одного) рабочего дня.

2.3. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение Договора на новый срок без проведения торгов.

**3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

3.1. Размер ежегодной арендной платы за Участок составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек (далее – Арендная плата), согласно протоколу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Арендная плата подлежит начислению с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

3.2. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на расчетный счет Управления федерального казначейства по Воронежской области:

Получатель: УФК по Воронежской области (Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области)

КБК 83511105022020000120

казначейский счет: 03100643000000013100

единый казначейский счет: 40102810945370000023

в ОТДЕЛЕНИЕ ВОРОНЕЖ БАНКА РОССИИ//УФК по Воронежской области г. Воронеж

БИК 012007084

ИНН 3666057069

КПП 366601001

ОКТМО 20701000

Назначение платежа: оплата по договору аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Исполнением обязательства по внесению Арендной платы является поступление Арендной платы на расчетный счет Управления федерального казначейства по Воронежской области.

3.3. Задаток, внесенный Арендатором на счет Оператора электронной торговой площадки, в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек засчитывается в счет Арендной платы за Участок.

3.4. Арендную плату за первый год аренды за вычетом суммы задатка, указанной в п. 3.3 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет, указанный в п. 3.2 настоящего Договора, в течение 7 (семи) банковских дней с даты подписания настоящего Договора.

3.5. Арендную плату за второй год аренды Арендатор обязан перечислить на расчетный счет, указанный в п. 3.2 настоящего Договора, в течение 7 (семи) банковских дней с даты подписания настоящего Договора.

3.6. Арендную плату за третий и последующие годы аренды Арендатор обязуется вносить поквартально равными частями не позднее 25 числа первого месяца текущего квартала.

3.7. Размер Арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с решениями органов государственной власти РФ и Воронежской области, централизованно устанавливающими величину кадастровой стоимости, коэффициенты индексации, методику и показатели определения базового размера арендной платы по видам пользования и категориям арендаторов.

3.8. Расчет суммы арендной платы по новой (измененной) цене аренды земли производится за 1 (один) месяц до срока внесения платежа, оговоренного п. 3.6 настоящего Договора, с последующим письменным уведомлением Арендатора, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.9. Письменное уведомление Арендатора не требуется в случае официального опубликования в средствах массовой информации соответствующего нормативного акта. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу нормативного акта независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного настоящим Договором.

3.10. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием невнесения Арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель вправе:

- иметь беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью контроля за его использованием в соответствии с условиями Договора;

- вносить по согласованию с Арендатором в  Договор  необходимые изменения и уточнения в случае изменения законодательства;

- приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором  с  нарушением условий Договора;

- требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;

- требовать расторжения Договора в случаях и порядке, предусмотренных п. 8.3 Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Участок в состоянии, соответствующем условиям Договора. Доказательством передачи Участка служит факт подписания Арендатором настоящего Договора;

- предупредить Арендатора обо всех известных ему недостатках Участка до заключения Договора;

- передать Участок в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением;

- зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, Договор и все изменения и дополнения к нему. В десятидневный срок с момента государственной регистрации предоставить Арендатору копию Договора с отметкой о его государственной регистрации;

- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству РФ;

- предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на Участок.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор вправе:

- использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием, указанным в п. 1.1 Договора, и другими условиями настоящего Договора.

Арендатор не вправе:

- передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу в пределах срока действия Договора;

- уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из настоящего Договора.

5.2. Арендатор обязан:

- в соответствии с условиями Договора своевременно вносить Арендную плату;

**-**обеспечивать представителям Арендодателя, органам, осуществляющим контроль использования и охраны земель, свободный доступ на Участок;

- допускать представителей собственника линейного объекта (в случае, если Участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта) или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности;

- в случае изменения места нахождения (почтового или адреса регистрации) или иных реквизитов Арендатора в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом (в случае неисполнения данной обязанности Арендатором, заказная корреспонденция, направленная Арендатору по старому почтовому адресу, считается полученной);

- не нарушать права других землепользователей;

- не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании существующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ;

- оповещать в десятидневный срок об ограничениях (например, арест и т.п.);

- при использовании Участка обеспечивать соблюдение порядка требований санитарно-эпидемиологического надзора, экологического надзора, Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, иных требований, установленных Договором и действующим законодательством;

- при использовании земельного участка соблюдать требования пожарной безопасности и осуществлять мероприятия по недопущению сжигания сухой травянистой растительности, стерни, мусора, порубочных остатков.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Арендодатель и Арендатор несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора, а также законодательством РФ. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

6.2. В случае невнесения Арендатором Арендной платы в сроки, установленные п. 3.4 - 3.6 настоящего Договора, Арендодателем начисляются пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.3. В случае использования Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает штраф (неустойку) в размере суммы годовой Арендной платы за календарный год, в котором было выявлено использование Участка не по целевому назначению.

6.4. В случае если по окончанию срока Договора Арендатор возвратил Участок несвоевременно, он обязан внести Арендную плату за все время пользования Участком на счет, указанный в п. 3.2 настоящего Договора.

6.5. Арендатор несет ответственность за все повреждения, причиненные как гражданам, так и Участку вследствие использования Арендатором Участка. Арендатор обязуется оградить Арендодателя от любых претензий, предъявляемых третьей стороной (в том числе представителей власти), вызванных содержанием арендуемого Участка, условиями настоящего Договора или любыми другими причинами.

7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

7.1. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обязательствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше шести месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение шести месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Изменения, дополнения к условиям настоящего Договора будут действительны только тогда, когда они внесены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, в соответствии с положениями законодательства РФ и настоящего Договора, за исключением случая, предусмотренного п. 3.9 настоящего Договора.

8.2. Все вносимые какой-либо из Сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, которое подписывается Арендодателем и Арендатором.

8.3. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть досрочно расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- при невнесении Арендатором Арендной платы по истечении срока, установленного п. 3.4, 3.5 Договора;

- при невнесении Арендатором более двух раз подряд Арендной платы по истечении срока, установленного п. 3.6 Договора;

- при использовании Участка (в целом или частично) не в соответствии с разрешенным использованием, определенным настоящим Договором;

- при существенном ухудшении Арендатором состояния Участка;

- при неиспользовании Участка;

- при невыполнении Арендатором полностью или частично условий Договора аренды.

**9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что Арендатор имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений.

9.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Участка не являются основанием для одностороннего расторжения Договора.

9.3. Расторжение или прекращение Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по погашению задолженности по Арендной плате и неустойке.

9.4. В связи с тем, что земельный участок примыкает к участку с кадастровым номером 36:36:0502001:21, с видом разрешенного использования – «водозабор», Арендатор в рамках действия Договора, при размещении объектов и площадок, обязан учитывать размер зон санитарной охраны источников водоснабжения.

9.5. В связи с тем, что Участок в соответствии с картами зон с особыми условиями использования, утвержденными в составе Правил землепользования и застройки, полностью расположен в приаэродромной территории от аэродрома Воронеж «Придача» и частично в охранной зоне объектов электроэнергетики (электросетевого хозяйства), Арендатор в рамках действия Договора обязан учесть соответствующие ограничения к земельному участку и объектам капитального строительства.

9.6. В связи с тем, что земельный участок расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов Воронеж (Придача), Воронеж (Балтимор), Арендатор в рамках действия Договора обязан соблюдать требования, установленные воздушным законодательством Российской Федерации. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования, составляет 20 000 кв.м.

9.7. В связи с тем, что Участок расположен в границах подзоны № 6 согласно «Решения об установлении границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Воронеж (Придача)», утвержденного Врио директора департамента авиационной промышленности Минпромторга России Д.А. Лысогорского от 29 июня 2018 г., из полос воздушных подходов исключена зона над правым берегом р. Воронеж, в которой не выполняются полеты при выполнении полетов на аэродроме Воронеж (Придача), Арендатор в рамках действия Договора при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства обязан учитывать соответствующие ограничения.

9.8. В связи с тем, что Участок расположен в границах зон боевых действий на территории города Воронежа в 1942-1943 годах, Арендатор в рамках действия настоящего Договора обязан соблюдать Закон Российской Федерации от 14.01.1993 № 4292-1 «Об увековечивании памяти погибших при защите Отечества» и закон Воронежской области от 29.04.2016 № 45-ОЗ «Об отдельных мерах по поддержке проведения поисковой работы на территории Воронежской области».

9.9. Арендатор в рамках действия Договора при обнаружении в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, обязан соблюдать требования Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации».

9.10. Стороны пришли к соглашению, что споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Арендодателя.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: Арендатор:

|  |  |
| --- | --- |
| Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области  394006, г. Воронеж, пл. Ленина, 12  ИНН 3666057069  ОГРН 1023601570904  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |