**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЙ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА**

*город Переславль-Залесский \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Ярославской области Две тысячи восемнадцатого года*

В соответствии с протоколом о результатах аукциона/протоколом рассмотрения заявок от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Управление муниципальной собственности Администрации г. Переславля-Залесского**, в лице начальника Управления Кузнецова Евгения Владимировича, действующего от имени города Переславля-Залесского на основании Положения об Управлении и распоряжения Администрации г. Переславля-Залесского от 07.04.2017 №89-к, именуемое в дальнейшем «**АРЕНДОДАТЕЛЬ**» с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «**АРЕНДАТОР**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем СТОРОНЫ, заключили договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
   1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, площадью **1971 кв. м**, с кадастровым номером **76:18:010141:31**,расположенный по адресу: Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Ростовская, д.27, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью (Приложение №1).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования земельного участка: **общественное питание**.

1.2. Земельный участок предоставляется в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

1.3. На момент заключения Договора на земельном участке отсутствуют зарегистрированные объекты недвижимого имущества.

1.4. При заключении настоящего Договора у сторон отсутствуют сведения о зарегистрированных обременениях и ограничениях в использовании земельного участка. При заключении настоящего Договора у сторон отсутствуют сведения о притязаниях третьих лиц на земельный участок.

1.5. Арендатор настоящим обязуется соблюдать при эксплуатации земельного участка:

- условия охранной зоны национального парка «Плещеево озеро», утвержденные Постановлением Губернатора Ярославской области от 14.08.2002 №551 «О создании охранной зоны национального парка «Плещеево озеро» на всей площади земельного участка;

- границы территорий с особым природоохранным режимом: 2 и 3 пояс санитарной охраны водозабора;

- условия охранной зоны площадью 345 кв. м ливневой канализации в виде запрета на возведение построек, посадку многолетних насаждений без согласования с представителями обслуживающих организаций, обеспечения круглосуточного допуска для ремонта и обслуживания сети канализации представителям обслуживающих организаций ("СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*");

- условия охранной зоны площадью 279 кв. м водопровода в виде запрета на возведение построек, посадку многолетних насаждений без согласования с представителями обслуживающих организаций, обеспечения круглосуточного допуска для ремонта и обслуживания объектов сети водопровода представителям обслуживающих организаций ("СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*");

- условия охранной зоны площадью 609,9 кв. м сети теплоснабжения в виде запрета на возведение построек, посадку многолетних насаждений без согласования с представителями обслуживающих организаций, обеспечения круглосуточного допуска для ремонта и обслуживания сети теплоснабжения представителям обслуживающих организаций («СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», шифр СП 42.13330.2011);

- условия ограничения предельной высоты зданий и строений на земельном участке 10-метровой отметкой на основании Решения Ярославского областного совета народных депутатов от 17.02.1978 № 116 «Об утверждении генерального плана и проекта охранных территорий и культуры города Переславля-Залесского»;

- условия охранной зоны электрического кабеля КЛ -0,4 кВ площадью 333 кв. м и 155 кв. м, электрического кабеля КЛ – 1 кВ площадью 201 кв. м, в виде запрета на возведение построек, посадку многолетних насаждений без согласования с представителями обслуживающих организаций, обеспечения круглосуточного допуска для ремонта и обслуживания объектов электрического кабеля представителям обслуживающих организаций («Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009г. №160»).

1. **Срок Договора**

2.1. Договор заключается сроком на 2 года 8 месяцев (32 месяца) с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

2.2. Земельный участок передается Арендодателем по акту приема-передачи и считается переданным Арендатору после подписания данного акта. (Приложение 2).

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

Бремя регистрации данного Договора возлагается на Арендатора.

1. **Размер и условия внесения арендной платы**

3.1. Размер годовой арендной платы за земельный участок устанавливается по результатам аукциона в соответствии с протоколом о результатах аукциона/протоколом рассмотрения заявок от \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_  
в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Размер арендной платы за неполный период (месяц) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в данном месяце.

3.2. Арендная плата вносится в Управление Федерального Казначейства по Ярославской области (Управление муниципальной собственности Администрации г. Переславля-Залесского), ИНН 7608002597, ОКТМО 78705000, КПП 760801001, Отделение Ярославль г. Ярославль, расчетный счет № 40101810700000010010, БИК 047888001, КОД 207 111 05012 04 0000 120.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за отчетным, равными частями (1/12 части годовой арендной платы).

3.4. Арендная плата начисляется с даты подписания акта приема – передачи земельного участка, указанного в пункте 2.2 настоящего Договора.

3.5. Обязательство по уплате арендной платы считается исполненным с даты поступления денежных средств на счет получателя по реквизитам, указанным в п.3.2. настоящего Договора.

3.6. В случае направления Арендатору письменного предупреждения (претензии) в связи с неисполнением им обязательств по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

Указанный срок начинает течь с момента получения письменного предупреждения (претензии) нарочно либо по почте.

В случае отсутствия Арендатора по адресу, указанному в настоящем Договоре, либо уклонения Арендатора от получения почтового отправления, указанный в настоящем пункте срок исчисляется с даты поступления почтового отправления в почтовое отделение по месту нахождения Арендатора.

3.7. В арендную плату засчитывается задаток в размере **10 275 189,61 (десять миллионов двести семьдесят пять тысяч сто восемьдесят девять рублей шестьдесят одна копейка),** внесенный Арендатором Организатору торгов в соответствии с извещением о проведении торгов.

3.8. При поступлении денежных средств, в случае имеющейся задолженности у Арендатора вне зависимости от назначения платежа в первую очередь погашаются пени, задолженность прошлых периодов, а затем сумма текущего периода.

1. **Права и обязанности Сторон**

**4.1. Арендодатель имеет право:**

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора, требований земельного и иного законодательства.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, использования земельного участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Требовать надлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 4.4. настоящего Договора.

4.1.4. Направлять Арендатору претензию в случае неиспользования земельного участка в соответствии с условиями, предусмотренными настоящим Договором.

4.1.5. Изъять земельный участок в порядке, установленном законодательством либо муниципальными правовыми актами.

4.1.6. Требовать досрочного расторжения Договора после направления Арендатору письменного предупреждения (претензии) о необходимости исполнения им обязательств (устранения нарушения в использовании земельного участка) в 15-дневный срок в случаях:

а) однократного невнесения Арендатором в полном объеме арендной платы в порядке, установленном [пунктами 3.2](#Par72)-3.3 настоящего Договора, по истечении установленного Договором срока платежа;

б) однократного внесения арендной платы не в полном объеме;

в) использования Арендатором земельного участка не в соответствии с его категорией, целевым назначением и разрешенным использованием;

г) использования земельного участка способами, приводящими к его порче;

д) использования Арендатором земельного участка способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки;

е) неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося 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;

ж) неосвоения земельного участка в течение 3 (трех) лет с даты передачи участка Арендатору по акту приема-передачи;

з) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

и) по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

4.1.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

4.1.8. Арендодатель не несет ответственности за достижение Арендатором предельных параметров разрешенного строительства, определенных в соответствии с градостроительным регламентом Земельного участка, при использовании Арендатором земельного участка в соответствии с целью его предоставления, указанной в п. 1.2 Договора.

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п. 3.2 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.2.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

**4.3. Арендатор имеет право:**

4.3.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать земельный участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам с согласия Арендодателя.

4.3.3. Возводить на земельном участке здания, строения, сооружения, соответствующие цели предоставления участка, указанной в п. 1.2. Договора, и установленным законодательством ограничениям в отношении земельного участка.

**4.4. Арендатор обязан:**

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Регулярно производить уборку земельного участка, осуществлять вывоз мусора с целью его утилизации и обезвреживания в порядке, установленном федеральным законодательством и законодательством Ярославской области.

4.4.4. При наличии на земельном участке зеленых насаждений обеспечивать их сохранность, квалифицированный уход за зелеными насаждениями, дорожками и оборудованием, не допускать складирования на зеленые насаждения мусора, материалов, изделий, конструкций и т.п., производить текущий ремонт газонов, систематический покос.

4.4.5. Принять земельный участок по акту приема-передачи.

4.4.6. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

4.4.7. Обеспечить Арендодателю доступ на земельный участок по их требованию в целях контроля выполнения Арендатором условий настоящего Договора.

Обеспечить доступ на земельный участок представителям органов местного самоуправления, наделенных полномочиями по осуществлению муниципального земельного контроля.

4.4.8. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семи) календарных дней обеспечить проведение его (их) государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, нести расходы, связанные с государственной регистрацией.

4.4.9. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю 1 (один) экземпляр.

4.4.10. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.

4.4.11. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории земельного участка и прилегающей территории.

4.4.12. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Земельном участке в соответствии с законодательством.

4.4.13. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих территорий.

4.4.14. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.4.15. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов. В случае неисполнения данного требования Арендатор полностью несет все риски, связанные с неполучением от Арендодателя юридически значимых сообщений. Все уведомления, извещения и претензии, направленные Арендатору по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются надлежащим образом отправленными и полученными Арендатором, в том числе в случае их возвращения отправителю в связи с отсутствием адресата, его выбытием или неявкой за соответствующим почтовым отправлением.

4.4.16. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.4.17. Возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

4.4.18. Не нарушать прав собственников, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков.

4.4.19. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, до проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.20. Производить земляные, строительные и иные работы на земельном участке при получении соответствующих разрешений (согласований, ордеров) органов государственной власти, органов местного самоуправления, коммунальных служб.

4.4.21. Не чинить препятствий лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченных органов Арендодателя) геодезические, землеустроительные и другие изыскательские работы на земельном участке.

При наличии на земельном участке сетей инженерно-технического обеспечения, принадлежащих третьим лицам, не препятствовать им (или соответствующим службам) в проведении работ по ремонту и обслуживанию сетей.

4.4.22. Приостанавливать по письменному требованию Арендодателя любые работы, ведущиеся Арендатором или иными лицами по его поручению на земельном участке с нарушением, по мнению Арендодателя, условий настоящего Договора, требований земельного, градостроительного и (или) иного законодательства, строительных норм и правил.

4.4.23. Выполнять в полном объеме предписания Арендодателя, указанные в п. 4.1.4 настоящего Договора, в срок, указанный в предписании.

4.4.24. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении земельного участка в связи с окончанием срока действия Договора.

4.4.25. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, настоящим Договором.

4.4.26. За действия (бездействие) третьих лиц на земельном участке ответственность несет Арендатор. Действия (бездействие) третьих лиц на Земельном участке и прилегающей к нему территории, действующих как по поручению (соглашению) Арендатора (с Арендатором), так и без такового, считаются действиями (бездействием) самого Арендатора.

4.4.27. Арендатор самостоятельно несет ответственность за надлежащее использование земельного участка и соблюдение ограничений, установленных охранными зонами, в пределах которых расположен земельный участок.

Настоящим Арендатор подтверждает, что правила использования земельного участка, установленные п.1.5 договора, ему известны и понятны.

1. **Ответственность Сторон**

5.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение условий Договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,15% от неуплаченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата неустойки не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

1. **Изменение, расторжение и прекращение Договора**

6.1.Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2.Договор может быть расторгнут:

– по требованию Арендодателя или Арендатора в судебном порядке на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также случаях, указанных в пункте 4.1.6 настоящего Договора;

– по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством.

6.3. При расторжении или окончании срока действия Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) дней.

6.4. Настоящий Договор по окончании срока не может быть продлен на неопределенный срок. У Арендатора отсутствует преимущественное право на заключение договора аренды Земельного участка на новый срок.

6.5. До момента подписания акта приема-передачи Земельного участка в связи с прекращением, расторжением настоящего Договора Арендатор уплачивает арендную плату за Земельный участок до момента фактической передачи Земельного участка.

**7. Рассмотрение споров**

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются Арбитражным судом Ярославской области или Переславским районным судом Ярославской области в соответствии с правилами подведомственности, установленными действующим законодательством.

1. **Дополнительные и особые условия Договора**

8.1. Об обстоятельствах непреодолимой силы каждая из Сторон обязана немедленно известить другую сторону.

8.2. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

8.3. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.4. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.5. Внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения вида разрешенного использования такого земельного участка не допускается

8.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **Приложения к договору**

К договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Кадастровый паспорт земельного участка от \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_
2. Акт приема-передачи.
3. **Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  **Управление муниципальной собственности Администрации**  **г. Переславля - Залесского**  адрес: Ярославская область,  г. Переславль-Залесский,  ул. Комсомольская, д.5  ИНН 7608002597, ОГРН 1027601051290  Тел. 3-05-63, 3-40-08- бухгалтерия  Начальник УМС  г. Переславля – Залесского  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.В. Кузнецов  М.П. | **АРЕНДАТОР:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

*Приложение к Договору аренды*

*от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_*

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

*город Переславль-Залесский \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Ярославской области Две тысячи восемнадцатого года*

**Управление муниципальной собственности Администрации г. Переславля-Залесского**, в лице начальника Управления Кузнецова Евгения Владимировича, действующего от имени города Переславля-Залесского на основании Положения об Управлении и распоряжения Администрации г. Переславля-Залесского от 07.04.2017 №89-к, именуемое в дальнейшем «**АРЕНДОДАТЕЛЬ**», с одной стороны

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «**АРЕНДАТОР**», с другой стороны, в соответствии Договором аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_ подписали настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. Арендодатель передал в аренду Арендатору земельный участок государственная собственность на который не разграничена, площадью **1971** **кв. м**, с кадастровым номером **76:18:010141:31**,расположенный по адресу: Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Ростовская, д.27, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: общественное питание, а Арендатор принял указанный земельный участок полностью в таком виде, в котором он находился в момент подписания акта приема-передачи.
2. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому земельному участку не имеется.
3. Настоящий акт приема-передачи составлен в трех экземплярах, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  **Управление муниципальной собственности Администрации г. Переславля - Залесского**  адрес: Ярославская область,  г. Переславль-Залесский,  ул. Комсомольская, д.5  ИНН 7608002597, ОГРН 1027601051290  Тел. 3-05-63,3-40-08- бухгалтерия  Начальник УМС  г. Переславля – Залесского  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.В. Кузнецов  М.П. | **АРЕНДАТОР:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |