РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

Администрация Костомукшского городского округа

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 27 октября 2014 года № 1117
г. Костомукша

О создании комиссии по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства

В целях организации аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства в соответствии с Постановлениями администрации Костомукшского городского округа от 24.10.2014 года №№ 1113, 1114

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1.Сформировать комиссию по проведению аукциона в следующем составе:

Председатель комиссии Степанушко В.Ф. – заместитель главы по городскому хозяйству администрации Костомукшского городского округа;

Члены комиссии:

-Кондратьева Л.Н. - директор муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальной собственностью Костомукшского городского округа»;

-Вачевских П.Н. – и.о. начальника управления градостроительства и землепользования администрации Костомукшского городского округа;

-Бжицких В.В. – заместитель директора муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальной собственностью Костомукшского городского округа»;

-Соломка И.В. - юрисконсульт муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальной собственностью Костомукшского городского округа»;

-Представитель Совета Костомукшского городского округа (по согласованию).

Секретарь комиссии:

-Колесова К.В. - экономист по договорной и претензионной работе муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальной собственностью Костомукшского городского округа».

2.Утвердить текст Извещения о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства (Приложение № 1).

3.Опубликовать текст Извещения в газете «Новости Костомукши», в сети «Интернет»: на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru, а также на сайте www.kostomuksha-city.ru.

Глава администрации А.Г. Лохно

Рассылка: Дело - 1, МКУ КУМС - 3
Колесова К.В., тел. 911-6679783

Приложение 1
к Постановлению администрации
Костомукшского городского округа
от 27 октября 2014 г. № 1117

ИЗВЕЩЕНИЕ
о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Администрация Костомукшского городского округа в соответствии с Положением о порядке предоставления и изъятия земель на территории Костомукшского городского округа, утвержденного решением Совета Костомукшского городского округа от 20 марта 2008г. № 210-СО, проводит **аукцион по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства**, расположенных в г. Костомукше:

Лот №1 - земельный участок площадью 31656 кв.м, расположенный южнее блока «Ж».
Аукцион проводится на основании Постановления администрации Костомукшского городского округа от 24 октября 2014 года № 1114 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства».
Характеристика земельного участка:
земельный участок общей площадью 31656 (Тридцать одна тысяча шестьсот пятьдесят шесть) кв.м;
местоположение: РФ, Республика Карелия, г. Костомукша, северо-западная часть кадастрового квартала 10:04:0010229, участок № 1;
кадастровый номер: 10:04:0010229:37;
дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.09.2012;
категория земель: земли населенных пунктов;
разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства.
С северной стороны земельного участка – проектируемая магистраль общегородского значения в т.28 - т.32. С западной стороны – ул. Интернациональная. С южной и восточной сторон – земельные участки, формируемые для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Участок в настоящем не используется, не спланирован, частично заболочен, покрыт лесом с качественным древостоем, луговой растительностью, кустарником. Рельеф слабо-возвышенный с перепадом высот 7-9 метров в пределах участка в северо-восточном направлении. Господствуют юго-западные ветры. Земельный участок расположен ориентировочно в 500 метрах оз. Сапожок и в 130 метрах от оз. Контокки. Водоохранная зона, прибрежно-защитная полоса которых составляет – 200 м.
Технические условия подключения к инженерным сетям:
-электроснабжение: для подключения объекта к сетям электроснабжения необходимо обратиться в ОАО «ПСК», заключить договор на техническое присоединение и получить технические условия (в соответствии с ПП РФ № 861 от 27.12.2004г.). Плата за подключение (технологическое присоединение) осуществляется по тарифам ОАО «ПСК»;
теплоснабжение, горячее водоснабжение: централизованно от городских сетей по тех. условиям МУП «Теплосети Костомукшского городского округа» - водоснабжение, канализование: централизованно от городских сетей по тех.условиям МКП «Горводоканал КГО».
Наличие резерва земельной площади для возможного расширения объекта – нет.
Подъездные пути – с автодороги ул. Интернациональная по проектируемой магистрали общегородского значения в т.28 – т.32.
Начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка сроком на 3 (Три) года (с учетом НДС 18%) 1 649 296 (Один миллион шестьсот сорок девять тысяч двести девяносто шесть) руб. 62 коп. определена на основании оценки рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
Сумма задатка – 350 000 (Триста пятьдесят тысяч) руб. 00 коп. НДС не облагается.
Задаток вносится в срок, согласно реквизитам и на условиях, указанных в пункте 8 Общих условий аукциона настоящего Извещения.

Шаг аукциона – 80 000 (Восемьдесят тысяч) руб. 00 коп.
Цена выкупа земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах земельного участка, являющегося предметом аукциона настоящего лота, в расчете на единицу площади, равна 616 (Шестьсот шестнадцать) руб. 62 коп. за 1 (Один) кв.м.
Размер годовой арендной платы за земельный участок составляет 593866 (Пятьсот девяносто три тысячи восемьсот шестьдесят шесть) руб. 56 коп. и подлежит ежегодному изменению в соответствии с п.28 Обязательных условий заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Арендная плата за земельный участок НДС не облагается.
Лот №2 - земельный участок площадью 34884 кв.м, расположенный южнее блока «Ж».
Аукцион проводится на основании Постановления администрации Костомукшского городского округа от 24 октября 2014 года № 1113 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства».
Характеристика земельного участка:
земельный общей площадью 34884 кв.м;
местоположение: Республика Карелия, г. Костомукша, западная часть кадастрового квартала 10:04:0010229, участок № 3;
кадастровый номер: 10:04:0010229:38;
дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.09.2012,
категория земель: земли населенных пунктов;
разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства.
С южной стороны земельного участка – свободная территория. С западной стороны – ул. Интернациональная. С северной и восточной сторон – земельные участки, формируемые для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Участок в настоящем не используется, не спланирован, частично заболочен, покрыт лесом с качественным древостоем, луговой растительностью, кустарником. Рельеф слабо-возвышенный с перепадом высот 5-7 метров в пределах участка в северо-восточном направлении. Господствуют юго-западные ветры.
Технические условия подключения к инженерным сетям:
-электроснабжение: для подключения объекта к сетям электроснабжения необходимо обратиться в ОАО «ПСК», заключить договор на техническое присоединение и получить технические условия (в соответствии с ПП РФ № 861 от 27.12.2004г.). Плата за подключение (технологическое присоединение) осуществляется по тарифам ОАО «ПСК»;
теплоснабжение, горячее водоснабжение: централизованно от городских сетей по тех. условиям МУП «Теплосети Костомукшского городского округа» - водоснабжение, канализование: централизованно от городских сетей по тех.условиям МКП «Горводоканал КГО».
Наличие резерва земельной площади для возможного расширения объекта – нет.
Подъездные пути – с улицы Интернациональная по проектируемой магистрали общегородского значения в т.28 – т.32, затем по проектируемому местному проезду.
Начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка сроком на 3 (Три) года (с учетом НДС 18%) 1 765 298 (Один миллион семьсот шестьдесят пять тысяч двести девяносто восемь) руб. 88 коп. определена на основании оценки рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
Сумма задатка – 360 000 (Триста шестьдесят тысяч) руб. 00 коп. НДС не облагается.
Задаток вносится в срок, согласно реквизитам и на условиях, указанных в пункте 8 Общих условий аукциона настоящего Извещения.
Шаг аукциона – 85 000 (Восемьдесят пять тысяч) руб. 00 коп.
Цена выкупа земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах земельного участка, являющегося предметом аукциона настоящего лота, в расчете на единицу площади, равна 598 (Пятьсот девяносто восемь) руб. 92 коп. за 1 (Один) кв.м.
Размер годовой арендной платы за земельный участок составляет 635586 (Шестьсот тридцать пять тысяч пятьсот восемьдесят шесть) руб. 48 коп. и подлежит ежегодному изменению в соответствии с п.28 Обязательных условий заключения договора аренды

земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Арендная плата за земельный участок НДС не облагается.

Общие сведения аукциона

1.Предмет аукциона: продажа права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из состава земель населенных пунктов для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

2.Форма проведения аукциона: открытый аукцион.

3.Наименование организатора аукциона: муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальной собственностью Костомукшского городского округа»

4.Наименование органа местного самоуправления, **принявшего решение о проведении аукциона:** администрация Костомукшского городского округа.

Порядок проведения аукциона:

-аукцион ведет аукционист;

-аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начального размера арендной платы, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона;

-участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начального размера арендной платы и каждого очередного размера арендной платы в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером арендной платы;

-каждый последующий размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущего размера арендной платы на «шаг аукциона». После объявления очередного размера арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующий размер арендной платы в соответствии с «шагом аукциона»;

- при отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названным аукционистом размером арендной платы, аукционист повторяет этот размер арендной платы 3 (Три) раза.

Если после троекратного объявления очередного размера арендной платы ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним;

- по завершении аукциона аукционист объявляет о праве на заключение договора аренды земельного участка, называет размер арендной платы и номер билета победителя аукциона.

Результат аукциона оформляется протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. В случае уклонения победителя аукциона от подписания протокола о результатах аукциона или договора аренды земельного участка, аукцион признается несостоявшимся, а внесенный победителем аукциона задаток ему не возвращается.

Протокол о результатах аукциона составляется в 2-х экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

5.Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности: осмотр земельного участка осуществляется с момента публикации настоящего Извещения по указанному месторасположению во время, согласованное с организатором аукциона.

6.Дата, время и место проведения аукциона: 08 декабря 2014 года, 10.00 часов, **Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей, 5, каб. 203.**

7.Критерий определения победителя – НАИВЫСШАЯ ЦЕНА, предложенная за право на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

8.Задаток вносится **по 01 декабря 2014 года** р/счет 40302810400003000012, - Отделение НБ Республики Карелия г. Петрозаводск, БИК 048602001, ИНН 1004010322 КПП 100401001, получатель: УФК по Республике Карелия (МКУ КУМС лицевой счет 05063008840). Назначение платежа – задаток для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка. НДС не облагается.

В случае не поступления задатка на указанный счет до дня окончания приема документов для участия в аукционе заявитель не допускается к участию в аукционе.

9.Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за 15 (Пятнадцать) дней до дня проведения аукциона.

10.Организатор аукциона обязан вернуть внесенный задаток заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение 3 (Трех) дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.
11.Организатор аукциона в течение 3 (Трех) банковских дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.
12.Задаток, внесенный победителем аукциона, засчитывается в счет продажи права.
13.Заявка подается по установленной форме (приложение № 1 к настоящему Извещению).
14.Срок, место и время приема заявок:
Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей, 5, каб. 107 по рабочим дням с 10.00 до 12.00 часов и с 14.00 до 16.00 часов,
начало приема заявок 10.00 часов **31 октября 2014 года,**
окончание приема заявок 16.00 часов **04 декабря 2014 года.**
15.Дата, время и место принятия решения о признании претендентов участниками аукциона: 05 декабря 2014 года, 11.30 часов, Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей, 5, каб. 203.
16. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока ее приема, возвращается в день ее поступления заявителю.

Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:
-непредставление определенных настоящим Извещением необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
-не поступление задатка на счет, указанный в настоящем Извещении, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;
-отсутствие сведений о заявителе в едином государственном реестре юридических лиц (для юридических лиц) или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).
17.Протокол о результатах аукциона подписывается в день проведения аукциона.
18.Договор аренды земельного участка подлежит заключению в срок не позднее 5 (Пяти) дней со дня подписания протокола о признании победителя аукциона.

Обязательные условия
заключения договора аренды земельного участка
для комплексного освоения в целях жилищного строительства

19.Целевое использование участка – комплексное освоение в целях жилищного строительства (малоэтажные жилые дома, благоустройство территории, инженерное обеспечение объектов строительства).
20.Одновременно с заявкой претенденты на участие в аукционе представляют документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе:

- чертеж или чертежи планировки, межевания и застройки территории, на которых отображаются красные линии, линии обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры; границы зон планируемого размещения объектов жилищного строительства, социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства; пояснительная записка;
- чертеж или чертежи межевания территории, на которых отображаются: линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы формируемых земельных участков, планируемых для строительства объектов капитального строительства; пояснительная записка.

21.Победитель аукциона принимает на себя обязательства по соблюдению сроков выполнения работ:

а)подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства – не позднее **истечения** первого года аренды;

б)обустройства территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства безвозмездной передаче в

муниципальную собственность по договору безвозмездной передачи, подлежащему государственной регистрации в ЕГРН – **не позднее истечения второго года аренды**;

в)осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка – **до окончания срока аренды**.

22.Победитель аукциона обязуется получить разрешение на строительство в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации после утверждения документации по планировке территории в установленном законодательством порядке после предоставления кадастровых паспортов вновь образуемых земельных участков.

23.Победитель аукциона обязуется соблюдать действующее градостроительное, земельное, и природоохранное законодательство, санитарные и противопожарные нормы.

24.Договор аренды земельного участка **сроком на 3 (Три) года** подлежит заключению в срок не позднее 5-ти дней со дня подписания протокола о результатах аукциона и вступает в силу с момента государственной регистрации.

25.На государственную регистрацию договор аренды передается сторонами в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия не позднее 10 (Десяти) банковских дней от даты его заключения при условии поступления на счет, указанный в договоре аренды, полной оплаты цены продажи права на заключение договора аренды земельного участка.

В противном случае аукцион признается не состоявшимся, договор аренды земельного участка считается расторгнутым, задаток арендатору не возвращается.

26.Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до пятого числа текущего месяца без выставления счета.

27.В случае нарушения Арендатором сроков по уплате арендной платы, предусмотренных условиями Договора аренды земельного участка, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 (Ноль целых и одна десятая) % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

28.Изменение размера арендной платы производится Арендодателем путем направления уведомления в бесспорном одностороннем порядке ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды, в порядке индексации на процент уровня инфляции, установленный законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год, а также при изменении действующего законодательства Российской Федерации, Республики Карелия и нормативных правовых актов муниципальных органов муниципального образования «Костомукшский городской округ».

29.В случае нарушения Арендатором сроков, предусмотренных **п. 21** настоящих Обязательных условий, Арендатор выплачивает Арендодателю за период со дня нарушения сроков до дня прекращения соответствующего нарушения увеличенную арендную плату:

а)на 5% от ежемесячной арендной платы за нарушение срока выполнения работ, предусмотренного подпунктом «а» п.21;

б)на 10% от ежемесячной арендной платы за нарушение срока выполнения работ, предусмотренного подпунктом «б» п.21;

в)на 25% от ежемесячной арендной платы за нарушение срока выполнения работ, предусмотренного подпунктом «в» п21.

Факт выполнения работ подтверждается соответствующими документами.

30.Любое уведомление, в том числе уведомление об изменении арендной платы, направляется Арендатору по почте заказным письмом и считается полученным им по истечении шести дней со дня направления заказного письма.

31.Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования в границах ранее предоставленного земельного участка, имеет исключительное право, если иное не предусмотрено федеральным законом, приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

32.Собственник или Арендатор вышеуказанных земельных участков обязан соблюсти сроки осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

33.При обороте вышеуказанных земельных участков новым правообладателям переходят обязанности по выполнению настоящих Обязательных условий.

34.Права на земельный участок могут быть прекращены в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством.

35.Обязательные условия аукциона являются обременением земельного участка до момента их выполнения и подлежат обязательному включению в условия возможных сделок с земельным участком. Факт выполнения условий Победителем аукциона фиксируется совместным актом сторон.

36.Для участия в аукционе Претенденты представляют следующие документы:

-заявку на участие в аукционе с указанием реквизитов счета для возврата задатка в 2-х экземплярах (приложение № 1 к настоящему извещению);

-платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение задатка;

-копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);

-надлежащим образом оформленную доверенность на представителя Претендента;

-решение соответствующего органа управления юридического лица об участии в торгах на право аренды земельного участка (если это необходимо в соответствии с учредительными документами);

-документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на повторном аукционе;

-подписанная Претендентом опись представляемых документов (в 2-х экземплярах).

Более подробно с условиями повторного аукциона и дополнительной информацией можно ознакомиться:

-в Муниципальном казенном учреждении «Комитет по управлению муниципальной собственностью Костомукшского городского округа», Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей, 5, каб. 107, телефон для справок: 8-911-667-97-83;

-в газете «Новости Костомукши» от 30 октября 2014 г.;

-на официальном сайте РФ в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru;

-на официальном сайте Костомукшского городского округа: www.kostomuksha-city.ru.

Приложение № 1
к Извещению о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, утвержденному постановлением администрации Костомукшского городского округа
от ____ октября 2014 года № _____

Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальной собственностью Костомукшского городского округа»
Адрес: 186930, Республика Карелия,
г. Костомукша, ул. Строителей, 5

ЗАЯВКА
НА УЧАСТИЕ В УКЦИОНЕ

1)_____
_____
_____.
(полное наименование юридического лица, подающего заявку)

именуемый далее Претендент, в лице
_____
_____
_____,
(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего о на основании
_____
(документ, подтверждающий полномочия)

2)_____-
_____
_____,
(Ф.И.О. и паспортные данные физического лица, подающего заявку)

именуемый далее Претендент, принимая решение об участии в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общей площадью _____ кв.м кадастровый номер 10:04:0010229:____, расположенного по адресу: РФ, Республика Карелия, г. Костомукша, _____ в кадастровом квартале номер 10:04:0010229, Лот № ____**,**
ознакомившись с объектом аукциона, общими сведениями аукциона, обязательными условиями заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства и проектом договора аренды земельного участка, обязуюсь:
1)соблюдать условия проведения аукциона, содержащиеся в Извещении, опубликованном в газете «Новости Костомукши» 30 октября 2014 г.;
2)в случае признания Победителем:
-подписать протокол о результатах аукциона в день его проведения,
-не позднее 5 дней со дня проведения аукциона заключить с администрацией Костомукшского городского округа договор аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства,
-передать на государственную регистрацию договор аренды не позднее 10 (Десяти) банковских дней от даты его заключения при условии поступления на счет, указанной в договоре, полной оплаты цены продажи права на заключение договора аренды земельного участка,
-произвести полную оплату цены продажи права на заключение договора аренды земельного участка в срок, предусмотренный п. 25 Обязательных условий заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Адрес, телефон и банковские реквизиты Претендента:
_____
_____

Приложения:
1)платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение задатка;
2)копии документов, удостоверяющих личность;
3)надлежащим образом оформленная доверенность на представителя Претендента;
4)решение соответствующего органа управления юридического лица об участии в торгах на право аренды земельного участка (если это необходимо в соответствии с учредительными документами);
5)предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка;
6)опись представляемых документов (в 2-х экземплярах).

Подпись Претендента (его полномочного представителя) _____

М.П.

« » _____ 2014г.

Заявка принята Продавцом
_____ час. ____ мин. « » _____ 2014 г. _____

Подпись уполномоченного лица Продавца

_____
(должность) (ф.и.о.)

С условиями аукциона и пакетом документов по формированию земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010229:____ **ознакомлен (а)**

_____
(подпись Претендента (его полномочного представителя), расшифровка подписи, дата)

ПРОЕКТ
ДОГОВОРА АРЕНДЫ
земельного участка

Российская Федерация,
Республика Карелия, город Костомукша **«____» _____ 2014 года**

Администрация Костомукшского городского округа, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы администрации Лохно Александра Григорьевича, действующего на основании Устава муниципального образования «Костомукшский городской округ», с одной стороны, и

_____
(наименование/имя и данные победителя аукциона),

именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны,
на основании Протокола о результатах аукциона от «___»_____г. №___ (Приложение № 1 к настоящему Договору) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1.Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью _____ **(_____) кв.м**, расположенный, согласно кадастровому паспорту земельного участка от «__»_____ г. (Приложение № 2 к настоящему Договору) в Республике Карелия, г. Костомукша _____,

кадастровый номер **__:__:_____:__**,

дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости «__»_____ г.,

категория земель: земли населенных пунктов,

именуемый в дальнейшем «Участок».

1.2.Участок предоставляется **для комплексного освоения в целях жилищного строительства** без права самостоятельного изменения вида разрешенного использования.

1.3.Участок относится к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена, и передается в аренду по Акту приема-передачи земельного участка (Приложение № 3 к настоящему Договору).

1.4.Арендодатель гарантирует, что предмет договора не обременен правами и притязаниями третьих лиц, о которых Арендодатель не мог не знать.

2. Платежи по Договору

2.1.Арендатор уплачивает в соответствии с условиями настоящего Договора следующие виды платежей:

- плату за право заключения настоящего Договора;
- арендную плату за использование Участка.

2.2.Плата за право заключения настоящего Договора в соответствии с протоколом подведения итогов торгов составляет _____ (_____) руб. __ коп., в том числе НДС _____ (_____) руб. __ коп.

Перечисленный Арендатором задаток для участия в аукционе на право заключения настоящего Договора в сумме _____ (_____) рублей __ коп. без НДС засчитывается в счет платы за право заключения Договора.

Оставшаяся, подлежащая оплате за право заключения настоящего Договора, сумма составляет _____ (_____) руб. __ коп., в том числе НДС _____ (_____) руб. __ коп.

2.3.Перечисление суммы платежа, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора, осуществляется Арендатором в полном объеме не позднее 10 (Десяти) банковских дней от даты заключения настоящего Договора согласно следующим реквизитам:

расчетный счет 40101810600000010006 Отделение – НБ Республика Карелия г. Петрозаводск, БИК 048602001 ИНН 1004010322 КПП 100401001 ОКТМО 86706000, КБК 044 111 05 012 04 0010 120.

2.4.Годовая арендная плата за пользование Участком составляет _____ (_____) руб. __ коп. НДС не облагается.

2.5.Арендная плата вносится Арендатором без выставления счета ежемесячно в размере _____ (_____) руб. __ коп. в порядке разового перечисления до 5 числа текущего месяца согласно следующим реквизитам:

расчетный счет 40101810600000010006 Отделение – НБ Республика Карелия г. Петрозаводск, БИК 048602001 в УФК по РК (МКУ КУМС) ИНН 1004010322; КПП 100401001; ОКТМО 86 706 000, КБК 044 111 050 120 40000 120.

При этом в платежных документах в обязательном порядке указываются номер и дата настоящего Договора, назначение платежа и период, в счет которого вносится арендная плата.

2.6.Изменение размера арендной платы производится Арендодателем в бесспорном одностороннем порядке ежегодно, но не ранее чем через год после заключения настоящего Договора, в порядке индексации на процент уровня инфляции, установленный законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год, а также при изменении действующего законодательства Российской Федерации, Республики Карелия и нормативных правовых актов органов муниципального образования «Костомукшский городской округ».

Новый размер арендной платы устанавливается с даты введения в действие нормативного правового акта

2.7.При несвоевременном внесении арендной платы, установленной настоящим Договором, Арендатор выплачивает пеню в размере 0,1 (Ноль целых и одна десятая) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего за сроком платежа дня.

День погашения задолженности пеней не облагается.

2.8.Выплата денежных средств по Договору может быть осуществлена за Арендатора третьим лицом при представлении Арендодателю уведомления не позднее пяти рабочих дней с приложением экземпляра соглашения Арендатора с плательщиком конкретного платежа.

3.Права и обязанности Сторон

3.1.Арендодатель имеет право:

а)досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством, нормативными актами органов муниципального образования «Костомукшский городской округ» и настоящим Договором;

б)применять к Арендатору штрафные санкции за нарушение им обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

в)осуществлять контроль над исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.2.Арендатор имеет право:

а)досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора;

б)на ипотеку права аренды Участка при ипотеке объектов недвижимости, расположенных на территории Участка, пропорционально закладываемой в залог части объектов недвижимости, расположенных на территории Участка, при условии письменного согласия Арендодателя;

в)после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования в границах Участка, имеет исключительное право, если иное не предусмотрено федеральным законом, приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду. При этом Собственник или Арендатор вышеуказанных земельных участков обязан соблюсти сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков;

г)если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока настоящего Договора передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу. При этом к новому правообладателю переходят права и обязанности по настоящему Договору;

д)после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного

использования, в границах Участка имеет исключительное право, если иное не предусмотрено федеральным законом, приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду:

-цена выкупа земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах Участка в расчете на 1 (Один) кв.м равна _____ (_____) руб. ___ коп.;

-арендная плата земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах Участка, определяется согласно действующему на дату заключения договоров аренды указанных земельных участков законодательству.

3.3.Арендодатель **обязуется**:

а)передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в день заключения настоящего Договора;

б)по окончании комплексного освоения Участка обеспечить прием в собственность муниципального образования «Костомукшский городской округ» построенных объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность, по договору безвозмездной передачи, подлежащему государственной регистрации в ЕГРН, в срок, указанный в п. **5.2 пп. «б»** настоящего Договора.

3.4.Арендатор **обязуется**:

а)принять от Арендодателя Участок по акту приема-передачи в день заключения настоящего Договора;

б)использовать Участок исключительно по прямому назначению, оговоренному пунктом 1.2 настоящего Договора;

в)соблюдать действующее градостроительное, земельное и природоохранное законодательство, санитарные и противопожарные нормы;

г)обеспечить безопасность работ по подготовке Участка для его комплексного освоения и работ по комплексному освоению Участка до начала их осуществления: возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на Участок, а также установить на Участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием целей предоставления Участка, реквизитов, места нахождения, Ф.И.О. руководителя, контактный телефон Арендатора, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания проведения работ;

д)обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе обеспечение коммунальными услугами) возводимые на Участке объекты жилищного и иного строительства до осуществления государственной регистрации перехода права на объекты инженерной инфраструктуры в муниципальную собственность;

е)обеспечить Арендодателю, уполномоченным государственным органам, в т.ч. органам государственного контроля и надзора, свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий настоящего Договора в присутствии представителя Арендатора;

ж)согласовывать проекты изменений архитектурно-планировочного облика Участка с Арендодателем;

з)в случае передачи своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу уведомить Арендодателя с предоставлением подтверждающих документов в течение 7 (Семи) календарных дней;

и)в случае изменения адреса или иных реквизитов, направлять Арендодателю в недельный срок уведомление об этом. В случае непредставления таких сведений или несвоевременного их представления Арендодатель не несет ответственности за причиненные в связи с этим убытки;

к)в случае намерения оформления ипотеки объектов недвижимости, расположенных на территории Участка, направить Арендодателю письменное заявление для получения его согласия;

л)не позднее семи дней от даты заключения настоящего Договора заключить договор на вывоз и складирование мусора на полигон бытовых отходов;

м)содержать Участок и прилегающую территорию в радиусе 10 (Десяти) метров в соответствующем санитарном состоянии, производить уборку мусора, в том числе на прилегающей территории, и снега в местах прохода и проезда;

н)не допускать на территории Участка действий, которые могут повлечь ухудшение экологической обстановки или нанести ущерб архитектурно-планировочным решениям Арендодателя и привести к снижению ценности территории Участка;

о)неукоснительно соблюдать «Обязательные условия заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства», утвержденные постановлением администрации Костомукшского городского округа от «__» _____ 2014 года № ___.

4.Ответственность сторон за нарушение условий договора

4.1.В случае неисполнения должным образом обязательств по настоящему Договору одной из сторон, другая сторона направляет ей письменное уведомление, в котором излагает факты, составляющие основу нарушения. В случае не устранения нарушения в течение 30 (Тридцати) календарных дней **с момента получения уведомления на условиях п.5.7** настоящего Договора соответствующая сторона имеет право обратиться в суд.

4.2.За нарушение Арендатором каждого из обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора (за исключением пунктов **2.6; 5.2**), Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы на дату выявления нарушения в двухнедельный срок от даты выставления претензии.

Уплата неустойки (штрафа), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от устранения выявленных нарушений.

4.3.Все споры и разногласия, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в претензионном порядке, срок ответа на претензию составляет 15 календарных дней с момента получения претензии на условиях п. **5.7.** настоящего Договора, при не достижении согласия – в судебном порядке.

5.Обязательные условия

5.1.Целевое использование участка – комплексное освоение в целях жилищного строительства (малоэтажные жилые дома, благоустройство территории, инженерное обеспечение объектов строительства).

5.2.Арендатор принимает на себя обязательства по соблюдению сроков выполнения работ:

а)подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства – не позднее **истечения** первого года аренды;

б)обустройства территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства безвозмездной передаче в муниципальную собственность по договору безвозмездной передачи, подлежащему государственной регистрации в ЕГРН – **не позднее истечения второго года аренды**;

в)осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка – **до окончания срока аренды**.

5.3.Арендатор обязуется получить разрешение на строительство в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации после утверждения документации по планировке территории в установленном законодательством порядке после предоставления кадастровых паспортов вновь образуемых земельных участков.

5.4.Арендатор обязуется соблюдать действующее градостроительное, земельное, и природоохранное законодательство, санитарные и противопожарные нормы.

5.5.На государственную регистрацию договор аренды передается сторонами в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия не позднее 10 (Десяти) банковских дней от даты его заключения при условии поступления на счет, указанный в договоре аренды, полной оплаты цены продажи права на заключение договора аренды земельного участка.

В противном случае аукцион признается не состоявшимся, договор аренды земельного участка считается расторгнутым, задаток Арендатору не возвращается.

5.6.Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до пятого числа текущего месяца без выставления счета.

5.7.В случае нарушения Арендатором сроков, предусмотренных **п. 5.2** настоящих Обязательных условий, Арендатор выплачивает Арендодателю за период со дня нарушения сроков до дня прекращения соответствующего нарушения увеличенную арендную плату:

а)на 5% от ежемесячной арендной платы за нарушение срока выполнения работ, предусмотренного подпунктом «а» п.5.2;

б)на 10% от ежемесячной арендной платы за нарушение срока выполнения работ, предусмотренного подпунктом «б» п.5.2;

в)на 25% от ежемесячной арендной платы за нарушение срока выполнения работ, предусмотренного подпунктом «в» п.5.2.

Факт выполнения работ подтверждается соответствующими документами.

5.8.Любое уведомление, в том числе уведомление об изменении арендной платы, направляется Арендатору по почте заказным письмом и считается полученным им по истечении шести дней со дня направления заказного письма.

5.9.Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования в границах ранее предоставленного земельного участка, имеет исключительное право, если иное не предусмотрено федеральным законом, приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

5.10.Собственник или Арендатор вышеуказанных земельных участков обязан соблюсти сроки осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

5.11.При обороте вышеуказанных земельных участков новым правообладателям переходят обязанности по выполнению настоящих Обязательных условий.

5.12.Права на земельный участок могут быть прекращены в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством.

5.13.Обязательные условия аукциона являются обременением земельного участка до момента их выполнения и подлежат обязательному включению в условия возможных сделок с земельным участком. Факт выполнения условий Арендатором фиксируется совместным актом сторон.

6.Изменение, прекращение, продление договора

6.1.Арендодатель в соответствии с действующим законодательством имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор досрочно в случаях:

а)нарушения Арендатором п.1.2 настоящего Договора;

б)действия (бездействия) Арендатора, повлекшего ухудшение состояние Участка;

в)не внесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа;

6.2.При расторжении настоящего Договора Арендатор обязуется освободить Участок в 3-хдневный срок от даты расторжения.

6.3.Прекращение настоящего Договора не влечет прекращения обязательств по настоящему Договору в части погашения задолженности по арендным платежам и пени.

7.Срок действия договора

7.1.Настоящий договор заключается сроком на 3 (Три) года

с «___» _____ 2014 года до «___» _____ 201_ года.

7.2.Настоящий договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, - по одному для каждой из сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия.

8.Приложение к договору

8.1.Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора, на __ (____) листах:

Протокол о признании победителя от «__» _____ 2014г. № ___ (приложение № 1) - _лист(а)

Кадастровый паспорт земельного участка от «___»

_____ 20__ года (приложение № 2) - _ лист(а);
Акт приема-передачи земельного участка (приложение № 3) - _ лист(а).

9.Реквизиты сторон

Продавец:

Администрация Костомукшского городского округа.
186931, Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Строителей,5.
ИНН/КПП 1004002554/100401001
Тел. 54592, 54240, 54175 факс 51010
Код по ОКПО 24791704. Код по ОКВЭД 75.11.31

Покупатель:

_____
_____
Почтовый адрес
_____
_____
ИНН /КПП _____/_____
ОГРН _____
Тел. 8___-___-__-__

От имени Арендодателя:
глава администрации

_____ _____

От имени Арендатора:

_____
_____

Приложение № 2
к договору аренды земельного участка
№ __ от «___» _____ 2014 г.

АКТ
приема-передачи земельного участка

Республика Карелия, г. Костомукша «___» _____ 2014 года

Администрация Костомукшского городского округа, в лице главы администрации Лохно Александра Григорьевича, **передала**, а

_____,
(наименование/имя и данные победителя аукциона),

принял земельный участок площадью _____ (_____) кв.м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер __:__:_____:__, расположенный по адресу: _____,
для комплексного освоения в целях жилищного строительства**.**

Покупатель осмотрел земельный участок на месте.
Претензий к качеству земельного участка у Покупателя не имеется.

В момент передачи земельного участка на нем находятся:
1.Сервитуты (описание): не установлены
2.Объекты недвижимости (перечислить): нет

Передал:
глав администрации

_____ _____

Принял:

_____
_____