# ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_/19

**купли-продажи земельного участка**

г. Рыбинск Ярославской области « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 года

Департамент имущественных и земельных отношений Администрации городского округа город Рыбинск, место нахождения: Россия, Ярославская область, г. Рыбинск, Крестовая улица, д.77, ИНН 7610070227, зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 3 по Ярославской области 01.07.2006 г., Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту её нахождения серия 76 № 002938762, ОГРН № 1067610046570, дата присвоения 01.07.2006г., в лице директора Департамента Поткиной Наталии Александровны, действующего на основании Положения о Департаменте имущественных и земельных отношений Администрации городского округа город Рыбинск, именуемый в дальнейшем «Продавец» и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой сторонызаключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор составлен в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, протоколом (№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_) о \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по продаже в собственность земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ярославская область, городской округ город Рыбинск, город Рыбинск, Большая Казанская улица, земельный участок 20.

1.2. Продавец продает, а Покупатель покупает в собственность земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ярославская область, городской округ город Рыбинск, город Рыбинск, Большая Казанская улица, земельный участок 20, находящийся в неразграниченной государственной собственности, именуемый в дальнейшем «Объект».

Площадь Объекта: 659±9 кв.м.

Кадастровый номер Объекта: 76:20:080504:6.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование Объекта: для индивидуального жилищного строительства.

Цель предоставления Объекта: для строительства индивидуального жилого дома.

Земельный участок расположен:

– в территориальной зоне – ОД ИЦ;

– в зоне распространения грунтов с малой несущей способностью;

– в зоне распространения подъема уровня грунтовых вод 0,2-0,5м (техногенный процесс);

– в зоне катастрофического затопления;

– в водоохранной зоне Горьковского водохранилища;

– в прибрежной защитной полосе Горьковского водохранилища;

– в объединенной охранной зоне 2;

– в зоне регулирования застройки;

– в охранной зоне культурного слоя (зона археологических исследований);

– в заповедной территории.

Условия освоения:

- восстановление фронта застройки и историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, расположенных в территориальной зоне ОД ИЦ – общественно-деловой зоне исторического центра города и зоне с особыми условиями- групповой охранной зоны объектов культурного наследия;

- застройка по красной линии улицы;

- габариты вновь создаваемого объекта со стороны улицы не должны превышать протяженность фасада и высоту ранее существовавшего на данном земельном участке объекта исторической застройки и изменять открытое пространство (прозор) между соседними зданиями. Протяженность здания в глубину квартала регламентируется санитарными и противопожарными нормами, нормативными размерами отступов от границ и застройки смежных земельных участков;

- новое строительство должно осуществляться по индивидуальным проектам в традиционных для исторического центра города архитектурных формах, обосновываться проектом и историко-архитектурным анализом, учитывать стилистику и масштаб прилегающей исторической застройки и не создавать диссонанса с исторической городской средой;

- новые здания должны быть сомасштабны исторической застройке и увязаны с ней по стилистике, высоте, габаритам, материалу стен, отделке фасадов, членениям, пластике, размерам деталей, цветовому решению, характеру кровель, иметь скатные крыши;

- новое сохранять должно стилистику утраченных зданий, использовать их объемное и архитектурное решение;

- рекомендуется использовать проекты, выполненные по типу «образцовых»;

- установку ограждений обосновать проектом. Ограждения выполняются в традиционных для исторического центра города стилистических решениях и материалах, максимальная высота ограждения – 1,8м;

- архитектурная часть проекта, включая генплан участка и развертку фасадов улицы, подлежит рассмотрению градостроительным советом при Главе городского округа город Рыбинск;

- обоснования проектного решения должны содержать анализ развития застройки квартала, развертку фасадов вдоль улицы.

Существующие ограничения по использованию земельного участка:

- ограничение части земельного участка площадью 588 кв.м. установлены в соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ, в границах водоохранных зон запрещается:

 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально-оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

 7) сброс сточных, в том числе дренажных вод;

 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляется пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со ст. 19.1 Закона Российской Федерации от 21февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды;

 - ограничение части земельного участка площадью 590 кв.м. установлены в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ, в границах прибрежных защитных полос запрещается:

 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально-оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляется пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со ст. 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»);

 9) распашка земель;

 10) размещение отвалов размываемых грунтов;

 11) выпас сельскохозяйственных животных и организации для них летних лагерей, ванн.

 При осуществлении на земельном участке изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, заказчик в соответствии со статьями 28, 30,31, 32, 36, 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» обязан обеспечить проведение и финансирование историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, путем археологической разведки, в порядке, установленном статьей 45.1 Федерального закона.

На земельном участке, прилегающему к земельному участку с кадастровым номером 76:20:080504:6, расположен выявленный объект культурного наследия «Дом Нетронина», 1810 – е гг. (Ярославская область, г.Рыбинск, ул. Большая Казанская, д.24), поставленный на государственную охрану постановлением Главы Администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329, не включенный в реестр.

Границы участка обозначены на прилагаемом к Договору плане земельного участка, который является неотъемлемой частью Договора (приложение 1).

2.ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ

2.1. Стоимость Объекта определяется по результатам аукциона по продаже в собственность земельного участка (протокол \_\_\_\_\_\_\_\_-з от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. лот № \_\_\_\_\_) и составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

2.2. В течение 10-ти дней после подписания настоящего договора Покупатель осуществляет оплату посредством внесения денежных средств на расчетный счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_, получатель: Департамент финансов администрации городского округа г. Рыбинск (Департамент имущественных и земельных отношений администрации городского округа г. Рыбинск л/с 160.14.600.0) ИНН 7610070227, КПП 761001001, ОГРН 106710046570, ОКТМО 78715000, КБК 74111406012040000430 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек.

 В платежном документе в назначении платежа указывается: «Оплата по договору купли продажи земельного участка №\_\_\_\_\_\_\_/19 НДС не облагается». Моментом оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

2.3. По соглашению сторон залог, предусмотренный п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ, не возникает.

2.4. За несвоевременное перечисление денежных средств Покупатель уплачивает пени за каждый день просрочки в размере одной трехсотой процентной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату выполнения денежных обязательств.

3. ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1. До заключения настоящего договора указанный земельный участок не продан, не заложен, в споре, под арестом и запрещением не состоит.

4.ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Покупатель осмотрел Объект в натуре, ознакомился с его характеристиками, правовым режимом.

Произведенные Покупателем затраты по рекультивации и освобождению земельного участка от насаждений, мусора и построек возмещению не подлежат.

4.2. Покупатель обязан обеспечить допуск представителям собственников линейных объектов или представителям организаций, осуществляющих эксплуатацию линейных объектов, к данным объектам в целях обеспечения их безопасности.

4.3. Покупатель обеспечивает использование земельного участка и прилегающей к нему территории в соответствии с Правилами благоустройства территории городского округа город Рыбинск, утвержденными решением муниципального Совета городского округа город Рыбинск от 31 мая 2018 № 322.

5.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Договор может быть расторгнут по требованию Продавца при следующих, признаваемых сторонами существенными, нарушениях условий договора:

5.1.1. При использовании Покупателем участка под цели, непредусмотренные п. 1.2 Договора.

5.2. В случае нарушения Покупателем существенных условий, указанных в п.2.2 настоящего договора.

6.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. В соответствии со ст. 556 ГК РФ передача Объекта производится по передаточному акту, который составляется и подписывается в течение 5-ти дней с момента полной оплаты Покупателем стоимости Объекта.

6.2. В соответствии со ст. 551 ГК РФ Покупатель приобретает право собственности на Объект с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Росреестра по Ярославской области и внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости. Государственная регистрация перехода права собственности производится только после полной оплаты стоимости Объекта и передачи его Покупателю по передаточному акту.

Расходы по оформлению документов, заключению настоящего договора и государственной регистрации перехода права собственности несет Покупатель.

6.3. Изменения и дополнения к договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

6.4. В случаях существенного нарушения условий настоящего договора одной из сторон, договор подлежит расторжению в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

6.5. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовыми актами органа местного самоуправления, изданными в пределах возложенных на него полномочий.

6.6. Споры, возникшие при исполнении договора, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. Настоящий договор составлен в простой письменной форме, в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Продавца, второй – у Покупателя, а третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| «ПРОДАВЕЦ»Департамент имущественных и земельныхотношений Администрации городского округа город Рыбинск | «ПОКУПАТЕЛЬ» |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Поткина Наталия Александровна  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |

Приложение 1

к Договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г.

**План земельного участка**

по адресу: Российская Федерация, Ярославская область, городской округ город Рыбинск, город Рыбинск, Большая Казанская улица, земельный участок 20.



|  |  |
| --- | --- |
| «ПРОДАВЕЦ»Департамент имущественных и земельныхотношений Администрации городского округагород Рыбинск | «ПОКУПАТЕЛЬ» |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Поткина Наталия Александровна |  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |