

**ДОГОВОР №**  
**аренды земельного участка, приобретаемого**  
**на торгах в форме аукциона, для строительства**

г. Пермь

«\_\_\_» \_\_\_\_\_

Департамент земельных отношений администрации города Перми, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендатор, действующий на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании протокола о результатах электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от \_\_\_\_\_ по лоту № \_\_\_\_\_ (далее – протокол), заключили настоящий договор о следующем.

**I. Предмет договора**

1.1. Во исполнение протокола Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование на условиях аренды земельный участок, имеющий кадастровый номер **59:01:4716065:282**, площадью **8400** кв.м, расположенный на землях населенных пунктов и находящийся по адресу: **Российская Федерация, край Пермский, городской округ Пермский, город Пермь, улица Промышленная, з/у 135в** (далее - земельный участок), для **строительства объектов производственного и складского назначения**, в границах, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, и в качественном состоянии как он есть согласно приложению 1 к настоящему договору.

Участок расположен в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов III класса вредности (ПК-3).

Земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне промышленного узла «Осенцы».

Земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории - приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино.

1.2. Разрешенное использование - строительная промышленность (6.6), склады (6.9), складские площадки (6.9.1).

1.3. Согласно информации, содержащейся в градостроительном плане от 11.06.2024 № РФ-59-2-03-0-00-2024-1198-0 (далее – ГПЗУ) максимальный выступ за красную линию нависающих частей здания наземных уровней, выступающих из плоскости наружной стены фасада здания на высоте не менее 4,5 м над территорией общего пользования, составляет не более 1,2 м от красной линии. В случаях, когда линия регулирования застройки отличается от красной линии, указанный выступ может быть произведен за линию регулирования застройки.

Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках – III.

Минимальный отступ от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений – 0 м. Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений – без ограничений. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношений суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – без ограничений.

В соответствии с таблицей Б.1 «Показатели плотности застройки участков территориальных зон» СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 коэффициент плотности застройки земельного участка в промышленной зоне составляет 2,4.

Таким образом, предельные параметры разрешенного строительства на земельном участке составляют 20160 кв. м (8400 кв. м x 2,4).

В соответствии с приложением Г «Площадь и размеры земельных участков складов» СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и

сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 минимальная площадь склада на Участке составляет 2463 кв. м для одноэтажных объектов капитального строительства, 3720 кв. м для многоэтажных объектов капитального строительства (если на земельном участке не планируется строительство объектов согласно установленному виду разрешенного использования «строительная промышленность» (6.6)).

Земельный участок частично огорожен забором из железобетона, на территории расположен строительный и бытовой мусор. Земельный участок не эксплуатируется.

## **II. Права и обязанности Арендодателя**

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. осуществлять контроль за использованием земельного участка, предоставленного в аренду, в том числе на беспрепятственный доступ на территорию используемого земельного участка, определение и закрепление на местности поворотных точек границ земельного участка;

2.1.2. взыскать в установленном порядке не внесенную в срок арендную плату, а также неустойку за просрочку исполнения обязательств;

2.1.3. требовать досрочного расторжения договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором;

2.1.4. требовать возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

2.1.5. осуществлять осмотр арендованного земельного участка без предварительного уведомления Арендатора.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

2.2.2. передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи;

2.2.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и земельному законодательству Российской Федерации;

2.2.4. в 3-дневный срок после получения уведомления, указанного в пункте 3.2.18 настоящего договора, провести осмотр земельного участка, составить акт осмотра земельного участка, подтверждающий снос самовольной постройки.

## **III. Права и обязанности Арендатора**

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. использовать земельный участок в соответствии с условиями настоящего договора;

3.1.2. выкупа либо заключения договора аренды земельного участка под объектом недвижимости, созданным Арендатором и принадлежащим ему на праве собственности, за исключением сооружений, которые могут размещаться на таких земельных участках на основании сервитута, публичного сервитута или в соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации;

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

3.2.2. использовать земельный участок в границах, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования, указанными в пунктах 1.1, 1.2 настоящего договора. Арендатор не вправе изменять целевое назначение и вид разрешенного использования земельного участка;

3.2.3. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством и переданные Арендатору по акту приема-передачи;

3.2.4. своевременно вносить арендную плату;

3.2.5. обеспечивать Арендодателю, представителям органов контроля свободный доступ на земельный участок с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора и требований земельного законодательства;

3.2.6. обеспечивать доступ на земельный участок представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, в целях обеспечения его безопасности в случае, если земельный участок расположен в охранной зоне линейного объекта;

3.2.7. соблюдать порядок сноса и выполнения компенсационных посадок зеленых насаждений, установленный правилами благоустройства, действующими на территории города Перми;

3.2.8. не допускать строительства на земельном участке до получения разрешения на строительство в установленном порядке, в случае если получение такого разрешения предусмотрено действующим законодательством;

3.2.9. не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав (договоры залога, внесение права на аренду участка или его части в уставный капитал юридических лиц и другое) без письменного согласия Арендодателя (в случаях заключения настоящего договора на срок не более пяти лет), за исключением случаев, установленных законом.

Стороны договорились, что сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав в соответствии с абзацем первым настоящего пункта, совершенные без письменного согласия Арендодателя (в случаях заключения настоящего договора на срок не более пяти лет), являются недействительными (ничтожными) с момента совершения и не влекут юридических последствий.

Арендатор не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из договора аренды;

3.2.10. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении участка в связи с окончанием срока договора в связи с неиспользованием земельного участка в соответствии с пунктом 1.1 настоящего договора;

3.2.11. при расторжении настоящего договора по требованию Арендодателя вернуть Арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии в пятидневный срок с момента расторжения настоящего договора по акту приема-передачи земельного участка;

3.2.12. в случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатора в пятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление.

В случае неисполнения Арендатором этого условия, извещение, направленное по адресу, указанному в настоящем договоре, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях;

3.2.13. в случае продажи права собственности на объект недвижимого имущества, расположенный на земельном участке, в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом;

3.2.14. в случае обнаружения Арендодателем ликвидировать самовольные постройки, возведенные Арендатором, или иные нарушения в использовании земельного участка и привести участок в прежнее состояние за свой счет в срок, установленный в уведомлении Арендодателя.

В случае выявления объектов некапитального типа арендатор обязан осуществить демонтаж выявленных объектов за счет собственных средств и (или) с привлечением средств других лиц без отнесения соответствующих расходов на территориальный орган администрации города Перми, департамент земельных отношений администрации города Перми или иной функциональный орган или подразделение администрации города Перми;

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

3.2.16. не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

3.2.17. за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц осуществить снос самовольной постройки в срок, не превышающий 12 месяцев, в случае если на земельном

участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в отношении которых было принято решение о сносе самовольной постройки;

3.2.18. в течение 3 дней после осуществления сноса самовольной постройки в срок, установленный пунктом 3.2.17 настоящего договора, направить Арендодателю письменное уведомление об этом для составления акта осмотра земельного участка в соответствии с пунктом 2.2.4 настоящего договора;

3.2.19. соблюдать требования к параметрам объекта недвижимости, предполагаемого к возведению, указанные в аукционной документации;

3.2.20. при проектировании и строительстве объекта капитального строительства соблюдать требования по разработке паспорта внешнего облика объекта капитального строительства (далее – колерный паспорт), установленные правилами благоустройства территории города Перми.

Колерный паспорт подлежит согласованию с функциональным органом администрации города Перми, осуществляющим функции управления в сфере градостроительства;

3.2.21. проектом строительства предусмотреть:

- благоустройство и озеленение выделенной территории;
- осуществление сбора и отвода ливневых вод осуществлять с использованием вариантов решений в зависимости от: наличия централизованной системы ливневой канализации; площади водосбора с учетом транзитных вод с прилегающей территории; угла наклона рельефа, включающий прилегающие территории; применения иных решений равномерного отвода поверхностного стока с запрашиваемой территории на прилегающей территории;

- виды образующихся отходов и мест их размещения на период эксплуатации;
- проведение мероприятий по охране окружающей среды на период строительства, включая: установку временного защитного ограждения строительной площадки; определение видов и объемов образующихся отходов и мест их размещения; систематический вывоз отходов; недопущение загрязнения атмосферы, почвы и подземных вод; предотвращение выноса грязи автотранспортом, выезжающим со строительной площадки.

3.2.22. при размещении объектов на вышеуказанной территории необходимо соблюдать нормы и требования действующего законодательства: Федеральных законов от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» и от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Региональных нормативов градостроительного проектирования «Расчетные показатели обеспеченности населения Пермского края объектами пожарной охраны», утвержденных приказом Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края от 25.02.2021 № 31-02-1-4-248, а также Свода правил 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденных Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288 и иной документации, касающейся норм противопожарной безопасности;

2.4.23. соблюдать правила, установленные постановлением администрации города Перми от 20.06.2007 № 227 «Об утверждении проекта границ общей санитарно-защитной зоны промышленного узла «Осенцы» в Индустриальном районе»;

2.4.24. соблюдать правила охранных зон воздушного пространства, установленные постановлением Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»;

3.2.25. соблюдать Правила благоустройства территории города Перми, утвержденные решением Пермской городской Думы от 15.12.2020 № 277 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Перми»;

3.2.26. соблюдать иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

#### IV. Срок аренды и арендная плата

4.1 Срок аренды земельного участка устанавливается с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_.

4.2. Ежегодный размер арендной платы составляет \_\_\_\_\_ рублей  
(\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек).

**Реквизиты платежа:**

**Получатель:** УФК по Пермскому краю (департамент земельных отношений администрации города Перми);

**ИНН** 5902293379; **БИК** 015773997; **КПП** 590201001;

**Р/с** 03100643000000015600 Отделение Пермь г. Пермь;

**Для погашения платежей:**

**КБК 99211105012041020120** арендная плата за землю;

**Назначение платежа:** «Арендная плата за землю по договору № от \_\_\_\_\_»

**ОКТМО** 57701000.

4.3. Арендатор обязан в течение 15 дней со дня размещения протокола уплатить ежегодный размер арендной платы, указанный в пункте 4.2 настоящего договора (за вычетом задатка, внесенного для участия в аукционе), в следующем порядке: если срок договора аренды земельного участка составляет менее 3 лет, ежегодный размер арендной платы вносится однократно за весь срок действия договора аренды; если срок действия договора аренды земельного участка составляет 3 года и более, ежегодный размер арендной платы вносится однократно за первые 3 года.

В случае предоставления земельного участка на условиях аренды для индивидуального жилищного строительства арендатор обязан в течение 15 дней со дня размещения протокола уплатить ежегодный размер арендной платы, указанный в пункте 4.2 настоящего договора (за вычетом задатка, внесенного для участия в аукционе), за 1 год.

При досрочном расторжении договора, в том числе в связи с выкупом земельного участка, в соответствии с действующим законодательством, ежегодная арендная плата за первый год использования по настоящему Договору, не возвращается.

4.4. Арендная плата исчисляется ежемесячно \_\_\_\_\_ и вносится в следующем порядке: за I и II кварталы до 05 февраля, за III квартал до 05 июня, за IV квартал до 05 сентября текущего года, а также подлежит индексации на уровень инфляции, установленный в утвержденных губернатором Пермского края условиях для формирования вариантов развития и основных показателей прогноза социально-экономического развития Пермского края на очередной финансовый год и плановый период.

4.5. В случае возникновения у Арендатора права собственности на земельный участок до 15 числа месяца (включительно) арендная плата начисляется только за предшествующий месяц, при возникновении права собственности на земельный участок после 15 числа месяца арендная плата начисляется за весь текущий месяц.

4.6. Неиспользование участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы в установленные сроки.

## V. Ответственность сторон

5.1. За просрочку исполнения обязательства по внесению арендной платы, нарушение срока возврата земельного участка, установленного в пункте 3.2.11 настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,03 % от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки.

5.2. Если Арендатор не возвратил земельный участок либо возвратил его несвоевременно арендная плата начисляется в соответствии с пунктом 4.4 настоящего договора и вносится Арендатором за все время просрочки.

5.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

5.4. Спор, возникающий из настоящего договора или в связи с ним, подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Пермского края или в суде общей юрисдикции, расположенном на территории города Перми.

Стороны извещаются о рассмотрении дела любым способом, в том числе посредством отправки электронных сообщений, смс-сообщений, по реквизитам сторон, указанным в настоящем договоре.

5.5. Споры о взыскании денежных средств по настоящему договору могут быть переданы сторонами на разрешение суда по истечении 15 календарных дней со дня направления

претензии (требования).

## **VI. Порядок заключения договора**

6.1. Арендатор в течение 15 дней со дня размещения протокола оплачивает арендную плату в размере и порядке, установленных пунктом 4.3 настоящего договора.

6.2. Арендодатель в течение 5 дней со дня истечения 10-дневного срока со дня размещения протокола направляет Арендатору подписанный проект договора.

6.3. После подписания Арендатором проекта договора Арендодатель в течение 5 дней направляет Арендатору подписанный акт приема-передачи земельного участка.

6.4. В случае отсутствия оплаты в размере и порядке, предусмотренных в пункте 4.3 настоящего договора, акт приема-передачи земельного участка не направляется Арендатору для подписания, договор считается незаключенным и не подлежит государственной регистрации.

В случае нарушения срока, установленного в пункте 6.1 настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,03 % от суммы, указанной в пункте 4.2 настоящего договора, за каждый день просрочки.

6.5. Арендодатель в течение 5 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи земельного участка направляет договор в установленном законом порядке для осуществления его государственной регистрации.

## **VII. Расторжение, прекращение договора и заключение договора на новый срок**

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим договором, а также в случаях, указанных в пункте 7.5 настоящего Договора.

7.2. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в случаях, являющихся существенными нарушениями условий настоящего договора:

в случае невнесения двух раз подряд (в том числе внесения не в полном объеме) Арендатором арендной платы в срок, установленный пунктом 4.4 настоящего договора, независимо от ее последующего внесения;

при использовании участка (в целом или частично) с нарушением вида разрешенного использования и (или) цели предоставления;

при существенном ухудшении Арендатором состояния земельного участка в соответствии с действующим законодательством (загрязнение или иное негативное воздействие на земли и почву);

при использовании земельного участка с нарушением границ, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Расторжение настоящего договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплаты пени, предусмотренной настоящим договором.

7.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора после направления Арендатору письменного предупреждения об устранении нарушения, предусмотренного пунктом 7.2 настоящего договора, и неустранения Арендатором указанного в предупреждении нарушения по истечении 15-дневного срока со дня направления Арендодателем письменного предупреждения.

7.4. Настоящий договор прекращается по истечении срока его действия, а также в случае ликвидации Арендатора – юридического лица и смерти Арендатора – физического лица, за исключением случаев наследования прав и обязанностей по договору в пределах срока его действия.

7.5. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от договора аренды земельного участка в случаях:

7.5.1. неиспользование земельного участка, предназначенного для строительства, в том числе жилищного, в указанных целях.

7.5.2. неустранения в установленный срок последствий совершенного земельного правонарушения;

7.5.3. изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с действующим законодательством;

7.5.4. при создании или возведении на земельном участке самовольной постройки либо невыполнении обязанности, предусмотренной пунктом 1 части 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки, в порядке, установленном статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, указанного в пунктах 5 и 7 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации;

7.5.5. невыполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 3.2.18 настоящего договора, в порядке, установленном статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, указанного в пунктах 5 и 7 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации;

7.5.6. по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Договор считается расторгнутым по истечении 15 дней с даты направления уведомления Арендатору.

7.6. При расторжении настоящего договора Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость улучшений земельного участка, неотделимых без вреда для земельного участка.

### **VIII. Предоставление земельного участка в субаренду, заключение соглашения об установлении сервитута**

8.1. Арендатор вправе передать земельный участок (его часть) в субаренду на срок, не превышающий срока действия настоящего договора, с письменного согласия Арендодателя (в случаях заключения настоящего договора на срок не более пяти лет), за исключением случаев, установленных законом.

Арендатор уведомляет Арендодателя о передаче земельного участка (его части) в субаренду в течение 10 дней со дня заключения указанного договора (в случаях заключения настоящего договора на срок более пяти лет).

8.2. Арендатор вправе заключить соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка (его части) на срок, не превышающий срока действия настоящего договора, с письменного согласия Арендодателя, за исключением случаев, установленных законом.

Арендатор уведомляет Арендодателя о заключении соглашения об установлении сервитута в течение 10 дней со дня заключения указанного соглашения и представляет Арендодателю экземпляр соглашения об установлении сервитута.

8.3. При досрочном прекращении действия настоящего договора соглашение об установлении сервитута, договор субаренды прекращают свое действие. При прекращении действия настоящего договора субарендатор не имеет права на заключение с Арендодателем договора аренды на земельный участок, находившийся в его пользовании в соответствии с договором субаренды.

### **IX. Особые обстоятельства**

9.1. Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) и такие, как военные действия, препятствующие одной из сторон исполнять свои обязательства по настоящему договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

9.2. Об этих обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно, не позднее 20 дней после наступления случая форс-мажора, военных действий, письменно известить другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным государственным органом.

Несвоевременное извещение о наступлении форс-мажора, военных действий лишает соответствующую сторону права ссылаться в дальнейшем на указанные выше обстоятельства.

9.3. При продолжительности особых обстоятельств, делающих невозможным

выполнение условий настоящего договора, свыше 6 (шести) месяцев каждая из сторон вправе прекратить действие договора немедленно после письменного уведомления другой стороны.

### **Х. Вступление договора в силу**

10.1. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания Сторонами.

10.2. Настоящий договор заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью каждой из Сторон.

Стороны признают настоящий договор, подписанный с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью Сторон по договору.

Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения:

акт приема-передачи земельного участка (приложение 1).

Оплата за земельный участок в размере, установленном в соответствии с абзацем первым (вторым) пункта 4.3 настоящего договора, произведена полностью. Реквизиты документа(ов), подтверждающего(их) перечисление денежных средств Арендодателю

\_\_\_\_\_.

### **ХI. Адреса, реквизиты и подписи сторон**

Арендодатель:  
Департамент земельных отношений  
администрации города Перми  
614000, г. Пермь,  
ул. Сибирская, 15,  
тел. 212-31-70, 212-28-92

Арендатор:

Все извещения, повестки и сообщения, направленные по указанному в настоящем разделе почтовому адресу Арендатора, равно как и направленные в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи, считаются законно врученными, ему известными.

Арендодатель

Арендатор

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_ М.П.

Дата \_\_\_\_\_