Разъяснения положений извещения о проведении аукциона

по продаже объекта незавершенного строительства (лот № 1)

(Извещение от 07.02.2025 № 21000012310000000198)

**Текст запроса:**

Вопрос 1: Предоставить для ознакомления проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером 59:01:4510603:91 площадью 37838 кв. м
(далее – договор аренды земельного участка, земельный участок).

Вопрос 2: Предоставить информацию о размере арендной платы за земельный участок.

Вопрос 3: Предоставить информацию о том, на какой срок заключается договор аренды земельного участка.

Вопрос 4: Предоставить для ознакомления условия договора аренды земельного участка в части обязательных для исполнения арендатором требований относительно приобретенного объекта незавершенного строительства.

Вопрос 5: Предоставить для ознакомления информацию о правах и обязанностях арендатора земельного участка.

Вопрос 6: Предоставить отчет об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:4510603:286
(далее – ОНС) .

Ответ по вопросу 1 и 4, 5:

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014
№ 1299 утверждены Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства (далее – Правила).

В соответствии с Правилами к извещению о проведении аукциона
по продаже объекта незавершенного строительства проект договора аренды земельного участка не прилагается.

 Постановлением администрации города Перми от 29.05.2015 № 322
«Об утверждении примерных форм договоров аренды, купли-продажи, безвозмездного пользования земельными участками, соглашений
об установлении сервитута, о перераспределении земель и (или) земельных участков и о признании утратившими силу отдельных постановлений администрации города Перми» (далее – Постановление № 322) утверждена примерная форма договора аренды земельного участка. С условиями договора, правами и обязанностями арендатора, содержащимися в примерной форме договора аренды земельного участка, являющейся приложением
к Постановлению № 322, можно ознакомиться в общедоступных источниках правовой информации.

Ответ по вопросу 2:

Расчет арендной платы в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории города Перми осуществляется в соответствии с Законом Пермского края от 07.04.2010
№ 604-ПК «О порядках определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные
в аренду без торгов, а также размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, и земельных участков, государственная собственность
на которые не разграничена».

Расчет арендной платы за земельный участок выполняется путем перемножения кадастровой стоимости земельного участка, коэффициента ставки арендной платы и коэффициента индексации.

Таким образом, размер арендной платы за земельный участок
с кадастровым номером 59:01:4510603:91 за 2025 год будет составлять:

кадастровая стоимость 38636893,03 руб. х коэффициент ставки арендной платы 0,003 х коэффициент индексации 1,4285 = 165578,41 руб. (13798,20 рублей за месяц).

В случае заключения договора аренды в марте 2025 года начисления арендной платы по договору аренды будет производиться с 01.04.2025. Таким образом, плата по договору аренды за период с 01.04.2025 по 31.12.2025 будет составлять:

арендная плата за месяц 13798,20 х 9 месяцев = 124183,81 руб.

Ответ по вопросу: 3

В соответствии с подпунктом 6 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, указанный в пункте 9 настоящей статьи, в случае, если право собственности на объект незавершенного строительства приобретено
по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого
у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений,
в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности
(за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной
или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений
в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 статьи 39.8 ЗК РФ, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, установлен приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020
№ 264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования
и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» и зависит от категории планируемого объекта капитального строительства.

Ранее застройщиком при обосновании площади земельного участка указывалась расчетная площадь застройки производственного комплекса
19700 кв. м. В этом случае срок действия договора аренды будет составлять
88 месяцев.

 В дальнейшем, в случае предоставления земельного участка
в собственность, департаментом земельных отношений администрации города Перми будет учитываться соразмерность построенного объекта капитального строительства и площади земельного участка.

Ответ по вопросу 6:

В соответствии с пунктом 7 Правил начальная цена предмета аукциона определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

Рыночная стоимость ОНС определена независимым оценщиком
на основании Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требований Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки, Приказа Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7).

 С отчетом об оценке рыночной стоимости ОНС можно ознакомиться
в департаменте имущественных отношений администрации города Перми
по адресу: 614015, г. Пермь, ул. Сибирская, 14, кабинет 12, в рабочие
дни: пн-чт с 14:00 до 18:00, в пт с 14:00 до 17:00 (время пермское).