

ДОГОВОР
аренды земельного участка, приобретаемого
на торгах в форме аукциона, для строительства

г. Пермь

«___» _____ г.

Департамент земельных отношений администрации города Перми, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании протокола о результатах электронных аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков от (далее – протокол) по лоту № _____, 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 59:01:5010065:124, площадью 1000 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов и находящийся по адресу: Российская Федерация, Пермский край, городской округ Пермский, город Пермь, жилой район Ново-Бродовский, улица Малиновая, з/у 49 (далее - земельный участок), для индивидуального жилищного строительства, в границах, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, и в качественном состоянии как он есть согласно приложению 1 к настоящему договору.

Земельный участок расположен в территориальной зоне индивидуальной жилой застройки городского типа (Ж-4).

Земельный участок расположен в зоне с особым условием использования территории приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино.

1.2. Разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства (2.1).

1.3. Проектирование и строительство необходимо вести в соответствии с пунктом 4.5 СП 55.13330.2016 Свода Правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001, утвержденным и введенным в действие Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.10.2016 № 725/пр (ред. от 17.05.2023): дом должен включать жилые комнаты - одну или несколько (общую комнату или гостиную, спальню), а также вспомогательные помещения: переднюю, кухню (в том числе кухню-столовую и (или) кухню-нишу), ванные комнаты и (или) душевые, туалет (уборную) или совмещенный санузел, переднюю.

Согласно пункту 6.1 СП 55.13330.2016 площади помещений строящихся и реконструируемых жилых домов должны быть не менее: общей комнаты в однокомнатном доме - 14 м², общей комнаты в доме с числом комнат две и более - 16 м², спальни - 8 м² (на двух человек - 10 м²);

кухни - 8 м²; кухонной зоны в кухне-столовой - 6 м². В домах с одной комнатой допускается проектировать кухни или кухни-ниши площадью не менее 5 м². Площадь спальни и кухни в мансардном этаже (или этаже с наклонными ограждающими конструкциями) допускается не менее 7 м² при условии, что общая жилая комната имеет площадь не менее 16 м².

Согласно пункту 6.2 СП 55.13330.2016 высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах строительства IА, IБ, IГ, IД, определяемых по СП 131.13330, должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах строительства - не менее 2,5 м. Высота внутридомовых коридоров, холлов, передних, антресолей должна составлять не менее 2,1 м, а высота пути эвакуации - не менее 2,2 м.

В жилых комнатах и кухнях, расположенных в этажах с наклонными ограждающими конструкциями или в мансардном этаже, допускается уменьшение высоты помещений (от пола до потолка), относительно нормируемой на площади, не превышающей 50%.

Согласно информации, содержащейся в градостроительном плане земельного участка от 31.03.2025 № РФ-59-2-03-0-00-2025-0655-0, предельная высота зданий, строений не более 10,5 м, согласно документации по планировке территории, утвержденной постановлением администрации города Перми от 23.12.2015 № 1102.

Минимальный отступ от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (за исключением границ со стороны территории общего пользования, где отступ определяется с учетом красных линий и линий регулирования застройки, установленных проектом планировки территории, а также смежных земельных участков при блокированной жилой застройке) – 3 м.

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 процент застройки в границах земельного участка – 30%.

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;

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. своевременно приступить к использованию земельного участка;

3.2.2. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

3.2.3. 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;

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

3.2.5. своевременно вносить арендную плату;

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

3.2.7. 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;

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

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

Не допускать строительства на земельном участке до получения уведомления в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в случае строительства на земельном участке объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома ¹.

Направить Арендодателю копию уведомления в соответствии с абзацем вторым настоящего пункта в течение 10 дней со дня его получения;

3.2.10. 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;

3.2.11. 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;

3.2.12. при расторжении, прекращении настоящего договора вернуть Арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии в пятидневный срок с момента расторжения, прекращения настоящего договора по акту приема-передачи земельного участка;

3.2.13. 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;

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

3.2.15. 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;

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

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

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

3.2.19. соблюдать Правила благоустройства территории города Перми, утвержденные решением Пермской городской Думы от 15 декабря 2020 г. № 277 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Перми»;

3.2.20. при планировании и размещении объектов на земельном участке 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», Свода правил 8.13130. «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности», утвержденных приказом МЧС России от 30.03.2020 № 225, 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;

3.2.21. проектом строительства предусмотреть следующие мероприятия по охране окружающей среды:

- нанесение существующих деревьев на стройгенплан. На земельном участке произрастает 39 деревьев пород: пихта – 8 шт., ель – 19 шт., береза – 12 шт.;

- снос деревьев, попадающих под пятно застройки, вести на основании акта комиссионного обследования зеленых насаждений в соответствии с решением Пермской городской Думы от 15.12.2020 г. № 277 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Перми». Указанный акт должен

быть составлен на основании проектной документации. Остальные деревья сохранить;

- восстановление зеленых насаждений вести в соответствии с решением Пермской городской Думы от 15.12.2020 г. № 277 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Перми»;

- сбор и отвод 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 прилегающие территории;

- определение видов 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; ограждение существующих зеленых насаждений, не попадающих под пятно застройки; прокладку коммуникаций осуществлять на расстоянии не менее 2 м от ствола дерева, чтобы не повредить корневую систему; не использовать приствольные круги существующих деревьев (Ø 1м) под складирование материалов и установки временных сооружений; систематический вывоз отходов; недопущение загрязнения атмосферы, почвы и подземных вод; предотвращение выноса грязи автотранспортом, выезжающим со строительной площадки;

3.2.22. соблюдать ограничения при использовании земельного участка, расположенного в границах зон с особыми условиями использования территорий установленные:

- постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»;
- постановлением главного государственного санитарного врача Российской Федерации № 10 от 14.03.2002 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»;

3.2.23. 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 _____ руб.
(сумма прописью)

Реквизиты платежа:

Получатель: _____;

ИНН _____; БИК _____; КПП _____;

Р/с _____;

Для погашения платежей:

КБК _____;

Назначение платежа: _____

ОКТМО _____.

4.3. Арендатор обязан до подписания настоящего договора 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 до подписания настоящего договора 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 с «___» _____ 20__ г. 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.

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 3.2.12 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 до подписания настоящего договора 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 Едином государственном реестре 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 в течении трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом.

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. 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 _____.

XI. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:	Арендатор ² :
Департамент земельных отношений	_____
администрации города Перми	Место нахождения (адрес):
614000, г. Пермь, ул. Сибирская,	_____
15,	почтовый адрес:
тел. _____	_____
	электронная почта:

Арендодатель:
Департамент земельных отношений
администрации города Перми

614015, г. Пермь, ул. Сибирская,
15,
тел. _____

тел. _____

ИНН _____

Арендатор ³: _____

(ФИО, дата рождения)

Адрес регистрации: _____

адрес фактического проживания: _____

паспорт гражданина Российской
Федерации: _____

выдан: _____

дата выдачи: _____

электронная почта: _____

тел. _____

ИНН _____

СНИЛС _____

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:

М.П.

М.П.

¹ Носит рекомендательный характер до 01 марта 2031 г.

² Для арендатора - юридического лица.

³ Для арендатора - физического лица.