

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 26-_____
находящегося в государственной собственности земельного участка

« _____ » _____ 2026 г.

г. Таганрог

На основании _____ **Комитет по управлению имуществом г. Таганрога**, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя **Пономаренко Юлии Васильевны**, действующей на основании Положения о Комитете и Распоряжения Администрации города Таганрога № 854-л/с от 02.10.2023, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером **61:58:0003231:338**, находящийся по адресу: **Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Ленина, 215-1** (далее - Участок), с видом разрешенного использования «**деловое управление, магазины, обеспечение занятий спортом в помещениях**», общей площадью **176 кв. м.**

2. Срок Договора

2.1. Срок договора аренды Участка устанавливается с даты подписания настоящего Договора **на 5 лет.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по г. Таганрогу, Неклиновскому району Управления Росреестра по Ростовской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Годовой размер арендной платы за Участок составляет _____ (_____).

3.2. Размер годовой арендной платы установлен на основании _____, вносится Арендатором до момента заключения договора.

3.3. Далее арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, пропорционально количеству дней в месяце, не позднее 20 числа месяца путем перечисления по следующим реквизитам:

наименование получателя платежа: Единый казначейский счет 40102810845370000050, казначейский счет 03100643000000015800, ИНН: 6154005874, КПП: 615401001, наименование банка получателя: ОКЦ № 9 Южного ГУ Банка России/УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону, БИК: 016015102, код бюджетной классификации: 91411105024040000120, ОКТМО: 60737000. Назначение платежа для аренды: арендная плата за земельный участок по договору (указать номер и дату договора).

3.4. Арендная плата начисляется с даты подписания Договора.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств ежемесячно, пропорционально количеству дней в месяце, не позднее 20 числа месяца на реквизиты, указанные в п. 3.4 настоящего Договора.

Не получение квитанции или извещения на оплату не является основанием для не внесения арендной платы в соответствии с п. 3.4 настоящего Договора.

3.5. Размер годовой арендной платы за использование Участка подлежит ежегодной индексации с учетом уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года, при этом обязательного заключения дополнительного соглашения не требуется.

3.6. В случае наличия у Арендатора задолженности по арендной плате и пене, образовавшейся в результате ненадлежащего исполнения обязанности по внесению арендной платы за земельный участок, внесенные Арендатором платежи погашают, прежде всего, образовавшуюся задолженность по арендной плате и пене за предыдущие периоды.

Указание Арендатором в платежном документе назначения платежа не имеет значения при определении порядка погашения задолженности по арендной плате и пене, кроме случаев

внесения Арендатором платежей по решению суда о взыскании задолженности или рассрочке задолженности по арендной плате.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению или виду разрешенного использования, при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации; а также в случае нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Размещать на официальном портале Администрации города Таганрога информацию о реквизитах для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.4, в случае их изменения.

4.2.3. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Межмуниципальном отделе по г. Таганрогу, Неклиновскому району Управления Росреестра по Ростовской области.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.7. Письменно в 10-тидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов и юридического адреса.

4.4.8. Соблюдать при использовании Участка правила благоустройства территории муниципального образования «Город Таганрог», требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.4 Договора. Реквизиты для оплаты:

наименование получателя платежа: Единый казначейский счет 40102810845370000050, казначейский счет 03100643000000015800, ИНН: 6154005874, КПП: 615401001, наименование банка получателя: ОКЦ № 9 Южного ГУ Банка России, БИК: 016015102, код бюджетной классификации: 91411607090040003140, ОКТМО: 60737000, с указанием наименования «пени».

5.3. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в п. 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора в случае неосвоения земельного участка, Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Споры, возникающие между Сторонами, разрешаются в суде по месту нахождения Арендодателя.

8. Особые условия Договора

8.1. **Арендатор не вправе изменять вид разрешенного использования и площадь Участка.**

8.2. **Арендатор не вправе уступать права и обязанности по Договору**, в соответствии с пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также передавать земельный участок в субаренду.

8.3. **Договор является актом приема-передачи Участка** и составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон.

8.4. **Технические условия и ограничения, обременения в использовании земельного участка.**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог», утвержденными Решением Городской Думы города Таганрога от 25.12.2012 № 506, земельный участок, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Ленина, 215-1, площадью 176 кв. м, находится в территориальной зоне размещения объектов общественного, делового и коммерческого назначения – ОД1. Указанный земельный участок граничит: с севера и востока – с неразграниченными землями кадастрового квартала 61:58:0003231, с юга – с земельным участком по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Ленина, 215-1, кадастровый номер 61:58:0003231:119, вид разрешенного использования «Деловое управление, спорт, магазины», с запада – с земельным участком по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, около ул. Портовая, ул. Октябрьская, ул. Фрунзе, ул. Котлостроительная, ул. Химическая, ул. Москатова, ул. Инициативная, гр. с. Михайловка, ул. Железнодорожная, кадастровый номер 61:58:0003231:15, вид разрешенного использования не установлен.

Ограничения и обременения использования земельного участка.

Земельный участок ограничен в использовании в связи с тем, что находится в зоне регулирования застройки с режимом бБ; приаэродромной территории аэродрома «Таганрог-Центральный»; СЗЗ железной дороги.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Деловое управление. Описание вида разрешенного использования земельного участка (размещаемые объекты): размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодом 4.1, утвержденными Приказом Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не устанавливается.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не устанавливается.

Здания кредитно-финансовых организаций рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 5 м.

Максимальный процент застройки – 60 %.

Магазины. Описание вида разрешенного использования земельного участка (размещаемые объекты): Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодом 4.4, утвержденными Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Магазин розничной и мелкооптовой торговли не более 5000 м² торговой площади.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не устанавливается.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не устанавливается.

Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – 60 %.

Обеспечение занятий спортом в помещениях. Описание вида разрешенного использования земельного участка (размещаемые объекты): размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодом 5.1.2, утвержденными Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не устанавливается.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не устанавливается.

Максимальный процент застройки – 60 %.

Согласно письму от 07.10.2025 № 60.01.2/1495 отдела по охране окружающей среды и природных ресурсов Администрации города Таганрога, с целью регулирования деятельности по сохранению городских зеленых насаждений на территории муниципального образования «Город Таганрог» постановлением Администрации города Таганрога от 20.05.2015 № 1558 утверждены Правила охраны зеленых насаждений на территории муниципального образования «Город Таганрог» (далее – Правила). В соответствии с требованиями Правил при реализации мероприятий, связанных с санитарной и другими видами обрезки деревьев и кустарников, вырубкой деревьев и кустарников, Администрацией города Таганрога оформляется разрешительная документация на производство работ в отношении зеленых насаждений. Вместе с тем Правилами определено, что юридические и физические лица, в ведении которых находятся

зеленые насаждения и земельные участки с произрастающими на них зелеными насаждениями, осуществляют надлежащее сохранение зеленых насаждений.

Соответственно выполнение каких-либо работ в отношении зеленых насаждений без наличия разрешительной документации незаконно и влечет за собой административную ответственность по статье 4.4 «Нарушение порядка и правил охраны зеленых насаждений» Областного закона от 25.10.2002 № 273-ЗС «Об административных правонарушениях». Таким образом, в случае необходимости проведения работ в отношении зеленых насаждений, произрастающих на указанном земельном участке, заинтересованному лицу требуется получить в Администрации города Таганрога разрешение на уничтожение и (или) повреждение зеленых насаждений (древесно-кустарниковой и травянистой растительности) в установленном законодательством порядке.

На земельном участке объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

В соответствии с границами зон охраны объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога, утвержденными постановлением Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога» (далее – постановление Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66), объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, на земельном участке отсутствуют.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ), в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

В соответствии с постановлением Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66 земельный участок расположен в зоне регулирования застройки, сформировавшейся за границами исторического центра Таганрога к северу и западу от пер. Смирновского, на территориях Северного и Западного жилых районов и намывной территории Восточной набережной, с режимом содержания «ББ».

Режим «ББ» предназначен для решения градостроительных задач согласно Генеральному плану муниципального образования «Город Таганрог» с сохранением основных планировочных направлений и предусматривает: реконструкцию существующей застройки; новое строительство и инженерную подготовку территории в соответствии с новыми градостроительными программами.

В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 04.04.2023 № 839 город Таганрог включен в перечень исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации.

В соответствии со статьей 60 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения.

При проектировании и проведении работ на указанном земельном участке обязательным условием к юридическим и физическим лицам, производящим работы, является выполнение требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

В соответствии с письмом от 20.10.2025 № 116/1227, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Ленина, 215-1, с видом разрешенного использования «деловое управление, магазины, обеспечение занятий

спортом в помещениях», кадастровый номер 61:58:0003231:338 попадает в подзоны 3, 5, 6.

На земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Ленина, 215-1:

высота объектов не должна превышать 50 метров, размещение маркировочных знаков не требуется;

запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС на аэродроме «Таганрог – Центральный»;

запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Согласно письму ПАО «ГАНТК им. Г.М. Бериева» от 23.10.2025 № 10057/008 Обществом согласована схема размещения объектов, планируемых к размещению на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Ленина, 215-1.

В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 11.09.2025 № 60.01.3.4/2813 техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения имеется. Подключение возможно выполнить к водопроводу д-200 мм и канализации д-350 мм, проложенным по ул. Ленина.

По территории земельного участка проложены сети водопровода д-200 мм, состоящие в хозяйственном ведении (на балансе) МУП «Управление «Водоканал», и сети водопровода и канализации д-100 мм, не состоящие в хозяйственном ведении (на балансе) МУП «Управление «Водоканал». Согласно нормам СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», размещение фундаментов зданий и сооружений возможно на расстоянии 5 м от водопровода и 3 м от канализации с оформлением обременения земельного участка. При возможности соблюдения норм СП необходимо предусмотреть перенос сетей.

Размер платы за подключение (технологическое присоединение) рассчитывается согласно тарифам на подключение (технологическое присоединение), утвержденным постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области от 30.10.2023 № 237, исходя из величины подключаемой нагрузки, предоставляемой заявителем.

В соответствии с письмом филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 20.01.2026 № 10-13/128 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Ленина, 215-1, с кадастровым номером 61:58:0003231:338, с видом разрешенного использования «деловое управление, магазины, обеспечение занятий спортом в помещениях» имеется.

Для получения технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения и расчета его стоимости необходимо направить заявку о выдаче технических условий с приложением сведений и документов согласно Правилам подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2021 № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения».

Плата за технологическое присоединение определяется в соответствии с постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области от 24.12.2025 № 751 и от 24.12.2025 № 752.

В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» от 08.10.2025 № 1759 техническая возможность подключения к тепловым сетям АО ТЭПТЭС «Теплоэнерго» отсутствует.

В соответствии с письмом ПО «Юго-Западные электрические сети» филиала ПАО «Россети Юг»-«Ростовэнерго» от 08.10.2025 № РЭ13/001/3560 для получения технических условий на электроснабжение арендатору земельного участка необходимо подать заявку с приложением необходимых документов в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил

недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям». Согласно Правилам техническая возможность и оптимальный вариант подключения проектируемых объектов к электрическим сетям, стоимость и срок подключения могут быть определены только в рамках заключенного договора об осуществлении технологического присоединения после подачи заявки со стороны заявителя.

В соответствии с письмом ОАО «РЖД» от 27.11.2025 № ИСХ-5733/РСТ НС на границе земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Ленина, 215-1, кадастровый номер 61:58:0003231:338 расположены кабельные коммуникации связи ОАО «РЖД» балансовой принадлежности Ростовского регионального центра связи (далее — РЦС-1).

В связи с наличием кабельных коммуникаций связи ОАО «РЖД», при использовании вышеуказанного земельного участка арендатору земельного участка необходимо соблюдение следующих условий:

обеспечить сохранность и защиту кабельных коммуникаций в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», при невозможности обеспечения сохранности – предусмотреть вынос кабелей связи;

все работы в охранной зоне кабелей связи ОАО «РЖД» проводить вручную в присутствии представителя РЦС-1, согласно распоряжению ОАО РЖД» от 07.11.2018 № 2364/р, уведомить которого необходимо за три дня до начала работ по телефону 8(86372) 2-21-44;

обеспечить беспрепятственный допуск работников РЦС-1 при выполнении своих обязанностей по содержанию кабельных коммуникаций связи ОАО «РЖД».

В части определения возможности и условий выноса вышеуказанных кабельных коммуникаций связи ОАО «РЖД» из границ земельного участка с кадастровым номером 61:0003231:338, необходимо проведение комиссионного обследования земельного участка с участием представителей РЦС-1, с составлением соответствующего акта.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

**Комитет по управлению имуществом
г. Таганрога**
Юридический адрес: **347900, г. Таганрог,
ул. Греческая, 58**
Телефон: **8(8634) 61-39-80**

Арендатор:

**ФИО:
Адрес:
Паспортные данные:
Телефон:**

10. Подписи Сторон

Арендодатель:

**Комитет по управлению имуществом
г. Таганрога**
Пономаренко Юлия Васильевна

Арендатор:

(подпись)

М.П.

(подпись)