

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

« _____ » _____ 2026 г.

г. Таганрог

На основании **Протокола № _____** от о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка **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 61:58:0007006:99, находящийся по адресу: **Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Михайловская, 76-а**, (далее - Участок), с видом разрешенного использования «**магазины**», общей площадью **237 кв. м.**

2. Срок Договора

2.1. Срок договора аренды Участка устанавливается с даты подписания настоящего Договора **на 30 месяцев.**

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 **Протокола № _____** от о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, 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: 91411105012040000120, 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//УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону, БИК: 016015102, код бюджетной классификации: 91411607090040003140, ОКТМО: 60737000. Назначение платежа: пеня за земельный участок по договору (указать номер и дату договора).

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, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Михайловская, 76-а, находится в территориальной зоне ОД1 – зона размещения объектов общественного, делового и коммерческого назначения.

С севера земельный участок, указанный в пункте 1 настоящего постановления, граничит с земельным участком по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Михайловская, 76-б, кадастровый номер 61:58:0007006:120, вид разрешенного использования «Для использования в целях эксплуатации магазина».

С востока земельный участок граничит с земельным участком по адресу: Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Михайловская (между ул. Мирная и ул. Бабушкина), кадастровый номер 61:58:0000000:42359, вид разрешенного использования «для размещения земельного участка общего пользования – улицы Михайловская».

С юга земельный участок граничит с земельным участком по адресу: Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Михайловская, 78-б, кадастровый номер 61:58:0007006:50, вид разрешенного использования «Для размещения торгового комплекса, для размещения сооружений сотовой связи».

С запада земельный участок граничит с неразграниченными землями кадастрового квартала 61:58:0007006.

Ограничения и обременения использования земельного участка.

Земельный участок ограничен в использовании в связи с тем, что находится в:

зоне регулирования застройки с режимом ББ;

водоохранной зоне Северного побережья Таганрогского залива, расположенной по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, г. Таганрог, Северное побережье Таганрогского залива Азовского моря;

приаэродромной территории аэродрома «Таганрог – Центральный»;

зоне превышения уровня шума.

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

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, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

1. Магазин розничной и мелкооптовой торговли не более 400 м² торговой площади.

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

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

4. 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.

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

Согласно письму от 31.05.2024 № 60.01.2/838 Отдела по охране окружающей среды и природных ресурсов Администрации города Таганрога на территории земельного участка, указанного в пункте 1, произрастает древесно-кустарниковая и травянистая растительность естественного происхождения.

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 зелёных 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, арендатору земельного участка необходимо предусмотреть мероприятия по созданию и сохранению зеленых насаждений, а также в случае необходимости проведения работ в отношении зеленых насаждений, произрастающих на земельном участке, получить в Администрации города Таганрога разрешение на уничтожение и (или) повреждение зеленых насаждений (древесно-кустарниковой и травянистой растительности) в установленном законодательством порядке.

В соответствии с письмом Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – Комитет) на земельном участке, указанном в пункте 1, объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), 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, 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 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 «6Б».

Режим «6Б» предназначен для решения градостроительных задач согласно генеральному плану г. Таганрога 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 земельном участке обязательным условием к юридическим и физическим лицам, производящим работы, является выполнение указанных выше требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

В соответствии с письмом от 30.07.2024 № 116/773, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок, указанный в пункте 1, попадает в подзоны 3, 5, 6.

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

запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

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».

Согласно письму ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» от 07.08.2024 № 8055/008 Обществом согласована схема размещения объектов, планируемых к размещению на земельном участке, расположенном по адресу: ростовская область, г. Таганрог, ул. Михайловская, 76-а.

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 04.06.2024 № 60.01.3.4/2056 техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения имеется. Подключение возможно выполнить к водопроводу д-150 мм и канализационному коллектору д-400 мм, проложенным по ул. Михайловской. Канализационная сеть в хозяйственном ведении (на балансе) МУП «Управление «Водоканал» не состоит, для подключения необходимо получить разрешение от правообладателей сети – ООО «СОЮЗСТРОЙ-ЭКО» директор Медведев А.И.

Сети водопровода и канализации, значащиеся в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал», на указанном земельном участке отсутствуют.

После определения максимальной подключаемой нагрузки точки подключения могут быть изменены.

Договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения заключается в соответствии с Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130.

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 09.02.2026 № 10-13/570 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства имеется.

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

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.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» от 04.06.2024 № 675 техническая возможность подключения к тепловым сетям АО ТЭПТЭС «Теплоэнерго» отсутствует.

3.4. В соответствии с письмом ПО «Юго-Западные электрические сети» филиала ПАО «Россети Юг»-«Ростовэнерго» от 31.05.2024 № РЭ13/001/1971 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.

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)