

Договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена

№ _____

от _____

г. Тольятти

Администрация городского округа Тольятти в лице заместителя руководителя департамента - руководителя управления земельных ресурсов департамента градостроительной деятельности Востриковой Елены Петровны, действующего на основании доверенности № 136/1 от 13.01.2025, именуемая в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, _____, именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с протоколом о результатах электронного аукциона от _____ Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование (аренду), а Арендатор принимает земельный участок, государственная собственность на который не разграничена (далее - Участок), с разрешенным использованием:

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)

(разрешенное использование земельного участка)

с характеристиками, указанными в п. 1.2. настоящего договора, в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, сроком на 66 (шестьдесят шесть) месяцев. Срок действия договора аренды земельного участка исчисляется с момента государственной регистрации договора.

1.2. Характеристика земельного участка:

1.2.1. Кадастровый номер земельного участка: 63:09:0101183:9621;

1.2.2. Адрес (местоположение) земельного участка: Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица 40 лет Победы, земельный участок 37Б;

1.2.3. Площадь земельного участка: 9 151 кв.м;

1.2.4. Цель использования земельного участка: для строительства объектов капитального строительства в соответствии с наименованием видов разрешенного использования объектов капитального строительства, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка;

1.2.5. Наличие и характеристика инженерных коммуникаций и сооружений, проходящих по земельному участку (связи, электроснабжения, газоснабжения, водопровода, канализации и т.д.)

- 63:09:0101183:12792, сети ливневой канализации от КЛ 1 через КЛ 13 до КЛ 31, от д-20 до КЛ 10 от д-21 до КЛ 13, от д-21а до КЛ 21, от д-22а до КЛ 22, от д-31 до КЛ-23, от здания, расположенного по адресу: ул. 40 лет Победы, д.61-В;

1.2.6. Другие характеристики земельного участка:

-

(наличие водных объектов, многолетних насаждений, общераспространенных полезных ископаемых и др.)

1.2.7. В отношении настоящего земельного участка установлены следующие ограничения прав на него в виде: выполнение обязательств по соблюдению установленных норм и правил в охранных зонах и коридорах инженерных коммуникаций, в соответствии с положениями ст. 56 Земельного кодекса РФ, в пользу правообладателей инженерных сетей и коммуникаций, соблюдение ограничений в существующих зонах с особыми условиями использования территорий, указанных в выписке из ЕГРН 20.06.2025 № КУВИ-001/2025-126589414;

- 63:09:0101183:9621/1, 9 151 кв.м., вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление администрации г.о. Тольятти от 25.03.2019 № 834-п/1 выдан: Администрация городского округа Тольятти; Содержание ограничения (обременения): Выполнение обязательств по соблюдению установленных норм и правил в охранных зонах и коридорах инженерных коммуникаций в соответствии с действующим законодательством РФ в пользу правообладателей инженерных сетей и коммуникаций.;

- весь, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: - от 24.12.2008 № 1059; Содержание ограничения (обременения): 1. Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны источников водоснабжения (далее - ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения, а также территорий, на которых они расположены. 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон источников водоснабжения определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». 3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». 4. В соответствии с

СанПиН 2.1.4.1110-02 территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за её пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твёрдое покрытие. Не допускается: - посадка высокоствольных деревьев; - все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения; - размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей. На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зон санитарной охраны с учётом санитарного режима на территории второго пояса. 5. В пределах второго и третьего поясов зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения запрещается: - закачка отработанных вод в подземные горизонты; - подземное складирование твёрдых отходов; - разработка недр земли; - размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод (размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищённых подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учётом заключения органов геологического контроля). 6. Кроме ограничений, указанных в части 5 настоящей статьи, в пределах второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения также запрещается: - размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; - применение удобрений и ядохимикатов; - рубка леса главного пользования и реконструкции.;
Реестровый номер границы: 63.09.2.281;

1.2.8. Категория земель: земли населённых пунктов;

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Годовой размер арендной платы в соответствии с *протоколом о результатах электронного аукциона от _____* составляет _____.

2.2. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

2.3. Арендная плата вносится арендатором ежеквартально не позднее 10 дня первого месяца квартала. При этом в счет арендной платы засчитывается внесенный Арендатором задаток в **1 428 840 (один миллион четыреста двадцать восемь тысяч восемьсот сорок) руб.** Начальной датой исчисления арендной платы является дата государственной регистрации настоящего договора. В случае досрочного расторжения настоящего договора сумма арендной платы, рассчитанная за этот период, подлежит оплате арендатором полностью до момента расторжения договора.

2.4. Реквизиты для перечисления арендной платы: Банк: ОТДЕЛЕНИЕ САМАРА БАНКА РОССИИ/УФК по Самарской области, г. Самара БИК 013601205, счет № 40102810545370000036. Получатель: УФК по Самарской области (Департамент градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти), ИНН 6320001741, КПП 632431002, счет № 03100643000000014200, ОКТМО 36740000. КБК 91411105012040000120.

2.5. В случае изменения реквизитов, указанных в п. 2.4. настоящего договора, информация об этом доводится до Арендатора путем опубликования Арендодателем в газете «Городские ведомости» и размещается на официальном сайте администрации г. о. Тольятти. С момента публикации арендатор считается уведомленным об изменении реквизитов.

2.6. При перечислении денежных средств в оплату арендной платы Арендатор обязан указывать в платежном документе все банковские реквизиты, определенные в пункте 2.4. Договора, а также точное назначение платежа, номер и дату Договора, и период, за который осуществляется оплата. Обязательства по внесению арендной платы считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет с реквизитами, указанными в п.2.4.

2.7. Обязательства по внесению арендной платы считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет с реквизитами, указанными в п. 2.4.

2.8. Неиспользование земельного участка Арендатором в соответствии с разрешенным использованием, предусмотренным настоящим договором, не может служить основанием для невнесения арендной платы и неисполнения возложенных на Арендатора договором обязанностей.

2.9. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае возникновения по Договору переплаты по арендной плате при наличии неисполненных, в том числе ненаступивших, будущих обязательств Арендатора по оплате арендной платы до конца действия Договора либо неисполненных, в том числе ненаступивших, обязательств по договорам, заключенным между Сторонами, образующаяся переплата Арендатору Арендодателем не возвращается, а подлежит зачислению в счет оплаты по Договору за будущие периоды или по иным заключенным между Сторонами договорам аренды земельных участков (при

наличии).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

- 3.1.1.** Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.
- 3.1.2.** Вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором.
- 3.1.3.** На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества земли на арендованном земельном участке в результате деятельности Арендатора, в установленном законодательством порядке.

3.2. Арендодатель обязан:

- 3.2.1.** Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 3.2.2.** Не вмешиваться в хозяйственную или иную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора или действующему законодательству РФ.
- 3.2.3.** Передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи, подписанному сторонами.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

- 4.1.1.** Самостоятельного распоряжения зданиями, строениями, сооружениями, возведенными на участке в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, при наличии соответствующего разрешения на строительство.

4.2. Арендатор обязан:

- 4.2.1.** Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора аренды.
- 4.2.2.** Использовать Участок в соответствии с его разрешенным использованием и условиями настоящего договора только с момента заключения настоящего Договора.
- 4.2.3.** Своевременно и в соответствии с Договором производить расчет и вносить арендную плату.
- 4.2.4.** Осуществлять мероприятия по предотвращению уничтожения и повреждения зеленых насаждений, защите зеленых насаждений, охране почвенного слоя, санитарной очистке озелененных территорий от отходов производства и потребления.
- 4.2.5.** Не приступать к использованию земельного участка до заключения Договора, его государственной регистрации в установленном законом порядке.
- 4.2.6.** Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации, существующих подземных и наземных коммуникаций, инженерных сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных в границах арендуемого земельного участка, и обеспечить доступ к ним с целью их ремонта и обслуживания. Обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.
- 4.2.7.** Не совершать и не допускать действий, в т.ч. действий третьих лиц, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на арендуемом земельном участке, а также к его загрязнению (захламлению, заражению).
- 4.2.8.** Обеспечить Арендодателю, а также государственным и муниципальным органам, осуществляющим контроль за использованием и охраной земель, свободный доступ на земельный участок.
- 4.2.9.** Не препятствовать юридическим и физическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти в предусмотренных законодательством случаях) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные работы и другие исследования и изыскания.
- 4.2.10.** Обеспечить выполнение мероприятий по охране окружающей среды и гражданской обороне на период строительства с соблюдением плана организации строительства (ПОС) и плана производства работ (ППР) в соответствии с действующими нормами при проектировании и строительстве объекта.
- 4.2.11.** Нести ответственность за реализацию в полном объеме проекта независимо от привлечения к его исполнению дольщиков или подрядчиков.
- 4.2.12.** По завершению строительства представить Арендодателю правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на объект(ы) строительства, если иное не установлено действующим законодательством или нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и уведомить Арендодателя о переходе права собственности на здания (помещения), строения и сооружения, расположенные в границах арендуемого земельного участка, в срок, не превышающий 10 дней с момента государственной регистрации перехода права собственности.
- 4.2.13.** В случае изменений исполнительного органа, организационно-правовой формы юридического лица, адреса или иных реквизитов в десятидневный срок сообщить об этих изменениях путем направления арендодателю письменного уведомления с приложением выписки из налогового органа, способом, позволяющим доказать получение такого уведомления.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НЕСОБЛЮЖДЕНИЕ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 5.1.** Арендодатель предъявляет Арендатору штраф за ненадлежащее исполнение обязанности, предусмотренных:

- п.п. 4.2.2., 4.2.4.-4.2.9, 4.2.12., 4.2.13., настоящего договора в размере 10 % от годовой арендной платы;
- 5.2.** Штраф, предусмотренный за ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных п.п. 4.2.2., 4.2.4.-4.2.9, 4.2.12., 4.2.13. настоящего договора, взимается за неисполнение каждого пункта в отдельности
- 5.3.** В случае неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные условиями настоящего Договора, Арендодатель начисляет пени в размере 0,03 % за каждый день просрочки от суммы задолженности.
- 5.4.** Реквизиты для перечисления пеней, процентов, штрафов: Банк: ОТДЕЛЕНИЕ САМАРА БАНКА РОССИИ/УФК по Самарской области, г. Самара БИК 013601205, счет № 40102810545370000036. Получатель: УФК по Самарской области (Департамент градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти), ИНН 6320001741, КПП 632431002, счет № 03100643000000014200, ОКТМО 36740000. КБК 91411607090041000140.
- 5.5.** Применение мер ответственности не освобождает Арендатора от надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и устранения нарушений.
- 5.6.** За несоблюдение или ненадлежащее исполнение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 6.1.** Расторжение Договора возможно по соглашению сторон или по решению суда в соответствии с нормами действующего законодательства.
- 6.2.** Договор аренды земельного участка прекращается по истечении срока его действия.
- 6.3.** Досрочное расторжение Договора возможно в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с действующим законодательством.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 7.1.** Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются такие обстоятельства как: пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и иные обстоятельства, признаваемые форс-мажорными в соответствии с действующим законодательством, препятствующие одной из сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает её от ответственности за неисполнение обязательств. Об этих обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 8.1.** Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора и, что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в договор аренды, и, что лица, подписавшие его, уполномочены на это.
- 8.2.** Все споры, возникшие при исполнении условий настоящего Договора, разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде Самарской области (для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц), в суде по месту нахождения Арендодателя (для физических лиц).
- 8.3.** Передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, заключенному по результатам аукциона, а также передача земельного участка в субаренду третьим лицам, запрещена.
- 8.4.** Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.
- 8.5.** Земельный участок, характеристики которого указаны в п.1.2. настоящего Договора, подлежит передаче Арендодателем Арендатору на основании подписанного сторонами акта приема-передачи земельного участка, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 8.6.** Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 8.7.** Договор составлен в электронном виде, на площадке torgi.gov.ru.
- 8.8** Приложением к настоящему договору и его неотъемлемой частью является:
- акт приема-передачи земельного участка.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 9.1.** Обязательное соблюдение Арендатором порядка организации перемещения грунта на территории г. Тольятти, установленного исполнительным органом местного самоуправления.
- 9.2.** Обязательное соблюдение Арендатором условий начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

- 10.1. АДРЕС и РЕКВИЗИТЫ АРЕНДОДАТЕЛЯ:** Администрация г.о.Тольятти:
пл. Свободы, 4, г. Тольятти, Самарская область, РФ, 445011, ИНН 6320001741, ОГРН 1036301078054, ОКПО 4031374, ОКОНХ 97610, ОКТМО 36740000, ОКОГУ 3300200, БИК 043678000, КПП 632401001.
Департамент градостроительной деятельности администрации г.о. Тольятти:
ул. Белорусская, 33, г. Тольятти, Самарская обл., РФ, 445020, телефон (факс): 54-30-82, das@tgl.ru

10.2. АДРЕС И РЕКВИЗИТЫ АРЕНДАТОРА:

Арендодатель

Арендатор

**М.П. Зам.руководителя департамента
департамента градостроительной
деятельности - руководитель управления
земельных ресурсов**

Вострикова Елена Петровна

(подпись)

(подпись)

А К Т
приема-передачи земельного участка

г. Тольятти

Администрация городского округа Тольятти в лице заместителя руководителя департамента - руководителя управления земельных ресурсов департамента градостроительной деятельности **Востриковой Елены Петровны**, действующего на основании доверенности № 136/1 от 13.01.2025, именуемая в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии и во исполнение договора аренды земельного участка № _____ от _____ передал Арендатору в аренду земельный участок с характеристиками, указанными в п. 1.2. договора аренды, а Арендатор принял от Арендодателя данный земельный участок.
2. У Арендатора к Арендодателю претензий по передаваемому земельному участку не имеется. Земельный участок для его использования в соответствии с разрешенным использованием, предусмотренным договором аренды земельного участка, пригоден.
3. Ограничений в использовании земельного участка и обременений прав, кроме указанных в пункте 1.2.7. договора аренды, не имеется.
4. Настоящий акт приема-передачи составлен в электронном виде, на площадке torgi.gov.ru.
5. АДРЕС и РЕКВИЗИТЫ АРЕНДОДАТЕЛЯ: Администрация г.о.Тольятти:
пл. Свободы, 4, г. Тольятти, Самарская область, РФ, 445011, ИНН 6320001741, ОГРН 1036301078054, ОКПО 4031374, ОКОНХ 97610, ОКТМО 36740000, ОКОГУ 3300200, БИК 043678000, КПП 632401001.
Департамент градостроительной деятельности администрации г.о. Тольятти:
ул. Белорусская, 33, г. Тольятти, Самарская обл., РФ, 445020, телефон (факс): 54-30-82, das@tgi.ru
6. АДРЕС И РЕКВИЗИТЫ АРЕНДАТОРА:

Арендодатель

Арендатор

Зам.руководителя департамента
департамента градостроительной
М.П. деятельности - руководитель управления
земельных ресурсов

Вострикова Елена Петровна

(подпись)

(подпись)