ДОГОВОР АРЕНДЫ
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ (НЕРАЗГРАНЧЕННОЙ) СОБСТВЕННОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Калуга **№_____ от_____2026**

На основании протокола от _____ №_____ об итогах проведения аукциона (реестровый номер торгов: _____) Бюджетного специализированного учреждения «Фонд имущества Калужской области», действующего на основании договора от 16.01.2026 по оказанию услуг по организации и проведению торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или аукциона на право заключения договоров аренды таких земельных участков (далее – аукцион), Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице **председателя комитета земельных отношений управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги Паршиной Анастасии Олеговны,** действующей на основании Положения об управлении архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги, утвержденного решением Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 01.02.2011 № 15, приказа управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги от 01.04.2022 № 29 о/д «О наделении правом подписи», доверенности управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги от 28.03.2025 № 13/10-25-Д, и _____, являющийся (аяся) победителем аукциона по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор», 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 находящийся в государственной неразграниченной собственности, из состава земель населенных пунктов площадью **14 615 кв.м** с кадастровым номером **40:26:000162:605** с видом разрешенного использования: **производственная деятельность** по адресу: **Калужская область, г.Калуга, ул.Хуторская** (далее - Участок) в границах, указанных в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости, копия которой прилагается к настоящему Договору (Приложение № 1).

1.2. На Участке отсутствуют объекты недвижимого имущества.

1.3. В состав арендуемого земельного участка входят: не входят.
(памятники, уникальные природные объекты, опоры ЛЭП, створные знаки и т.д.)

1.4. Ограничения по использованию земельного участка:

- земельный участок площадью 5274 кв.м расположен в санитарно-защитной зоне объекта: предприятие по утилизации/обезвреживанию медицинских и биологических отходов, расположенного по адресу: Калужская область, г.Калуга, ул.Черновская, д.46 (ООО «Экология») (реестровый номер границы: 40:00-6.1932).

Режим использования земельного участка в соответствии с п. 5 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»:

в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями;

определены в соответствии с приложенными градостроительным планом земельного участка и выпиской из ЕГРН.

1.5. Обременения в отношении земельного участка: в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.6. Особые отметки: **земельный участок расположен в 3, 4, 5, 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево).**

1.7. Данное описание земельного участка является исчерпывающим.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается на **128 месяцев (10 лет 8 месяцев)** в соответствии с п.9 ст.39.8 Земельного кодекса РФ, Приказом Минстроя России от 15.05.2020 №264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

2.2 Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ, действие условий об арендной плате настоящего Договора, распространяются на отношения фактически сложившиеся **с даты заключения договора.**

2.3. Договор, заключенный на срок один год и более подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер годовой арендной платы соответствует максимальному размеру арендной платы, предложенному Победителем аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

3.2. Арендная плата является годовой платой. Размер арендной платы за календарный год составляет (по итогам торгов). Внесенный победителем задаток в размере ( ) рублей засчитывается в оплату приобретаемого в аренду земельного участка за первый год использования.

3.3. Оставшаяся часть первого арендного платежа в размере ___( ) рублей подлежит полной оплате «Арендатором» в течение пяти рабочих дней со дня подписания настоящего договора, путем перечисления единовременной суммы на расчетный счет:

Наименование получателя платежа.

Администратор платежа:

УФК по Калужской области (Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги)

Номер банковского счета получателя: 40102810045370000122

Номер казначейского счета получателя: 03100643000000013700

Наименование получателя: УФК по Калужской области (УАГИЗО ГОРОДА КАЛУГИ)

ИНН: 4028047790

КПП: 402801001

Наименование банка: ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России//УФК по Калужской области, г Калуга//УФК по Калужской области г. Калуги

БИК: 042202122

Назначение платежа: доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков (доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, определенной на торгах). (Примечание – строительство различных объектов);

Код бюджетной классификации: 80211105012040020120

Код ОКТМО 29701000

3.4. Первоначальный расчет арендной платы за период, начиная с даты заключения Договора и до окончания текущего года направляется «Арендодателем» в соответствии с п.3.6. Договора. Сумма, срок и реквизиты оплаты указываются в расчете арендной платы, высылаемом заблаговременно «Арендатору» «Арендодателем».

3.5. Арендная плата вносится «Арендатором» путем перечисления на соответствующий расчетный счет, указываемый «Арендатору» «Арендодателем» в Договоре, либо в ежегодном расчете арендной платы.

3.6. Арендная плата за I - II квартал вносится до 1 апреля, за III – IV квартал вносится до 1

октября текущего года. В случае, если расчет арендной платы произведен позднее 10 числа месяца предшествующего ближайшему сроку оплаты, срок оплаты переносится на следующий установленный срок. В случае заключения договора аренды после 1 октября текущего года, срок оплаты арендной платы за текущий год переносится на 1 апреля последующего года.

3.7. Арендная плата за земельный участок за второй и последующие годы использования за I - II квартал вносится до 1 апреля, за III - IV квартал вносится до 1 октября текущего года.

3.8. Арендная плата начисляется с момента начала срока аренды, указанного в пункте 2.2 настоящего договора.

3.9. Арендная плата за земельный участок вносится по каждому договору аренды отдельно, с обязательным указанием в платежном документе номера договора аренды.

3.10. В случае досрочного расторжения договора аренды земельного участка арендная плата, указанная в протоколе по результатам проведения аукциона за 1 (первый) год пользования земельным участком является невозвратной и составляет 100% уплаченного арендатором годового размера арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Арендодатель» имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем два раза подряд, в случае нарушения «Арендатором» других условий Договора, в случае реквизиции земельного участка

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, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества земли, экологической обстановки и архитектурно-планировочного облика на арендуемом земельном участке в результате хозяйственной деятельности «Арендатора», а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель «Арендатором».

4.1.5. Вносить в договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство Российской Федерации, законодательство Калужской области, а также нормативные правовые акты органов местного самоуправления путем заключения дополнительных соглашений к Договору.

4.1.6. По истечении срока аренды оценивать состояние земельного участка, его пригодность для использования по виду разрешенного использования и принимать его по акту.

4.2. «Арендодатель» обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать «Арендатору» Участок по акту приема-передачи (приложение № 2).

4.2.3. Передать «Арендатору» земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.

4.2.4. Предоставлять по письменному запросу «Арендатора» реквизиты (в случае их изменения) для оплаты арендной платы и неустойки (пени) за ненадлежащее исполнение условий Договора.

4.3. «Арендатор» имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Осуществлять вырубку деревьев, кустарников, произрастающих на Участке, если такая рубка необходима для обеспечения использования земельного участка в соответствии с его видом (видами) разрешенного использования, за исключением случаев, если запрет на рубку и (или) ограничение рубки установлены в соответствии с федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

4.4. «Арендатор» обязан:

4.4.1. В установленные п. 3.6 Договора сроки оплачивать арендную плату.

4.4.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.3. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.4. Обеспечить «Арендодателю» (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального 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. Выполнять работы по благоустройству земельного участка и прилегающих к нему территорий.

4.4.7. Осуществлять строительство в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, только с согласия «Арендодателя» и при наличии соответствующей разрешительной документации, с соблюдением санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить «Арендодателя» об изменении реквизитов юридического лица – для юридических лиц; данных государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя – для индивидуальных предпринимателей; паспортных данных, места регистрации и места фактического проживания – для физических лиц.

4.4.9. При нахождении на земельном участке древесно-кустарниковой растительности, которая подлежит вырубке, обратиться в Управление городского хозяйства города Калуги за получением порубочного билета, а также направить согласие на выкуп древесины без проведения торгов, либо отказ от выкупа древесины без проведения торгов, если такая древесина получена из срубленных, спиленных, срезанных стволов деревьев, произрастающих на земельном участке.

4.4.10. Выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.

4.5. «Арендатор» не вправе:

4.5.1. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль земельного участка без разрешения уполномоченных органов.

4.5.2. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через земельный участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями, строениями и сооружениями без согласования в установленном законом порядке.

4.5.3. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до ввода объекта в эксплуатацию.

4.5.4. Допускать действия, приводящие к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях.

4.5.5. Нарушать права других смежных землепользователей.

4.6. «Арендодатель» и «Арендатор» имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Калужской области и органами местного самоуправления.

4.7. В соответствии со ст.39.6 ЗК РФ арендатор земельного участка не имеет права на заключение нового договора аренды по истечении срока действия договора.

4.8. В соответствии с п.7 ст.448 Гражданского кодекса РФ победитель торгов не вправе уступать права, сдавать арендованное имущество в субаренду и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае нарушения срока внесения арендной платы «Арендатор» выплачивает «Арендодателю» пеню из расчета 0,1% от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.3. «Арендатор» несет ответственность за достоверность представленной в Управление городского хозяйства города Калуги информации о древесине, полученной после вырубки с Участка.

5.4. Местонахождение древесины, полученной после вырубки с Участка является Участок, который предоставлен в аренду по настоящему Договору, и ее перемещение допускается по согласованию с Управлением городского хозяйства города Калуги.

5.5. «Арендатор» обеспечивает сохранность полученной в результате использования Участка древесины до момента ее отчуждения.

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все 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 РФ, а также в одностороннем порядке в случае указанном в п.4.1.1 Договора и (или) в случае невыполнения «Арендатором» обязанностей, указанных в п.4.4.1, п.4.4.3, п.4.4.7 Договора при условии письменного уведомления «Арендатора» посредством почтовой связи по месту его государственной регистрации или фактического нахождения.

6.3. При прекращении Договора «Арендатор» обязан вернуть «Арендодателю» Участок в надлежащем состоянии.

6.4. С момента возникновения у «Арендатора» права собственности на земельный участок, ранее действующий правовой режим и данный Договор аренды земельного участка утрачивают силу.

6.5. Внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

6.7. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры подлежат рассмотрению с участием граждан в судах общей юрисдикции, с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность в Арбитражном суде Калужской области.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Арендодатель»: **«Арендатор»:**

Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги

248021 г.Калуга, ул.Московская, д.188

Председатель комитета земельных отношений управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги

_____ **А.О.Паршина**
(подпись, М.П.)

Приложения к Договору:
№1. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
№2. Акт приема-передачи земельного Участка.
№3. Градостроительный план земельного участка.