

ДОГОВОР № XXX
купли-продажи земельного участка

XXX года

г. Магадан

Департамент имущественных и жилищных отношений мэрии города Магадана, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице XXXXXXXX, действующей на основании XXXXXXXXXX, с одной стороны, и XXXXXXXX, паспорт XXXXXX, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании постановления мэрии города Магадана от 01.04.2025 № 976-пм «О проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 49:09:010022:137», протокола XXXXX от XXX № XXX, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец, обязуется передать в собственность за плату, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях настоящего договора земельный участок:

- площадь: 836 кв. м;
- категория земель: земли населённых пунктов;
- кадастровый номер: 49:09:010022:137;
- адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание электроподстанции. Участок находится примерно в 70 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Магаданская, г. Магадан, поселок городского типа Сокол;
- виды разрешенного использования – ведение садоводства (далее – Земельный участок).

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Земельного участка в соответствии с протоколом XXXXX от XXXXX № XXX составляет XXXXX (XXXXX) рублей XXXX копеек.

2.2. Задаток в сумме 15 450,95 руб. (пятнадцать тысяч четыреста пятьдесят рублей 95 копеек), внесенный Покупателем на счет Продавца, засчитывается в счет оплаты Земельного участка.

2.3. С учетом пункта 2.2 настоящего договора Покупатель обязан произвести оплату в размере XXXX (XXXX) рубля XXXX копеек единовременно, в течение 30 (тридцати) дней после дня подписания настоящего договора на расчетный счет Продавца:

Отделение Магадан банка России/УФК по Магаданской области, г Магадан, БИК 014442501, Единый казначейский счет 40102810945370000040, р/счет 03100643000000014700, ОКПО 91612542, ОКТМО 44701000, ИНН 4909111731, КПП 490901001, ОГРН 1114910004241, Получатель: УФК по Магаданской области (Департамент имущественных и жилищных отношений мэрии города Магадана л/с 04473091130), КБК: 81811406012040000430.

Назначение платежа: Поступление от продажи земельного участка по договору купли-продажи № XXXX от XXXXXX. НДС не облагается.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Покупателю указанный в п.1.1 Земельный участок по акту приема-передачи после полной оплаты его стоимости.

3.1.2. Передать Покупателю земельный участок свободным от любых прав и претензий со стороны третьих лиц.

3.1.3. Предоставить Покупателю все необходимые документы и совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего договора.

3.1.4. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Произвести оплату за Земельный участок, указанную в п. 2.3 настоящего договора, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.2.2. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

3.3. Покупатель, в случае подачи по собственной инициативе заявления о государственной регистрации права собственности на Земельный участок, несет расходы, связанные с государственной регистрацией, в установленном порядке.

3.4. Переход права собственности на Земельный участок подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.5. У Продавца отсутствуют обязательства по обеспечению определения **местоположения границ земельного участка на местности (вынос границ в натуру)**.

3.6. Покупатель считается выполнившим свои обязательства по оплате приобретаемого участка с момента поступления на расчетный счет Продавца суммы, указанной в п.2.1 настоящего договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

4.2. В случае если Покупатель в установленный настоящим договором срок не произведет оплату за Земельный участок, предусмотренную п. 2.3 настоящего договора, Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, направив Покупателю письменное извещение об этом.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязательств по оплате за Земельный участок, предусмотренных п. 2.3 настоящего договора, Покупатель уплачивает неустойку в виде пени в размере 0,2% от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки платежа.

4.4. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

4.5. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождает сторону, нарушившую договор, от исполнения обязательств.

4.6. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Обязательство Продавца по передаче земельного участка считается исполненным после подписания сторонами акта приема-передачи.

5.2. Кадастровые работы, в том числе по определению границ земельного участка на местности (вынос границ в натуру), в случае возникновения необходимости осуществляются Покупателем самостоятельно в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территории с реестровыми номерами:

- 49:00-6.131 Приаэродромная территория аэродрома Магадан (Сокол),
- 49:09-6.743 Подзона 6 – приаэродромной территории аэродрома Магадана (Сокол),
- 49:09-6.747 Подзона 3 - приаэродромной территории аэродрома Магадана (Сокол),
- 49:09-6.745 Подзона 5 - приаэродромной территории аэродрома Магадана (Сокол),
- 49:09-6.744 Подзона 4.2 - приаэродромной территории аэродрома Магадана (Сокол),
- 49:09-6.746 Подзона 4.1 - приаэродромной территории аэродрома Магадана (Сокол),

Приаэродромная территория аэродрома Магадан (Сокол) установлена в соответствии с приказом Росавиации от 21.03.2023 № 151-П; на приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации, статьей 106 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Магадан», утвержденных постановлением мэрии города Магадана от 08.09.2021 № 3015.

На приаэродромной территории могут выделяться следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;

2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;

3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

7) седьмая подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений Воздушного кодекса Российской Федерации. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическими требованиями.

- 49:09-6.101 «Зона с особыми условиями использования территории по объекту «ВЛ 35/110 кВ «Центральная – Сокол – Палатка» с заходом на ПС 110,35 кВ Магаданская область»,

- 49:09-6.92 «Охранная зона ВЛ-10 кВ «Сокол – Ретранслятор»,

В соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 № 160 на в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) проводить работы, угрожающие повреждению объектов электросетевого хозяйства, размещать объекты и предметы, которые могут препятствовать доступу обслуживающего персонала и техники к объектам электроэнергетики, без сохранения и (или) создания, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, необходимых для такого доступа проходов и подъездов в целях обеспечения эксплуатации оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) убирать, уничтожать, перемещать, засыпать и повреждать предупреждающие и информационные знаки (либо предупреждающие и информационные надписи, нанесенные на объекты электроэнергетики);

ж) производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ);

з) осуществлять использование земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов.

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных выше, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

е) осуществлять остановку транспортных средств на автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи с проектным номинальным классом напряжения 330 кВ и выше (исключительно в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) устанавливать рекламные конструкции.

В охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении параметров, установленных п. 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 № 160.

В пределах охранной зоны без соблюдения условий осуществления соответствующих видов деятельности, предусмотренных решением о согласовании такой охранной зоны, юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

б) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

в) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи), за исключением случая, если такой проезд осуществляется при наличии специального разрешения на движение по автомобильным дорогам тяжеловесного и (или) крупногабаритного транспортного средства, предусмотренного статьей 31 Федерального закона "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи);

з) посадка и вырубка деревьев и кустарников.

Лица, производящие земляные работы, при обнаружении кабеля, не указанного в технической документации на производство работ, обязаны немедленно прекратить эти работы, принять меры к обеспечению сохранности кабеля и в течение суток сообщить об этом сетевой организации, владеющей на праве собственности (ином законном основании) указанной кабельной линией, либо федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему федеральный государственный энергетический надзор

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

6.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору одной из сторон, она обязана оповестить другую сторону не позднее 5 дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок исполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по договору.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. При неурегулировании в процессе переговоров, споры решаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Право собственности Покупателя возникает с момента государственной регистрации настоящего договора.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.3. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего договора должны направляться сторонами друг другу в письменной форме.

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Настоящий договор заключается в форме электронного документа.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Департамент имущественных и жилищных
отношений мэрии города Магадана
685000, г. Магадан, ул. Горького, д.16
Телефоны: 62-62-23, 62-52-17
ИНН 4909111731, КПП 490901001
лицевой счет 04473091130

XXXXXXXXXX,
паспорт XXXXXXXXX,
адрес: XXXXXXXX,
телефон: XXXXXXXX

ДОГОВОР ОПЛАЧЕН

№ платежного документа _____ « ____ » _____ 202_ г.
ФЭО ДИЖО г. Магадана _____ / _____ /

Приложение № 1
к договору купли-продажи земельного участка
№ XXXX от XXXXX г.

А К Т
приема-передачи

_____ года

город Магадан

Мы, нижеподписавшиеся, специалист отдела приватизации, торгов и аренды муниципального имущества департамента имущественных и жилищных отношений мэрии города Магадана XXXXXXXX (представитель Продавца) и XXXXXXXX (Покупатель) составили настоящий акт о передаче следующего земельного участка:

- - площадь: 836 кв. м;
- категория земель: земли населённых пунктов;
- кадастровый номер: 49:09:010022:137;
- адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание электроподстанции. Участок находится примерно в 70 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Магаданская, г. Магадан, поселок городского типа Сокол;
- виды разрешенного использования – ведение садоводства.

Настоящий акт заключается в форме электронного документа и подтверждает отсутствие претензий у Покупателя в отношении земельного участка и подтверждает факт его передачи по договору.