

М. С. Кочетков

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА

ОТЧЕТ № 15/02-22

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК,
НАХОДЯЩИЙСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ПРИ
ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.**

адрес объекта (земельного участка):

*Калужская область, город Калуга,
деревня Канищево.*

ЗАКАЗЧИК: *Управление архитектуры, градостроительства и земельных
отношений города Калуги.*

ИСПОЛНИТЕЛЬ: *ООО «АКТИВ Плюс».*

дата проведения оценки: *01 октября 2024 года.*

дата составления отчета: *14 октября 2024 года.*

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «АКТИВ Плюс»

/Нусков А. А./

«14» октября 2024 год.



И.С.Иванов

Заместителю начальника
управления архитектуры, градостроительства и
земельных отношений города Калуги
г-же Ковтун Ю.В.

Уважаемая Юлия Вадимовна!

Согласно муниципального контракта № МЗ-2024-013050 от 20 февраля 2024 г. оценщики ООО «АКТИВ Плюс» произвели оценку недвижимого имущества (земельного участка), расположенного в городе Калуге и провели определение рыночной стоимости начальной годовой арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной (неразграниченной) собственности, при проведении аукциона на право заключения договора аренды.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод, что:

- ✓ итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы при продаже на торгах права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 1 030 м², адрес: г. Калуга, д. Канищево (кадастровый № 40:25:000101:2178)), по состоянию на 01 октября 2024 года составляет округленно:

660 000 (Шестьсот шестьдесят тысяч) руб.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Директор ООО «АКТИВ Плюс»
Член саморегулируемой организации
оценщиков - «СМАО»
Нуисков Андрей Александрович
14 октября 2024 года.
Контактный телефон: 8 (910) 916-16-60.
8 (4842) 53-10-39.
e-mail: activeplus@yandex.ru





**Калуга
облводоканал**

КОПИЯ
ВЕРНА

Д.А. Шмаков

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
Калужской области
«КАЛУГАОБЛВОДОКАНАЛ»

ИНН 4027001552
Р/счет 40602810100000000052
ООО банк «Элита» г.Калуга
к/с 30101810500000000762
БИК 042908762

248002, г.Калуга, ул.С.-Щедрина,80
тел.: +7 (4842) 57-01-40
факс:+7 (4842) 73-03-86
e-mail: voda@kalugavoda.ru

**Заместителю начальника управления
архитектуры, градостроительства и
земельных отношений города Калуги
Д.А. Шмакову**

Исх.№ 6294-24 от 08.11.2024
На исх.№ 1012/06-24 от 07.11.2024

Ответ на межведомственный запрос.

248021, г. Калуга, ул. Московская, д.188
Тел. 71-36-13

Уважаемый Дмитрий Алексеевич!

Государственное предприятие Калужской области «Калугаоблводоканал» (далее – ГП «Калугаоблводоканал», предприятие), рассмотрев межведомственный запрос о предоставлении документов и информации, в соответствии с пп.4 п.3 ст.39.11 «Земельного кодекса Российской Федерации», о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение), при подготовке и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 40:25:000101:2178, расположенного по адресу: г.Калуга, д. Канищево для подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства (далее – объект), сообщает следующее.

Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Закон), «Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения», утвержденными постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 №2130 (далее – Правила №2130), в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности для подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, на основании договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и (или) водоотведения (далее – договор о подключении).

Порядок выдачи технических условий подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения (далее – технические условия подключения) регламентирован Правилами №2130.

Запрашиваемая информация предоставляется при условии направления в адрес ГП «Калугаоблводоканал» запроса о выдаче технических условий на подключение и (или) заявления о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения объекта, в том числе с указанием максимальных нагрузок, в порядке, предусмотренном Правилами №2130, а также полного пакета документов, предусмотренного п.14 указанных Правил.

Централизованная сеть холодного водоснабжения, состоящая на праве хозяйственного ведения ГП «Калугаоблводоканал», проходит по зеленой зоне (ориентировочно по границе запрашиваемого земельного участка) по ул. Дмитриева, д. Канищево, г.Калуги.

У 139-06-24 от 19.11.2024

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА КАЛУГИ

Мурзин КОПИЯ
ВЕРНА

Техническая возможность подключения (технологического присоединения) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения, наличие резерва пропускной способности водопроводных сетей, наличие свободной мощности (резерва мощности) на объектах централизованной системы холодного водоснабжения - имеется.

Централизованных сетей водоотведения, состоящих на праве хозяйственного ведения ГП «Калугаоблводоканал» нет.

Водоотведение от объекта капитального строительства, возможно будет выполнить в водонепроницаемый колодец-накопитель либо иное альтернативное сооружение, предназначенное для сбора сточных вод, объемом не менее объема суточного расхода ресурса, расположенное в границах земельного участка, с соблюдением норм СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», СанПиН 2.1.3684-21 раздел II. «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений», относительно существующих соседних домовладений и капитальных строений.

В силу части 13 статьи 18 Федерального закона от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», плата за подключение (технологическое присоединение) объекта к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения будет рассчитана ГП «Калугаоблводоканал» исходя из установленных тарифов на подключение, с учетом величины подключаемой нагрузки, необходимости обеспечения наружного и (или) внутреннего пожаротушения объекта, способа прокладки сети и расстояния от точки подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства до централизованных систем холодного водоснабжения и водоотведения, в соответствии с приказом министерства конкурентной политики Калужской области от 20 ноября 2023г. №165-РК «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам водоснабжения и водоотведения Государственного предприятия Калужской области «Калугаоблводоканал» в отношении заявителей, величина подключаемой (присоединяемой) нагрузки объектов которых не превышает 100 куб.м. в сутки, на 2024год».

Строительство внеплощадочной сети холодного водоснабжения до границы земельного участка будет произведено ГП «Калугаоблводоканал» в срок не позднее 18 месяцев со дня заключения договора о подключении (технологическом присоединении), в порядке, предусмотренном п.62 Постановления Правительства РФ от 30.11.2021г. №2130.

Срок действия технических условий устанавливается исполнителем не менее чем на 3 года, а при комплексном развитии территории – не менее чем на 5 лет, если иное не предусмотрено законодательством РФ. В случае, если в течение 12 календарных месяцев (при комплексном развитии территории в течение 36 календарных месяцев) со дня выдачи технических условий заявителем не будет подано заявление о подключении, срок действия технических условий прекращается. При заключении договора о подключении (технологическом присоединении), технические условия, являющиеся приложением к договору о подключении, действуют до окончания срока его действия.

Данная информация предоставлена в рамках межведомственного информационного взаимодействия для подготовки градостроительных планов и не является основанием для проектирования.

Заместитель руководителя производственно -
технологического департамента – начальник
производственно-технического отдела

Ф.М. Мурзин



КОПИЯ
ВЕРНА
Д.А. Кузин

Акционерное общество
«Газпром газораспределение Калуга»
(АО «Газпром газораспределение Калуга»)

Филиал в г. Калуге

Заместителю начальника
Управления архитектуры,
градостроительных и земельных
отношений города Калуги

ул. Инженерная, д. 10, г. Калуга.
Калужская область, Российская Федерация, 248021
тел.: +7 (4842) 55-02-34, факс: +7 (4842) 55-02-34
e-mail: filial.kaluga@kalugaoblgaz.ru

Д.А. Шмакову

ОКПО 03271389, ОГРН 1024001338206, ИНН 4000000015, КПП 402802001
11 НОЯ 2024 № 4995-ц/РК
на № 9542/06-24 от 04.10.2024

E-mail: uagizo_kaluga@adm.kaluga.ru

О возможности подключения

Уважаемый Дмитрий Алексеевич!

На ваш запрос, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства находящегося по адресу: г. Калуга, д. Канищево, на земельном участке с кадастровым номером 40:25:000101:2178, филиал АО «Газпром газораспределение Калуга» в г. Калуге сообщает, что подключение к сети газораспределения объектов капитального строительства, возможно от подземного газопровода низкого давления по ул. Дмитриева, д. Канищево, г. Калуга.

Технологическое присоединение будет осуществляться по Постановлению Правительства № 1547.

Срок осуществления мероприятий по подключению, срок действия технических условий, размер платы за подключение определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.09.2021г. № 1547 и Приказом Министерства конкурентной политики Калужской области от 27.12.2023г. № 524-РК в зависимости от максимального расхода газа и расстояния от газоиспользующего оборудования до сети газораспределения.

Главный инженер

Д.А. Кузин

Исп: М.Э. Кортуесова
Телефон: (4842) 55-04-48

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА КАЛУГА

№ 4568-06-24 от 12.11.2024



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Муниципальное унитарное
предприятие
«Калугатеплосеть» г. Калуги

248016, г. Калуга, ул. Складская, д. 2
тел. 57-49-01
т/ф 55-78-04
teploset@kts40.ru
mupteploset_kaluga@adm.kaluga.ru

от 02.12 2024г. № 07/11597

на № СЭД 2754 от _____

О предоставлении информации

Уважаемый Дмитрий Алексеевич!

МУП «Калугатеплосеть» г. Калуги не имеет технической возможности для подключения объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: **40:25:000101:2178** (г. Калуга, д. Канищево), к тепловым сетям ввиду отсутствия источника теплоснабжения предприятия, находящегося в радиусе эффективного теплоснабжения.

Директор
МУП «Калугатеплосеть» г. Калуги

И.Н. Карпов

исп. Макарыгина М.В.
Тел. 55-75-22 (доб.118)

КОПИЯ
ВЕРНА

Заместителю начальника
управления архитектуры,
градостроительства
и земельных отношений
города Калуги

Д.А. Шмакову

248021, г. Калуга,
ул. Московская, д.188

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Калужской области
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.09.2024, поступившего на рассмотрение 04.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
04.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223129939			
Кадастровый номер:	40:25:000101:2178		
Номер кадастрового квартала:	40:25:000101		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.10.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, городская округ "Город Калуга".		
Площадь:	1030 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб.:	616860.65		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Манджиева Екатерина Владимировна, СНИЛС 106-976-556 94, договор на выполнение кадастровых работ от 20.04.2020 № 0137200001220001108/02., дата завершения кадастровых работ: 20.10.2020		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B0656B7401C8382D8376AC8C8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

инициалы, фамилия

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

КОПИЯ
ВЕРНА
М.С.И. Касеев

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1

Всего листов раздела 1: 3

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 6

04.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223129939

Кадастровый номер:

40:25:000101:2178

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют

Полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B865647401C538283576ACD5C425108


Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с: 27.06.2023 по: 19.09.2024

Инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 6		
04.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223129939		
Кадастровый номер: 40:25:000101:2178		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		
данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		
Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:		
Управление архитектуры градостроительства и земельных отношений города Калуги		

КОПИЯ
ВЕРНА
А.С.И.Киселёв



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 06B865687401C838D2B376ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2013 по 19.09.2024

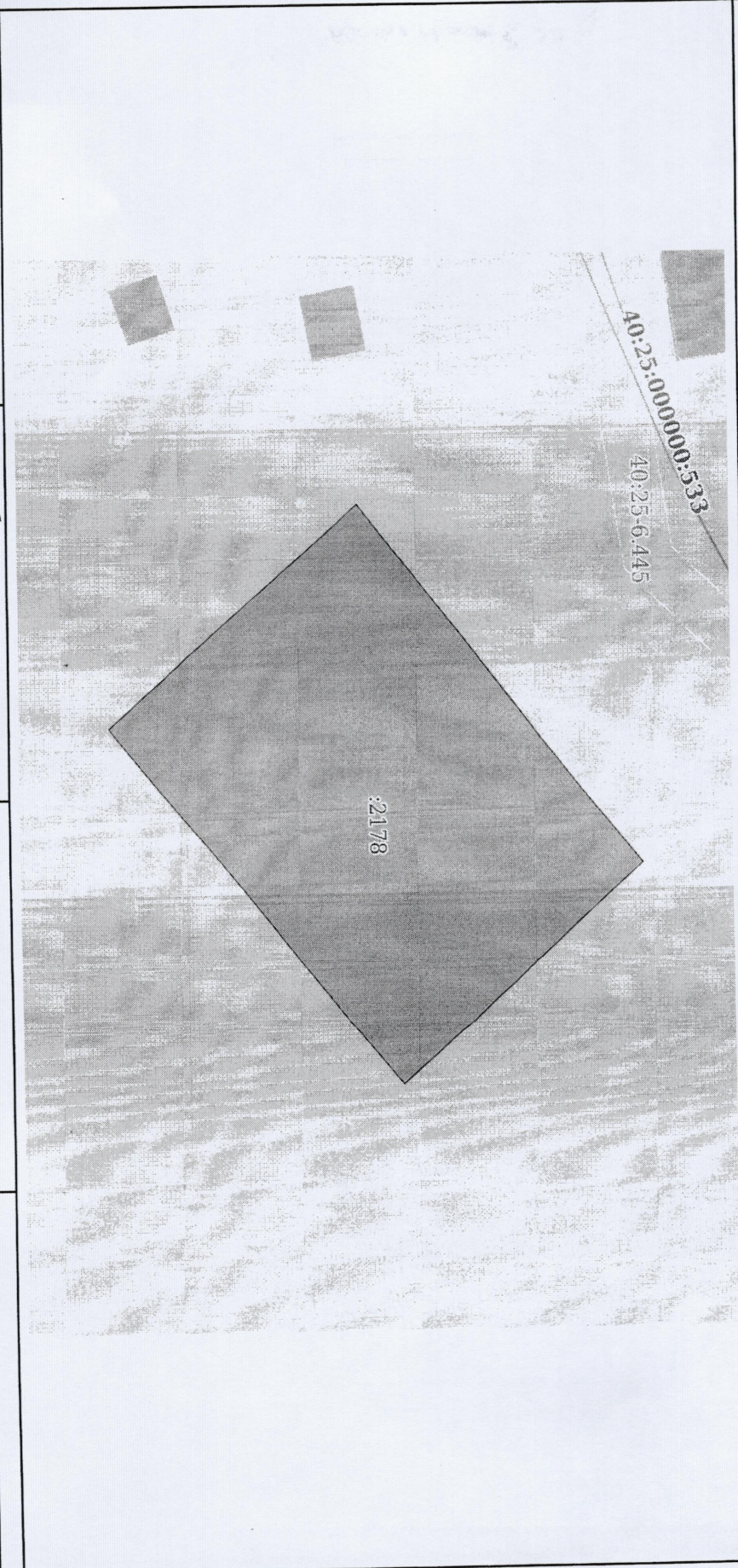
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
04.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223129939			
Кадастровый номер:		40:25:000101:2178	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 008805467401СВ38D2B3576ACDC8425108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2003 по 19.09.2024


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 4
04.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223129939		Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:		40:25:000101:2178

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-40, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	439384.64	1302773.78	Закрепление отсутствует	0.1
2	439365.13	1302792.28	Закрепление отсутствует	0.1
3	439341.96	1302761.78	Закрепление отсутствует	0.1
4	439361.94	1302743.12	Закрепление отсутствует	0.1
1	439384.64	1302773.78	Закрепление отсутствует	0.1

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
Сертификат: 00B80567401СВ38D2E3576АСДК8425108	Инициалы, фамилия
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОС УДАРС ТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

КОПИЯ
ВЕРНА
Л.В. Родионова

Управление архитектуры,
градостроительства и земельных
отношений города Калуги
Отдела ведения
информационной системы
обеспечения градостроительной
деятельности

Начальнику отдела оформления
земельных участков под строительство и
иные цели :

Л.В.Родионовой

Служебная записка

07.10.24 № 1588
На № 1556 от 01.10.2024

Уважаемая Лариса Вячеславовна!

На запрос о представлении сведений, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Калуга», отдел ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности сообщает следующее.

В соответствии со статьей 16 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (далее-Правила), земельный участок с кадастровым номером 40:25:000101:2178 расположен в пределах территориальной зоны Ж-5 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Для данной территориальной зоны установлены следующие виды разрешенного использования:

N п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код из классификатора
Основные виды разрешенного использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Блокированная жилая застройка	2.3
3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
4	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
6	Предпринимательство	4.0
7	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
8	Площадки для занятий спортом	5.1.3

И.И.И.И.И.

9	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
10	Бытовое обслуживание	3.3
11	Социальное обслуживание	3.2
12	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
13	Ведение огородничества	13.1
14	Ведение садоводства	13.2
15	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
16	Коммунальное обслуживание	3.1
17	Общественное управление	3.8
18	Религиозное использование	3.7
19	Улично-дорожная сеть	12.0.1
20	Благоустройство территории	12.0.2
21	Историко-культурная деятельность	9.3
22	Земельные участки общего назначения	13.0
23	Внеуличный транспорт	7.6
24	Стоянка транспортных средств	4.9.2
Условно разрешенные виды использования		
1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2	Связь	6.8
Вспомогательные виды разрешенного использования		
1	Хранение автотранспорта	2.7.1
2	Коммунальное обслуживание	3.1

ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МАКСИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МИНИМАЛЬНЫЕ) РАЗМЕРЫ ЗУ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ЗОНЕ Ж-5

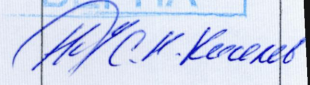
Наименование вида разрешенного использования	Минимальная площадь ЗУ (кв. м)	Максимальная площадь ЗУ (кв.м)	Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест	Максимальный процент застройки (%)	Предельное количество этажей

СПИСОК
 ДЕРЖА
 (подпись)

			допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м)		
Основные виды разрешенного использования					
Для индивидуального жилищного строительства	400	5000	3	50	3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1320 (для дошкольной образовательной организации); 2200 (для общеобразовательной организации)	19000 (для дошкольной образовательной организации); 36000 (для общеобразовательной организации)	6 (от границ не смежных с красными линиями улиц и проездов); 25 (от объектов до красных линий улично-дорожной сети проездов в жилых зонах); 10 (в сельской местности и при малоэтажной (до 3 этажей) застройке)	50	3
Объекты культурно-досуговой деятельности	1000	1500	6	60	3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	500	1500	3	50	3
Предпринимательство	200	2000	3	60	3
Площадки для занятий спортом	50	2000	Отсутствуют ОКС, не подлежат установлению		

М.С.И. Ковалев

Амбулаторное ветеринарное обслуживание	500	1000	3	40	2
Обеспечение внутреннего правопорядка	300	1000	3	80	3
Бытовое обслуживание	200	1000	3	70	3
Социальное обслуживание	1000	3000	5	50	3
Ведение огородничества	200 (для одного огородного участка)	3000 (для одного огородного участка)	Отсутствуют ОКС, не подлежит установлению		
Ведение садоводства	400 (для одного садового участка)	3000 (для одного садового участка)	3	50	3
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	400 (для одного приусадебного земельного участка)	5000 (для одного приусадебного земельного участка)	3	50	3
Общественное управление	500	1500	3	40	3
Блокированная жилая застройка	150 (на одну блок-секцию)	399 (на одну блок-секцию)	3	50	3
			0 со стороны смежных блок-секций		
Условно разрешенные виды использования					
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1500	10000	3	50	4 (включая мансардный)
			0 со стороны глухой наружной противопожарной стёны 1-го типа-брандмауэра		



			при условии примыкания жилых домов друг к другу брандмауэрными стенами вплотную, без зазоров	
--	--	--	--	--

Вспомогательные виды разрешенного использования

Принимаются в соответствии с основными видами разрешенного использования и условно разрешенными видами использования, совместно с которыми осуществляются


1. Размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС для видов разрешенного использования «связь», «коммунальное обслуживание», «улично-дорожная сеть», «благоустройство территории», «земельные участки общего назначения», «обеспечение занятий спортом в помещениях» устанавливаются в соответствии с техническими регламентами и местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга».

2. Размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС для вида разрешенного использования «религиозное использование» устанавливаются в соответствии с СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов».

3. Размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства основных видов разрешенного использования «историко-культурная деятельность» настоящими Правилами не устанавливаются.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

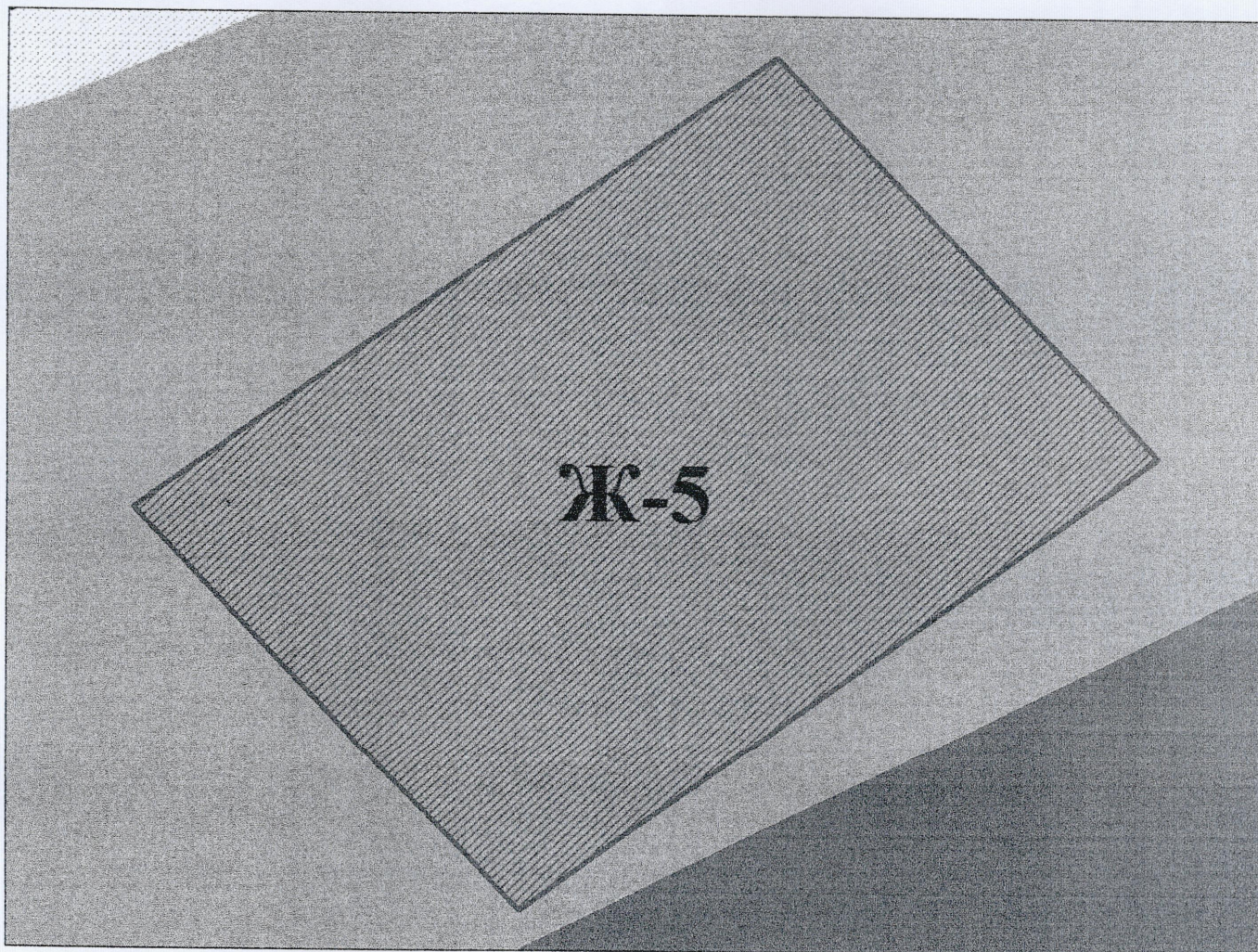
**Начальник отдела ведения
информационной системы обеспечения
градостроительной деятельности**



А.А.Тропин

Выкопировка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»,
утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 №247

Статья 16. Карта градостроительного зонирования.



Земельный участок с кадастровым номером 40:25:000101:2178



Ж-5 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НАХОДЯЩЕГОСЯ В
ГОСУДАРСТВЕННОЙ (НЕРАЗГРАНИЧЕННОЙ) СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г. Калуга

№

от

На основании протокола от _____ № _____ об итогах проведения аукциона (реестровый номер торгов: _____) Бюджетного специализированного учреждения «Фонд имущества Калужской области», действующего на основании договора от 09.01.2023 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 01.04.2022 № 13/12-22-Д, с одной стороны и _____, являющаяся (йся) победителем аукциона по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, именуемая (ый) 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 **1030 кв.м** с кадастровым номером **40:25:000101:2178** с видом разрешенного использования: **для индивидуального жилищного строительства**, по адресу: **Калужская область, г.Калуга, д.Канищево (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, городской округ «Город Калуга»)** в границах, указанных в выписке из ЕГРН, копия которой прилагается к настоящему Договору (Приложение № 1).

1.2. На Участке отсутствуют объекты недвижимого имущества.

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

1.4. Ограничения по использованию земельного участка: в соответствии с действующим законодательством.

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

1.6. Данное описание земельного участка является исчерпывающим.

2. СРОК ДОГОВОРА.

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается на **20 лет**.

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 сумме () рублей засчитывается в оплату приобретаемого в аренду земельного участка за первый год использования.

3.3. Оставшаяся часть первого арендного платежа размере ___() рублей подлежит полной оплате «Арендатором» в течение пяти 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: 40102810045370000030

Номер казначейского счета получателя: 03100643000000013700

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

ИНН: 4028047790

КПП: 402801001

Наименование банка: ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА БАНКА РОССИИ/УФК по Калужской области
г. Калуги

БИК: 012908002

Назначение платежа: КБК - 80211105012040015120 - 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 для жилищного строительства, определенной на торгах) (Примечание – строительство многоквартирных домов и индивидуальное жилищное строительство);
Код ОКТМО 29 701 000

3.4. Первоначальный расчет арендной платы за период, начиная с даты начала аренды и до окончания текущего года выдается при заключении договора. Последующие расчеты арендной платы составляются ежегодно. Сумма, срок и реквизиты оплаты указываются в квитанции, высылаемой заблаговременно «Арендатору» «Арендодателем».

3.5. Арендная плата вносится «Арендатором» путем перечисления на соответствующий расчетный счет, указываемый «Арендатору» «Арендодателем».

3.6. Последующая арендная плата за земельный участок вносится ежегодно до 1 апреля текущего года.

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

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

3.9. 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

СПИЯ
БРНА
И.С.И. Кошелев

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. При условии уведомления «Арендодателя» сдавать участок в субаренду (поднаем).

4.4. «Арендатор» обязан:

4.4.1. В установленные п. 3.3 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. 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 право 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. 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 случаях, указанных в пунктах 4.1.1 и 4.4.

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 Расходы по государственной регистрации Договора в случае его заключения на срок более одного года, изменений и дополнений к нему, а также соглашений о расторжении Договора возлагаются на «Арендатора».

6.6. Внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, 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 трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

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

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Арендодатель»:

Управление архитектуры, градостроительства
и земельных отношений города Калуги
248021 г.Калуга, ул.Московская, д.188

«Арендатор»:

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

_____ А.О.Паршина

(подпись)

МП

Приложения к Договору:

№1. Выписка из ЕГРН

№2. Акт приема-передачи земельного Участка.