

*М.В. С.И. Касеев*

КОПИЯ  
ВЕРНА

# НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА

## ОТЧЕТ № 15/02-31

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НАЧАЛЬНОЙ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ  
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК,  
ПРИ ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА  
НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

адрес объекта (земельного участка):  
Калужская область, город Калуга,  
деревня Жельбино, участок №2.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** *ООО «АКТИВ Плюс».*

**дата проведения оценки:** *18 ноября 2024 года.*

**дата составления отчета:** *22 ноября 2024 года.*



УТВЕРЖДАЮ:  
Директор ООО «Актив Плюс»

Нусков А. А./

«22» ноября 2024 год.

*А.В. Кисель*

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 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 1 500 м<sup>2</sup>, адрес: г. Калуга, д. Желыбино, уч. №2 (кадастровый № 40:25:000173:2933)), по состоянию на 18 ноября 2024 года составляет округленно:

**876 000 (Восемьсот семьдесят шесть 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  
22 ноября 2024 года.  
Контактный телефон: 8 (910) 916-16-60.  
8 (4842) 53-10-39.  
e-mail: activeplus@yandex.ru





**Калуга  
облводоканал**

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
Калужской области  
«КАЛУГАОБЛВОДОКАНАЛ»

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

Исх.№ 6291-24 от 11.11.2024  
На исх.№ 11006/06-24 от 07.11.2024

Ответ на межведомственный запрос.

Заместителю начальника управления  
архитектуры, градостроительства и  
земельных отношений города Калуги  
**Д.А. Шмакову**  
248021, г.Калуга, ул.Московская, д.188  
тел./факс: 70-11-66, 55-11-07  
e-mail: uagizo\_kaluga@adm.kaluga.ru

**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 40:25:000172:2933, расположенного по адресу: г.Калуга, д.Желыбино, уч.№2, для подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства (далее – объект), сообщает следующее.

В районе границ испрашиваемого земельного участка и в целом в д.Желыбино г.Калуги отсутствуют централизованные сети холодного водоснабжения и (или) водоотведения, состоящие на праве хозяйственного ведения или принятые в эксплуатацию предприятия.

Централизованная сеть холодного водоснабжения с, состоящая на праве хозяйственного ведения ГП «Калугаоблводоканал», проходит по д.Шопино г.Калуги, в районе д.37, ориентировочно на расстоянии 2490 п.м (2,49км) от границ испрашиваемого земельного участка.

Ввиду большой удаленности земельного участка с кадастровым номером 40:25:000172:2933 от централизованных систем холодного водоснабжения, подключение (технологическое присоединение) единичного объекта считаем нецелесообразным. Возможность выдачи технических условий на подключение (технологическое присоединение) испрашиваемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения на сегодняшний день отсутствует. В связи с чем, рекомендуем рассмотреть возможность обеспечения объекта холодным водоснабжением из нецентрализованных источников водоснабжения (скважина, колодец и др.)

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.

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

Ф.М. Мурзин

Исполнитель: инженер Баева Ю.В.  
Тел./факс 71-39-44

№ 11006/06-24 от 07.11.2024

Исполнитель: инженер Баева Ю.В. АДМИНИСТРАЦИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА КАЛУГА

КОПИЯ  
ВЕРНА  
*И.И. Кочетков*

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

**Филиал в г. Калуге**

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@kalugaoblغاز.ru  
ОКПО 03271389, ОГРН 1024001338206, ИНН 4000000015, КПП 402802001  
03 СЕН 2024 № 3842-И/СА  
на № 8468/06-24 от 28.08.2024

Заместителю начальника  
Управления архитектуры,  
градостроительных и земельных  
отношений города Калуги

Д.А. Шмакову

E-mail: uagizo\_kaluga@adm.kaluga.ru

*О возможности использования земельного участка*

**Уважаемый Дмитрий Алексеевич!**

На ваш запрос, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства находящегося по адресу: г. Калуга, д. Желыбино (участок №2) на земельном участке с кадастровым номером 40:25:000173:2933, 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. Желыбинская, д. Желыбино, г. Калуга.

Технологическое присоединение будет осуществляться по Постановлению Правительства № 1547.

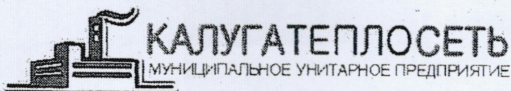
Срок осуществления мероприятий по подключению, срок действия технических условий, размер платы за подключение определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.09.2021г. № 1547 и Приказом Министерства конкурентной политики Калужской области от 27.12.2023г. № 524-РК в зависимости от 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  
*Кортуесова*

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА КАЛУГИ  
Вх. 5934-06-24 от 3.09.24



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 08.12 2024г. № 04/11599

на № СЭД 2756 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: **40:25:000172:2933** (г. Калуга, д. Жельбино (уч. №2)), к тепловым сетям ввиду отсутствия источника теплоснабжения предприятия, находящегося в радиусе эффективного теплоснабжения.

Директор  
МУП «Калугатеплосеть» г. Калуги

И.Н. Карпов

*И.Н. Карпов*

Заместителю начальника  
управления архитектуры,  
градостроительства  
и земельных отношений  
города Калуги

Д.А. Шмакову

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

Филиал 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 20.02.2024, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 31.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
31.07.2024г. № КУВИ-001/2024-195062438			
Кадастровый номер: 40:25:000173:2933			
Номер кадастрового квартала: 40:25:000173			
Дата присвоения кадастрового номера: 27.09.2023			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, г. Калуга, д. Желыбино (уч.№ 2)		
Площадь:	1500 +/- 14		
Кадастровая стоимость, руб.:	833850.8		
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		
Цели разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Иванов Денис Вячеславович, СНИЛС 099-703-722 14, договор на выполнение кадастровых работ от 05.06.2023 № 0137200001223001811/12, дата завершения кадастровых работ: 15.09.2023		
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 границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ



Сертификат: 06B8056B7401C838D2B4576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

КОПИЯ  
ВЕРНА  
*Иванов Д.В.*

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4
31.07.2024г. № КУВИ-001/2024-195062438		Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер: 40:25:000173:2933		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом 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 государственной 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	
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:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): Земли общего пользования. Сведения,	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CE38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

инициалы, фамилия

полное наименование должности

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1

Всего листов раздела 1: 3

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 6

31.07.2024г. № КУВИ-001/2024-195062438

Кадастровый номер:

40:25:000173:2933

необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

Получатель выписки:

Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений г.Калуги

КОПИЯ  
ВЕРНА

*И.И. Киселев*



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 06B8056B7401C838D2B4376ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

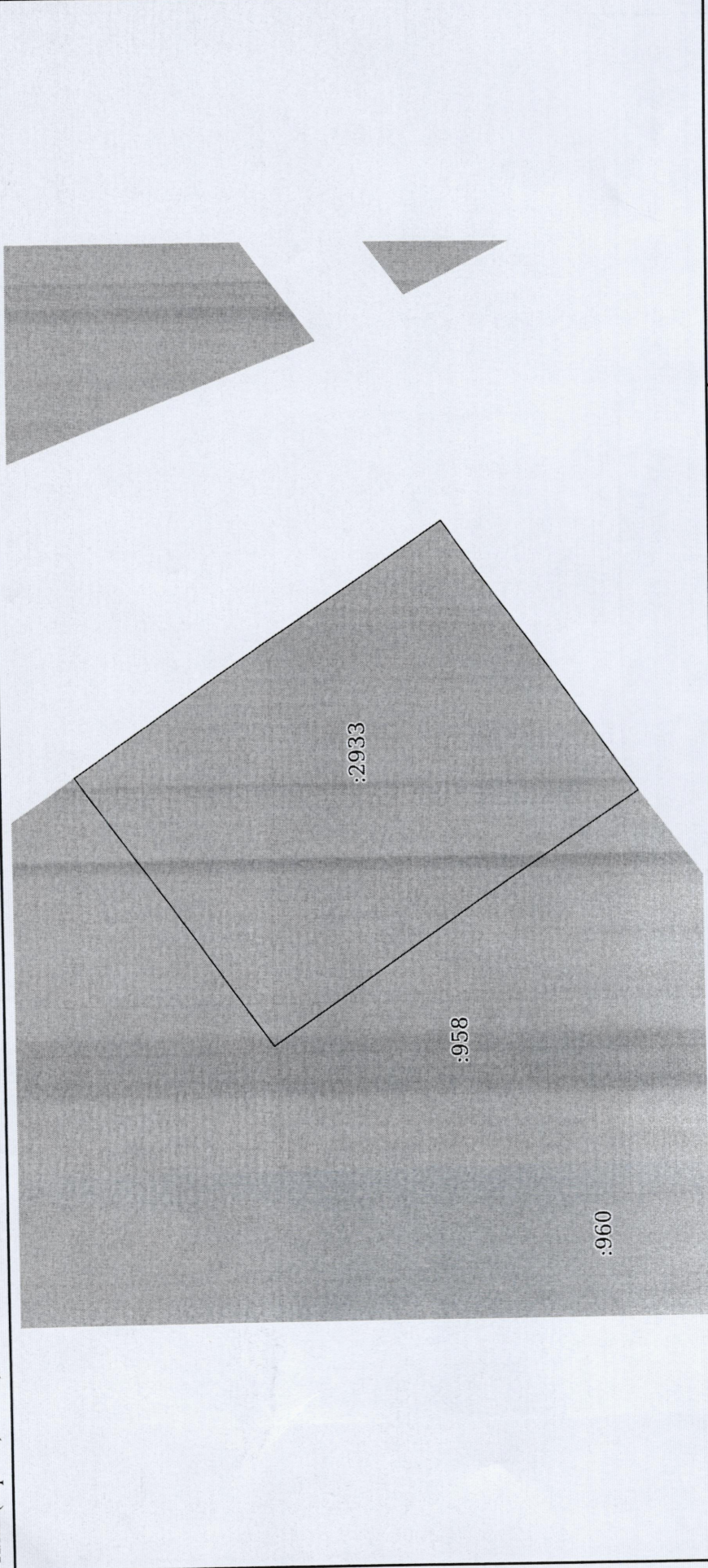
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

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
31.07.2024г. № КУВИ-001/2024-195062438			
Кадастровый номер: 40:25:000173:2933			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 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 3.1	Всего листов: 4
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов выписки: 6
40:25:000173:2933	

Описание местоположения границ земельного участка				Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
№ /п	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
1	Горизонтальное проложение, м	6	7	8
1	Дирекционный угол	данные отсутствуют	40:25:000173:2934	данные отсутствуют
2	Номер точки начальной конечная	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	Дирекционный угол	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	Номер точки начальной конечная	данные отсутствуют	40:25:000173:958	данные отсутствуют

КОПИЯ  
 БЕРНА  
*М.С. Кароль*

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 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
31.07.2024г. № КУВИ-001/2024-195062438	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 6	
Кадастровый номер: 40:25:000173:2933	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	430184.9	1292178.14	0.1
2	430204.26	1292205.72	0.1
3	430167.57	1292231.15	0.1
4	430148.37	1292203.54	0.1
1	430184.9	1292178.14	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действие: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

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

27.08.24 № 1356  
На № 1346 от 27.08.2024

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 40:25:000173:2933 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

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	Малоэтажная 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

*И.И.Киселев*

			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		

*А.С.И.И.И.И.И.*

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					
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	1500	10000	3	50	4 (включая мансардный)
			0 со стороны глухой наружной противопожарной стены 1-го типа-брандмауэра		

КОПИЯ  
ВЕРНА

*М.В. Васильев*

			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.

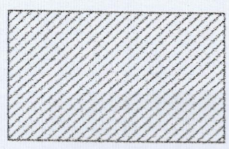
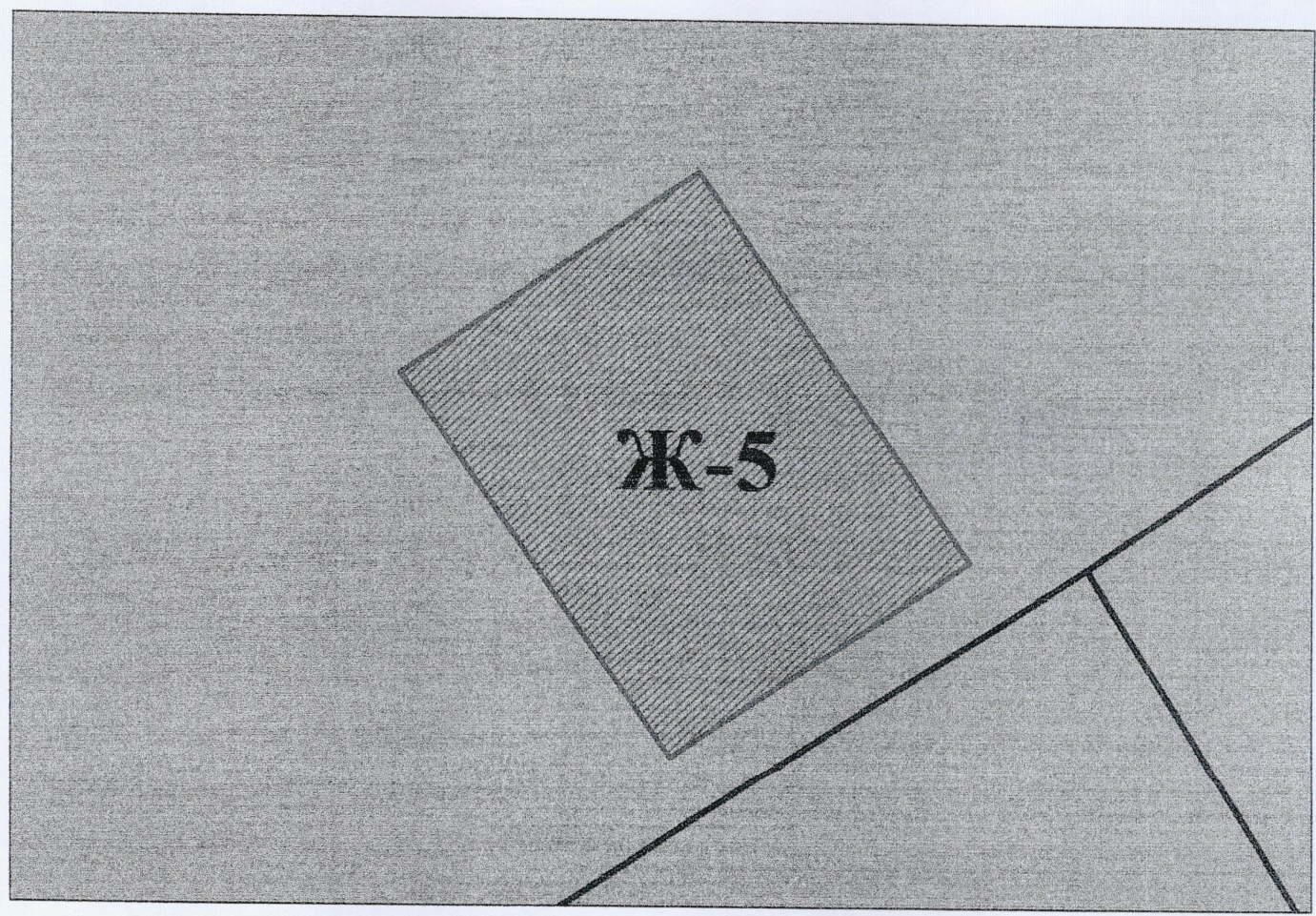
Приложение: на 1 л. в 1 экз.

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 40:25:000173:2933



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 **1500 кв.м** с кадастровым номером **40:25:000173:2933** с видом разрешенного использования: **для индивидуального жилищного строительства**, по адресу: **Калужская область, г.Калуга, д.Желыбино (уч.№2)**, 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:**

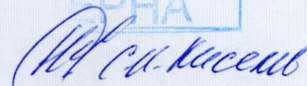
4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем два раза подряд, в случае нарушения «Арендатором» других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