

# НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА

## ОТЧЕТ № 15/02-32

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 Желыбино, участок №3.

**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.С.У. Ковтун*

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 1 561 м<sup>2</sup>, адрес: г. Калуга, д. Желыбино, уч. №3 (кадастровый № 40:25:000173:2936)), по состоянию на 18 ноября 2024 года составляет округленно:

**903 000 (Девятьсот три тысячи) 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.№ 6290-24 от 11.11.2024  
На исх.№ 11005/06-24 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 40:25:000172:2936, расположенного по адресу: г.Калуга, д.Жельбино, уч.№3, для подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства (далее – объект), сообщает следующее.

В районе границ испрашиваемого земельного участка и в целом в д.Жельбино 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 2540 п.м (2,54км) от границ испрашиваемого земельного участка.

Ввиду большой удаленности земельного участка с кадастровым номером 40:25:000172:2936 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 Басва Ю.В.  
Тел./факс 71-39-44

ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХИТЕКТУРЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА КАЛУГИ

*Мурзин*

11005/06-24 от 15.11.2024

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@kalugaoblgaz.ru  
ОКПО 03271389, ОГРН 1024001338206, ИНН 4000000015, КПП 402802001

03 СЕН 2024 № 3844-11/РД  
на № 8396/06-24 от 27.08.2024

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 №3) на земельном участке с кадастровым номером 40:25:000173:2936, 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.

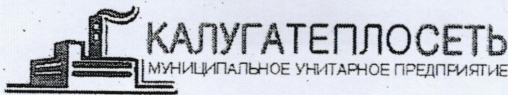
Срок осуществления мероприятий по подключению, срок действия технических условий, размер платы за подключение определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.09.2021г. № 1547 и Приказом Министерства конкурентной политики Калужской области от 27.12.2023г. № 524-РК в зависимости от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

Главный инженер

Д.А. Кузин

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

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА КАЛУГИ  
Вк. 5932-06-24 от 3.09.2024



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. № 04/11600

на № СЭД 2757 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: **40:25:000173:2936** (г. Калуга, д. Желыбино (уч. №3)), к тепловым сетям ввиду отсутствия источника теплоснабжения предприятия, находящегося в радиусе эффективного теплоснабжения.

Директор  
МУП «Калугатеплосеть» г. Калуги

И.Н. Карпов

Заместителю начальника  
управления архитектуры,  
градостроительства  
и земельных отношений  
города Калуги

Д.А. Шмакову

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

*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**

27.08.24 № 1347  
На № 1334 от 26.08.2024

**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 40:25:000173:2936 расположен в пределах территориальной зоны Ж-5 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Для данной территориальной зоны установлены следующие виды разрешенного использования:

№ 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

*М.С.Н. Кичедо*

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
--	--------------------------------	--------------------------------	--	------------------------------------	------------------------------

*А.С.М. 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		

КОПИЯ  
 ВЕРНА  
*С.Н. 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					
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	1500	10000	3	50	4 (включая мансардный)
			0 со стороны глухой наружной противопожарной стѐны 1-го типа-брандмауэра		

КОПИЯ  
ВЕРНА

*И.С.И. Косенко*

при условии  
примыкания  
жилых домов  
друг к другу  
брандмауэрны-  
ми 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.

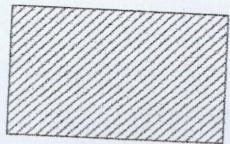
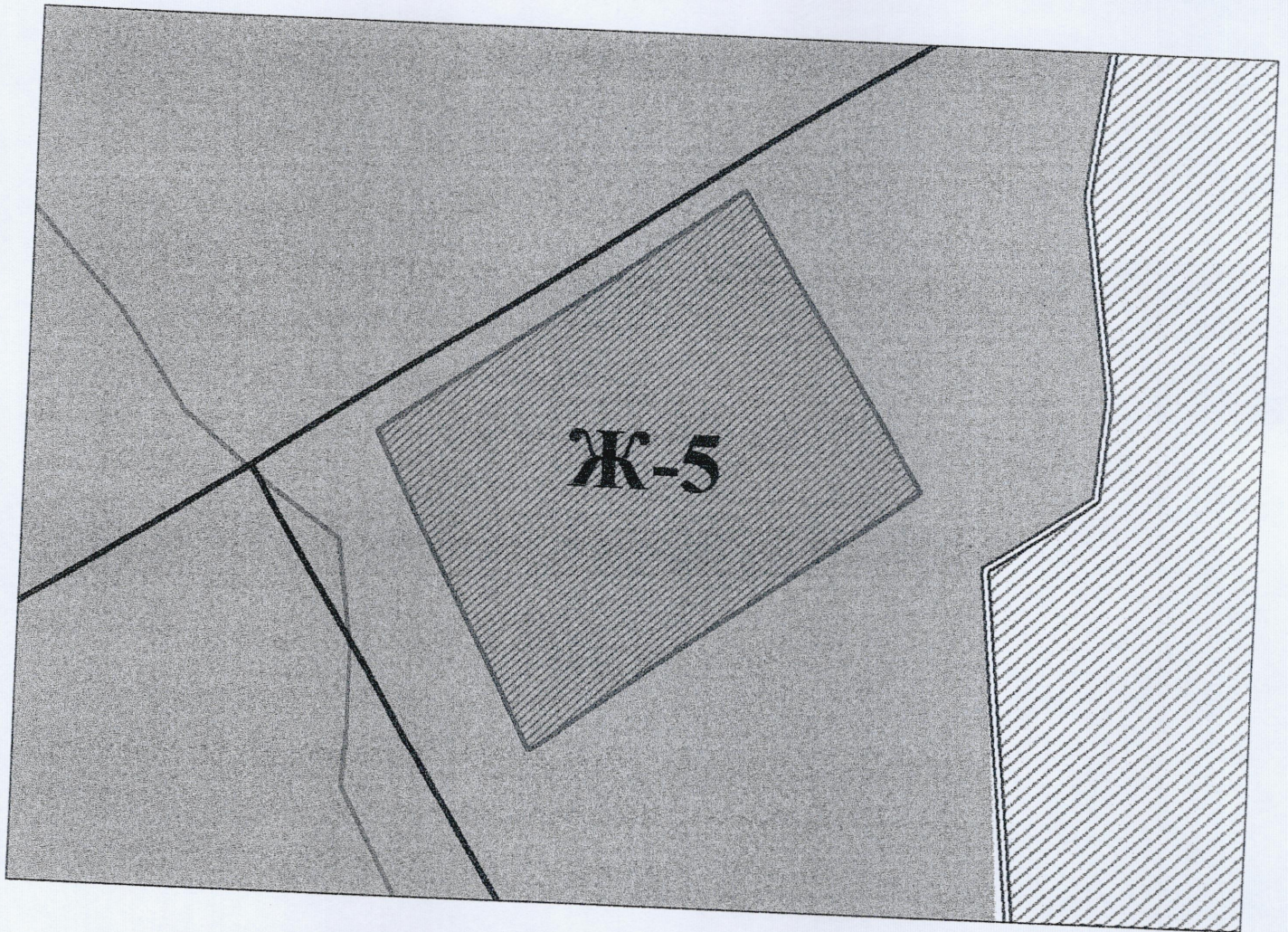
Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Начальник отдела ведения  
информационной системы обеспечения  
градостроительной деятельности

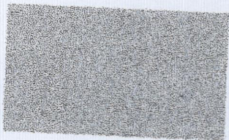
А.А.Тропин

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 40:25:000173:2936



Ж-5 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

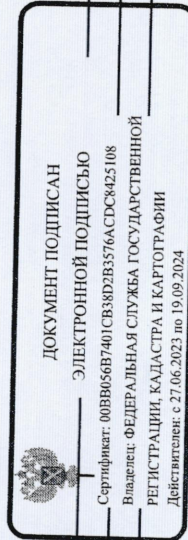
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Калужской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.07.2024, поступившего на рассмотрение 17.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 2
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185311518		
Кадастровый номер:	40:25:000173:2936	
Номер кадастрового квартала:	40:25:000173	
Дата присвоения кадастрового номера:	29.09.2023	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Российская Федерация, Калужская область, г. Калуга, д. Жельбино (уч. № 3)	
Площадь, м2:	1561 +/- 14	
Кадастровая стоимость, руб:	867760.73	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Киселев Сергей Николаевич, действующий(ая) на основании документа "" УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА КАЛУГИ	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

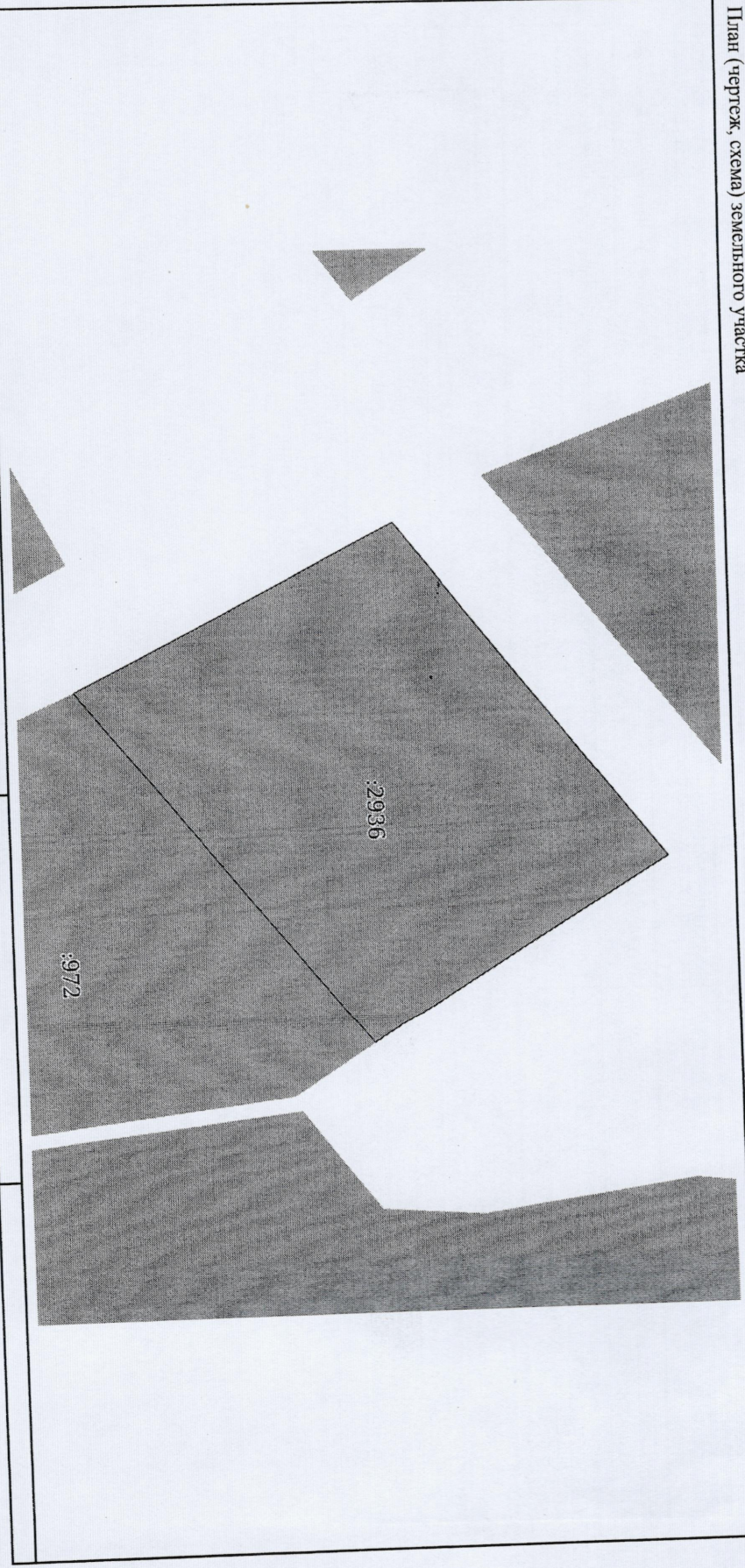
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

КАЛУГА  
ВЕРНА  
*Сергей Н. Киселев*

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка


Земельный участок		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2
17.07.2024г. № КУВИ-001/2024-185311518		Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер:		40:25:000173:2936

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600

Условные обозначения:

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 00B8056B7401C838D2E3576ACD8425108
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

ИЛИ  
ЕРНА  
*И.И. Киселев*

**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 **1561 кв.м** с кадастровым номером **40:25:000173:2936** с видом разрешенного использования: **для индивидуального жилищного строительства**, по адресу: **Калужская область, г.Калуга, д.Жельбино (уч.№3)**, 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.