

Договор № 07  
от « 2 » июля 2015 г.  
Заведующий и Управляющий делами  
Муниципального образования города Краснодар

**Договор аренды земельного участка № 4300021264,  
заключённый по результатам торгов (конкурсов, аукционов),  
состоявшихся 29.12.2014 по лоту № 804-3**

12.01.2015

г. Краснодар

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя директора департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар Егояна Саркиса Александровича, действующего на основании доверенности от 12.01.2015 № 15/01, и ЗАО «Краснодарпроектстрой», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Тутаришева Батырбия Зулевича, действующего на основании устава, в соответствии с протоколом заседания комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков для строительства, а также приусадебных земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства на территории муниципального образования город Краснодар «Об итогах аукциона по лоту № 804-3» от 29.12.2014, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование из земель населенных пунктов земельный участок (далее - «Участок») общей площадью 10 019 кв.м, расположенный ул. Московская, 112 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозабора, в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома «Краснодар-Центральный», в радиусе, 15 км, 30 км, от контрольной точки аэродрома, в том числе земельный участок площадью 2872 кв.м, расположенный в охранных зонах инженерных коммуникаций, кадастровый номер 23:43:0129001:26714.

1.2. Границы Участка обозначены в кадастровом паспорте земельного участка, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Участок предоставляется для многоэтажного жилищного строительства.

1.4. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора Участок считается переданным Арендатору с момента подписания настоящего Договора обеими Сторонами.

1.5. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

## 2. Арендная плата

2.1. Годовой размер арендной платы, определенный по результатам торгов в сумме 30 100 000 руб., устанавливается на двенадцать месяцев со дня государственной регистрации заключённого по результатам торгов Договора.

2.2. Сумма годовой арендной платы, за вычетом внесённого задатка 15 050 000 руб., должна поступить от Арендатора в течение 10 дней с момента подписания Договора.

2.3. По истечении двенадцати месяцев со дня государственной регистрации заключенного по результатам торгов Договора размер арендной платы за земельный участок рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

Во второй и последующие годы арендная плата вносится Арендатором ежемесячно (начисление суммы платежа за месяц производится из расчета числа дней в месяце) в виде авансового платежа до 10 числа каждого месяца.

2.4. Арендная плата вносится Арендатором в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Договора путём перечисления по следующим реквизитам: получатель - Управление Федерального казначейства по Краснодарскому краю (Департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар), ИНН получателя 2310041258, КПП 231001001, ОКТМО 03701000, расчетный счет 40101810300000010013 в Южном главном управлении Центрального банка Российской Федерации, БИК 040349001.

В платежном документе указываются: КБК 92111105012040016120, период, за который осуществляется платёж, десятизначный номер Договора, дата заключения Договора, назначение платежа.

2.5. В случае изменения платёжных реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендатора посредством публикации новых реквизитов в средствах массовой информации.

2.6. В случае если после публикации новых реквизитов Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащий расчётный счёт, он считается не исполнившим свои обязательства в установленный срок и несёт ответственность, предусмотренную подпунктом 5.2 настоящего Договора.

2.7. Неиспользование Участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

### 3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит законодательству РФ и условиям настоящего Договора.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Получить возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.2.2. Осуществлять контроль за использованием Участка.

3.2.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора при следующих нарушениях его условий:

невнесение арендной платы за Участок в сроки, указанные в пунктах 2.2, 2.3 настоящего Договора;

неисполнение Арендатором подпункта 4.1.4 Договора;

неиспользование земельного участка (его части) более одного года, если иной срок освоения земельного участка не предусмотрен настоящим Договором.

3.2.4. Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя по следующим основаниям:

использование Участка (его части) не по целевому назначению и/или виду разрешенного использования, указанного в подпункте 1.3 настоящего Договора;

использование Участка способами, существенно ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;

неисполнение обязанностей, возложенных на Арендатора подпунктами 4.1.2, 4.1.7 - 4.1.12, 4.1.13 - 4.1.16, 4.2.1 - 4.2.4 настоящего Договора;

несоблюдение особых условий, предусмотренных разделом 9 настоящего Договора.

#### 4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия настоящего Договора.

4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.3. В течение двух дней после оплаты арендной платы представить Арендодателю копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.1.4. Обеспечить на участке многоэтажное жилищное строительство.

4.1.5. Технические условия определены. Платой за подключение является сумма затрат на выполнение технических условий и затрат на технологическое присоединение.

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

4.1.7. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

4.1.8. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде.

4.1.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.10. Возместить Арендодателю убытки в случае существенного ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.11. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке,

в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном законом порядке.

4.1.12. Не допускать строительства объекта до разработки проектной документации, ее утверждения, получения положительных заключений соответствующих экспертиз по проектной документации, а также до получения разрешения на строительство в установленном порядке.

4.1.13. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.14. Не нарушать права и законные интересы землепользователей смежных земельных участков.

4.1.15. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.16. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический и фактический адреса, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя заказным письмом с уведомлением. При отсутствии такого уведомления документы, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются по последнему известному Арендодателю адресу Арендатора и считаются доставленными.

4.1.17. В случае исключения Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц либо Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), а также при переходе прав на объекты, расположенные на земельном участке, направить Арендодателю в 10-дневный срок об этом письменное уведомление с приложением копий документов об исключении Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, либо копий документов, подтверждающих переход прав на объекты, расположенные на земельном участке (договор, свидетельство о государственной регистрации права).

4.1.18. В месячный срок с момента подписания настоящего Договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.1.19. Оплатить расходы по регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.1.20. В трехдневный срок с момента государственной регистрации настоящего Договора представить Арендодателю сведения о регистрации.

4.1.21. Арендатор несет другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор не вправе:

4.2.1. Передавать арендованный Участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

4.2.2. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль участка без разрешения соответствующих органов.

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

4.2.4. Использовать возведенные объекты до их приема в эксплуатацию в установленном порядке.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с видом разрешенного использования.

4.3.2. Возводить строения и сооружения в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования Участка и утвержденной проектной документацией на основании соответствующего разрешения на строительство.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Гражданским законодательством Российской Федерации.

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Участка, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка или передаче Участка в аренду.

5.2. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

5.3. Уплата неустойки в связи с нарушением срока внесения арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендной плате.

5.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю после прекращения действия Договора, Арендатор уплачивает арендную плату за все время просрочки в двукратном размере.

5.5. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

5.6. Споры, которые не удалось решить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 6. Срок действия Договора

6.1. Договор действует с 12.01.2015 по 12.01.2025.

6.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

## 7. Прекращение действия Договора

7.1. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока аренды Участка, указанного в подпункте 6.1 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.

7.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в подпункте 3.2.3 настоящего Договора, о чем Арендатору направляется уведомление (заказным письмом с уведомлением о вручении)

## 8. Изменения Договора

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору аренды оформляются в форме Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

8.2. Настоящий Договор составлен в пяти экземплярах: по одному для Арендатора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, три экземпляра для Арендодателя, имеющих равную юридическую силу. В качестве неотъемлемой части Договора к нему прилагается кадастровый паспорт земельного участка, предоставленного в аренду.

## 9. Особые условия

9.1. Арендатор обязан:

9.1.1. Использовать земельный участок по целевому назначению.

9.1.2. Соблюдать режим использования земельного участка, расположенного в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозабора.

9.1.3. До начала строительства получить в Краснодарнедра разрешение на застройку площадей залегания полезных ископаемых.

9.1.4. Соблюдать сохранение охранных зон газораспределительных сетей (не огораживать, перегораживать охранные зоны, обеспечить доступ персонала эксплуатационной организации к газораспределительным сетям).

9.1.5. На земельном участке, входящем в охранные зоны не строить

объекты жилищно-гражданского и производственного назначения без предварительного выноса газопроводов с территории выделяемого участка по согласованию с эксплуатационной организацией в установленном законом порядке в соответствии с регламентирующими документами.

9.1.6. При строительстве на выделенном участке выдержать нормативное расстояние от газопроводов до зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативными документами;

9.1.7. Согласовать возможность использования земельного участка с собственником газопровода ОАО «Кубань-Лада».

9.1.8. Осуществить вынос сетей водопровода и канализации из зоны застройки с переключением существующих абонентов.

9.1.9. В течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов, обязан безвозмездно передать по акту приема - передачи в муниципальную собственность муниципального образования город Краснодар земельный участок свободный от зданий, строений, сооружений, пригодный для размещения парка, сквера, бульвара площадью не менее 7 000 кв.м в Западном внутригородском округе города Краснодара.

9.1.10. Не позднее двух лет с даты государственной регистрации договора аренды в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю получить разрешение на строительство объектов в порядке, установленном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9.1.11. Не позднее 01.01.2025 обратиться за разрешением на ввод объектов в эксплуатацию в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9.1.12. Соблюдать режим использования земельного участка площадью 2872 кв.м, расположенного в охранной зоне инженерных коммуникаций.

9.1.13. Договор аренды зарегистрировать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

9.1.14. После получения документов устанавливающих право на земельный участок, обратиться в муниципальное казенное учреждение муниципального образования город Краснодар «Информационный центр по обеспечению градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар» для присвоения административного адреса.

9.1.15. Перед началом строительства предусмотреть размещение, с целью дальнейшего безвозмездного предоставления в муниципальную собственность муниципального образования город Краснодар, нежилых помещений на первом этаже для размещения пункта полиции Калининского сельского округа, в соответствии с проектной документацией, согласованной с управлением министерства внутренних дел города Краснодара.

9.2. К вырубке зеленых насаждений приступить после внесения платы за проведение компенсационного озеленения при уничтожении зеленых насаждений и получения в установленном порядке порубочного билета.

9.3. Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения включают в себя:

9.3.1. Водоснабжение объекта обеспечивается подключением (технологическим присоединением) к водоводу. Необходимо заключить договор с владельцем сети об условиях подключения и оплаты работ. Подводящую сеть выполнить расчётного сечения.

9.3.2. Водоотведение (канализация) объекта обеспечивается подключением (технологическим присоединением) к канализационным сетям. Необходимо заключить договор с владельцем сети об условиях подключения и оплаты работ. Подводящую сеть выполнить расчётного сечения.

9.3.3. Отвод дождевых вод с территории объекта возможен подключением (технологическим присоединением) внутривозвездных сетей с локальными очистными устройствами к сетям ливневой канализации. Необходимо заключить договор с владельцем сети об условиях подключения и оплаты работ. Подводящую сеть выполнить расчётного сечения.

9.3.4. Теплоснабжение объекта обеспечивается подключением к тепловым сетям в районе строительства объекта. Необходимо заключить договор с владельцем сети об условиях подключения и оплаты работ. Подводящую сеть выполнить расчётного сечения.

9.3.5. Технические условия на электроснабжение объекта предоставляются организацией, владеющей и (или) эксплуатирующей электрические сети в данном районе (Постановление от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»).

9.3.6. Газоснабжение объекта возможно подключением (технологическим присоединением) к газораспределительным сетям в районе строительства объекта. Необходимо заключить договор с владельцем сетей об условиях подключения (технологического присоединения) и оплаты работ.

Инвестиционная программа ООО «Краснодар Водоканал» утверждена решением городской Думы Краснодара от 17.12.2013 № 56. п.15, в соответствии с которой постановлением главы муниципального образования город Краснодар от 14.01.2014 № 82 утверждены тарифы на подключение к системам водоснабжения в размере 20500 рублей м.куб./сутки и к системам водоотведения в размере 41200 рублей м.куб./сутки (в том числе с НДС). Данный тариф действителен до 31.12.2016.

Инвестиционная программа ОАО «Краснодартеплосеть» утверждена решением городской Думы Краснодара от 21.12.2010 № 5. п. 6, в соответствии с которой постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 24.12.2010 № 10534 утверждены тарифы на подключение к системам коммунальной инфраструктуры по теплоснабжению на территории, обеспечиваемой ОАО «Краснодартеплосеть», в размере 8 687 485,9 руб./Гкал/час (без учёта НДС). Данный тариф действителен до окончания срока действия данных технических условий.

Инвестиционные программы других организаций, эксплуатирующих сети инженерно-технического обеспечения по электро-, тепло-, газоснабжению на территории муниципального образования город Краснодар не утверждены.



Поэтому подключение объекта к существующим сетям в точке подключения на границе существующих сетей обеспечивается за счёт правообладателей земельных участков.

Срок подключения объекта капитального строительства определяется договором с организациями, владеющими или осуществляющими эксплуатацию сетей, к которым планируется подключение объекта, но не должен выходить за рамки технических условий.

Арендатору необходимо в течение года обратиться в администрацию муниципального образования город Краснодар для уточнения информации о плате за подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

По истечении срока действия технических условий работы по подключению объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должны быть прекращены до момента получения новых технических условий или продления старых

Срок действия технических условий 3 года.

**Арендодатель:**

Администрация муниципального образования город Краснодар  
Адрес: г. Краснодар  
ул. Красная, 122

**Арендатор:**

Закрытое акционерное общество  
«Краснодарпроектстрой»  
Юридический адрес:  
350000, г. Краснодар, ул. Чапаева, 94,  
ИНН 2310043720 КПП 231001001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810700510000225  
Филиал КРУ ОАО «МИНБ»  
г. Краснодар БИК 040349576  
к/с 30101810100000000576

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Арендодатель:**

  
С.А.Егоян  


**Арендатор:**

  
Б.З.Тутаришев  


Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю

(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"26" ноября 2014 г. № 2343/12/14-1102400

КП.1

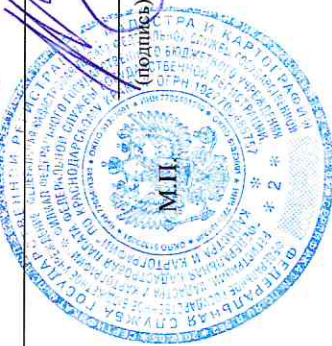
1	Кадастровый номер:	23:43:0129001:26714	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	23:43:0129001				
<b>Общие сведения</b>						
5	Предыдущие номера:	—	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 20.11.2014		
7	—					
8	Местоположение: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Московская, 112					
9	Категория земель: Земли населенных пунктов					
10	Разрешенное использование: для многоэтажного жилищного строительства					
11	Площадь: 10019+/-35 кв. м					
12	Кадастровая стоимость (руб.): 186246497.27					
13	Сведения о правах: —					
14	Особые отметки: —					
15	Сведения о природных объектах: —					
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —			
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 21.11.2019.				

ДОКУМЕНТОВЕД 1 КАТЕГОРИИ  
И.А.БРАЦЛАВСКАЯ

(наименование должности)

(подпись)

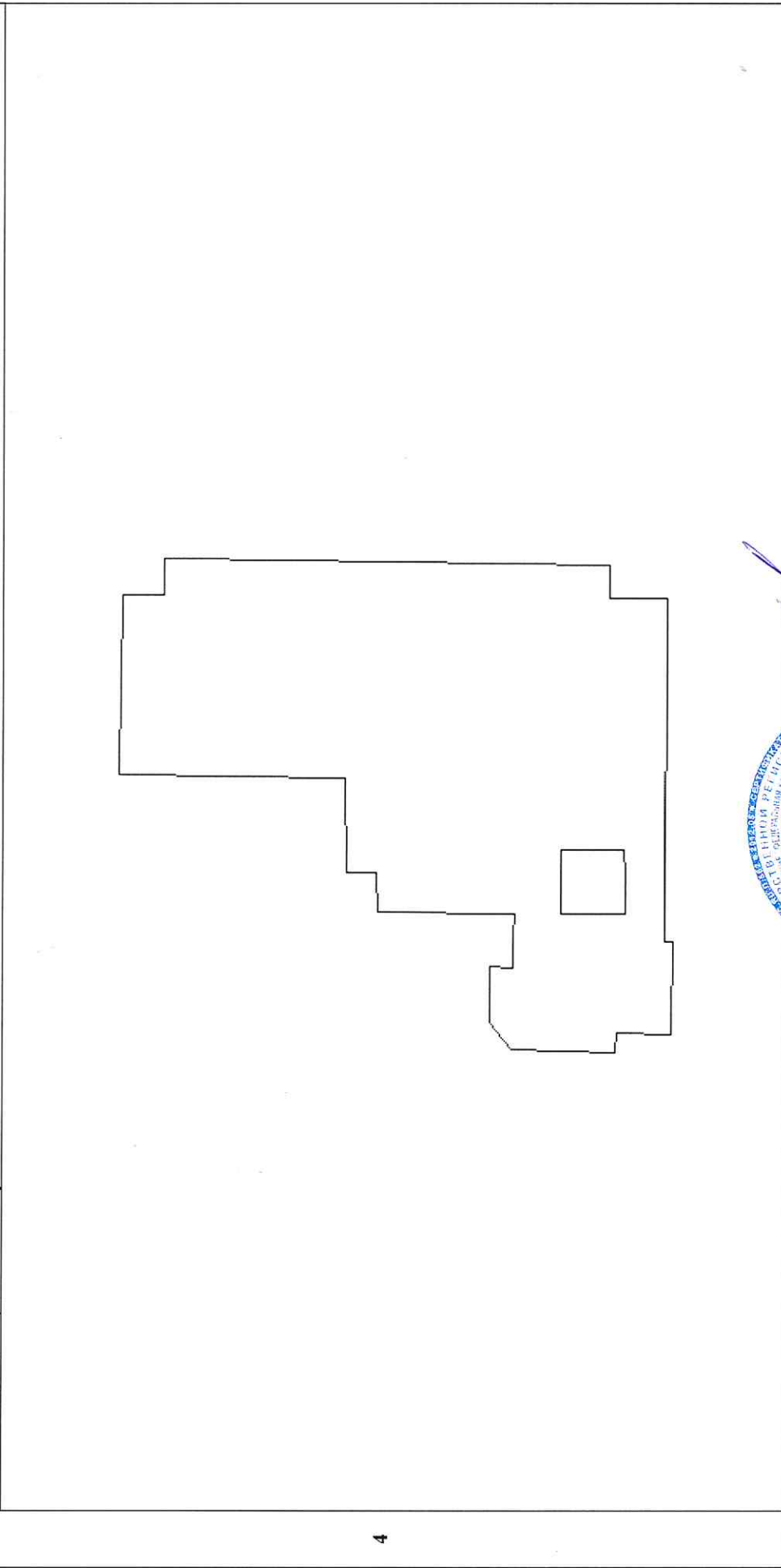
(инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"26" ноября 2014 г. № 2343/12/14-1102400

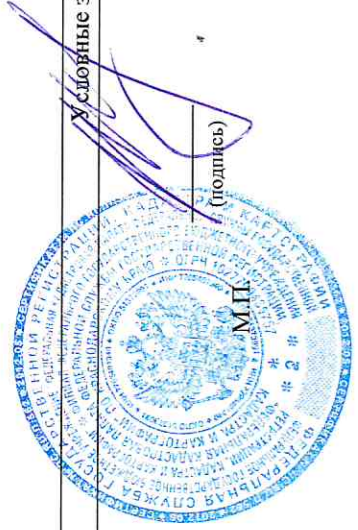
КП.2

1	Кадастровый номер: 23:43:0129001:26714 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	---	---	----------	---	-----------------



4

5 Масштаб 1:1500



У словные знаки: —

(наименование должности)

(подпись)

**ДОКУМЕНТОВЕД 1 КАТЕГОРИИ**  
**И.А. БРАЦЛАВСКАЯ**

(инициалы, фамилия)

