



**Договор аренды земельного участка №4300020950,
заключённый по результатам торгов (конкурсов, аукционов),
состоявшихся 17.07.2014 по лоту № 763-3**

29.07.2014

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 Айсувакова Александра Рауфовича, действующего на основании доверенности от 30.12.2013 № 16222/01, и гражданин Мукиенко Константин Анатольевич, дата рождения 29.04.1985, паспорт серии 03 05 № 878123, выдан Управлением внутренних дел Западного округа гор. Краснодара, дата выдачи 16.05.2005, код подразделения 232-004, зарегистрирован по адресу: г. Краснодар, ул. Скорняжная, д. 93, именуемый в дальнейшем «Арендатор», 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 № 763-3» от 17.07.2014, 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 3194 кв.м, в том числе земельный участок площадью 81 кв.м, расположенный за красной линией застройки (территория общего пользования), и земельный участок площадью 1212 кв.м, расположенный в охранной зоне инженерных коммуникаций, по ул. им. Стакова, 10 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, кадастровый номер 23:43:0309037:133.

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

1.3. Участок предоставляется для строительства многоэтажного жилого дома.

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 8 000 000 руб., устанавливается на двенадцать месяцев со дня государственной регистрации заключённого по результатам торгов Договора.

2.2. Сумма годовой арендной платы, за вычетом внесённого задатка 2 550 000 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 401018103000000010013 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 строительство многоэтажного жилого дома.

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 занятия, 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 29.07.2014 по 29.07.2024.

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 на площади Краснодарского месторождения пресных подземных вод, в пределах 3 пояса зоны санитарной охраны водозаборных скважин, эксплуатируемых ОАО «Краснодарский мясокомбинат» (лицензия КРД №04338 ВЭ) и ЗАО фирма «Агрокомплекс» (лицензия КРД № 03674 ВЭ).

9.1.3. До начала строительства обратиться в Управление по недропользованию по Краснодарскому краю (Краснодарнедра) за разрешением на застройку площади Краснодарского месторождения пресных подземных вод.

9.1.4. Оформить охранную зону газопровода в установленном законом порядке за свой счёт.

Размещение земельного участка выполнить строго в границах градостроительного заключения.

9.1.5. Осуществить снос имущества по адресам: ул. им. Димитрова, 2, литер «А», ул. им. Максима Горького, 154 литер «А», «А1», в течение 3-х месяцев со дня заключения договора аренды земельного участка, с соблюдением нормативно-правовых актов, регламентирующих утилизацию строительных отходов и вывоз строительного мусора, а также при осуществлении сноса необходимо содержать территорию в надлежащем (санитарном) состоянии и установить ограждение на земельном участке.

9.1.6. Перед началом строительства осуществить перенос и установку на земельном участке ограждения, на земельный участок согласованный с департаментом строительства администрации муниципального город Краснодар.

9.1.7. Не позднее 01.08.2016 получить разрешение на строительство объектов в порядке, установленном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9.1.8. Не позднее 01.08.2023 обратиться за разрешением на ввод объектов в эксплуатацию в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9.1.9. Соблюдать режим использования земельного участка площадью 1212 кв.м, расположенного в охранной зоне инженерных коммуникаций.

9.1.10. Соблюдать режим использования земельного участка площадью 81 кв.м, расположенного за красной линией застройки (территория общего пользования).

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

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

9.2.1. Водоснабжение объекта возможно подключением (технологическим присоединением) к водоводу диаметром 300 мм по ул. им. Стасова. Необходи-

мо заключить договор с ООО «Краснодар Водоканал» об условиях подключения (технологического присоединения) и оплаты работ. Максимальные расчётные нагрузки: холодное водоснабжение - 102 куб.м/сут, горячее водоснабжение - 48 куб.м/сут.

9.2.2. Водоотведение (канализация) объекта обеспечивается подключением (технологическим присоединением) к сети фекальной канализации по ул. Стасова. Необходимо заключить договор с ООО «Краснодар Водоканал» на подключение (технологическое присоединение) и оплату работ. Максимальные расчётные нагрузки - 150 куб.м/сут.

9.2.3. Отвод дождевых вод с территории объекта возможен 2-мя вариантами: в смотровой колодец ливневого коллектора диаметром 1500 мм на пересечении ул. Стасова-ул. Воронежская, в смотровой колодец ливневого коллектора диаметром 1000 мм в районе административного здания по 1-му проезду Стасова. Подводящую сеть от объекта выполнить расчётного сечения. Необходимо заключить договор с ОАО «КДБ» на подключение (технологическое присоединение) и оплату работ. Максимальные расчётные нагрузки не предоставлены.

9.2.4. Теплоснабжение объекта обеспечить от индивидуального источника теплоснабжения. Максимальные расчётные нагрузки - 0,91 Гкал/час.

9.2.5. Газоснабжение объекта не планируется.

9.2.6. Технические условия на электроснабжение объекта предоставляются организацией, владеющей и (или) эксплуатирующей электрические сети в данном районе (постановление Правительства Российской Федерации 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»). Максимальные расчётные нагрузки - 325 кВт/час.

Инвестиционная программа ООО «Краснодар Водоканал» утверждена решением городской Думы Краснодара от 23.10.2006 № 14. п.4, в соответствии с которой постановлением главы муниципального образования город Краснодар от 16.11.2007 № 2037 утверждены тарифы на подключение к системам водоснабжения в размере 19100 рублей м.куб./сутки и к системам водоотведения в размере 39500 рублей м.куб./сутки (в том числе с НДС).

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 11.09.2016.

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 действия технических условий до 16.07.2016 г.

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

Арендодатель:

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

Арендатор:

Мукиенко Константин Анатольевич,
дата рождения 29.04.1985, паспорт
серии 03 05 № 878123, выдан
Управлением внутренних дел Западного
округа гор. Краснодара, дата выдачи
16.05.2005, код подразделения 232-004,
зарегистрирован по адресу: г. Краснодар,
ул. Скорняжная, д. 93

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

А.Р. Айсуваков



К.А.Мукиенко

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

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

26.02.2013 № 2343/12/13-153090

1 Кадастровый номер 23:43:0309037:133

Общие сведения

4 Предыдущие номера: —

5 —

7 Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Стасова, 10

8 Категория земель:

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	—	—	—	—	—	—	—

9 Разрешенное использование: для строительства жилого дома

10 Фактическое использование/характеристика деятельности: —

11	Площадь: 3194 +/- 20 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 6366692.14	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 19933.31	14	Система координат: МСК 23, зона 1
----	----------------------------	----	--	----	---	----	-----------------------------------

15 Сведения о правах: Список правообладателей прилагается на листе № 2

16 Особые отметки: Земельный участок расположен в кадастровом квартале 23:43:0309037.

17 —

18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —

(наименование должности)



УДОСТОВЕРЯЮ

(инициалы, фамилия)

ДОКУМЕНТОВЕД 1 КАТЕГОРИИ

М. В. БЕРЕЩЕНОВА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

26.02.2013 № 2343/12/13-153090

1		Кадастровый номер 23:43:0309037:133		2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
		Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ		
15	Муниципальное образование город Краснодар	Муниципальное образование город Краснодар	собственность	—	—		
	Муниципальное образование город Краснодар	Муниципальное образование город Краснодар	собственность	—	—		
	Муниципальное образование город Краснодар	Муниципальное образование город Краснодар	собственность	—	—		
	Муниципальное образование город Краснодар	Муниципальное образование город Краснодар	собственность	—	—		
	Муниципальное образование город Краснодар	Муниципальное образование город Краснодар	общая долевая собственность	Размер доли: 82/1000	—		



УДОСТОВЕРЯЮ

(наименование должности)

(инициалы, фамилия)

ДОКУМЕНТОВЕД 1 КАТЕГОРИИ

М. В. БЕРЕСНЕВА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

26.02.2013 № 2343/12/13-153090

1 Кадастровый номер 23:43:0309037:133

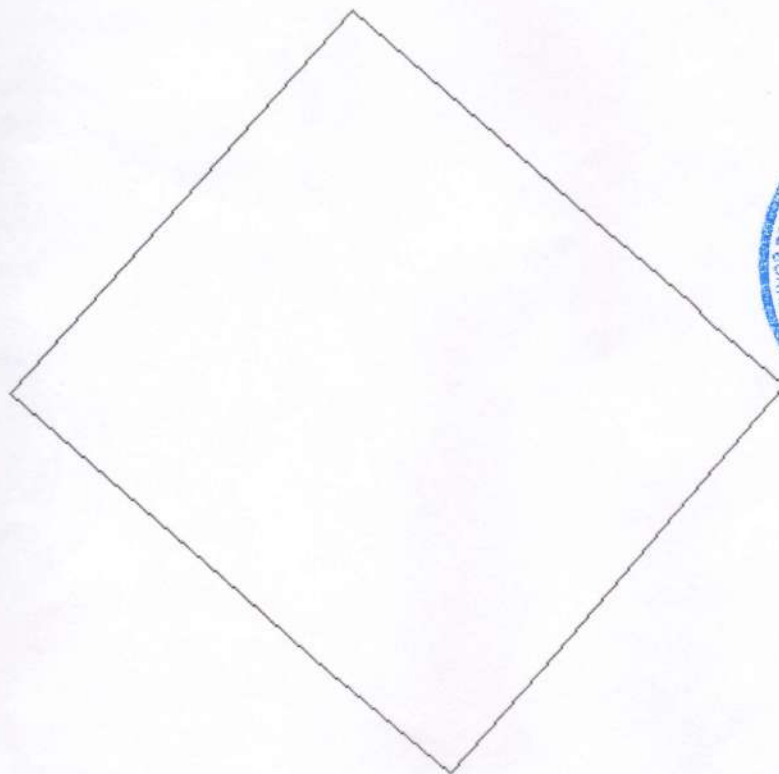
План (чертеж, схема) земельного участка

Всего листов: 3

Лист № 3

2

3



4

5 Масштаб 1:800

Условные знаки: —

УДОСТОВЕРЯЮ



(наименование должности)

ДОКУМЕНТОВЕД 1 КАТЕГОРИИ
(инициалы, фамилия)

Ж.В. БЕРЕСНЕВА

и по Краснодарскому краю
административного округа № 23
государственная регистрация
(подпись)
Гузанова О.А.
(подпись) И.О.

Принумеровано,
прошнудовано и скреплено
печатью департамента
исполняющей обязанности
начальника отдела приватизации
муниципальной собственности
О.А. Костюк

