

**Договор аренды земельного участка № 1430002220**  
(л/с № 3/14300/6002220)

от 07.11.2016

г. Краснодар

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар Дуплякиной Рады Александровны, действующего на основании доверенности от 04.10.2016 № 13832/01, и гражданин Пилипей Роман Владимирович, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в соответствии с решением Прикубанского районного суда города Краснодара от 30.08.2016 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 населённых пунктов земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:42 площадью 41443 кв.м, расположенный в районе улиц Тополиной и Топольковой в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, (далее – «Участок»).

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

1.3. Участок предоставляется под многоэтажное жилищное строительство с встроенно-пристроенными офисно-торговыми помещениями, подземными паркингами, ДДУ на 120 мест с видом разрешённого использования – «многоэтажные жилые дома».

1.4. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора Участок передаётся Арендатору на основании акта приёма-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

**2. Арендная плата**

2.1. Расчёт арендной платы приведён в приложении к Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания настоящего Договора, в дальнейшем может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования город Краснодар, изменением кадастровой стоимости земельного участка, в том числе при изменении площади земельного участка при упорядочении его границ, изменении вида разрешённого использования земельного участка, переводе земельного участка из одной категории в другую, изменении рыночной стоимости земельного участка, пересмотре ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога на



соответствующий финансовый год, не более одного раза в год. Изменение арендной платы осуществляется без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора через средства массовой информации. Уведомление может быть сделано Арендодателем через средства массовой информации неопределённому кругу лиц и является обязательным для Арендатора. Изменения, касающиеся арендной платы за пользование земельным участком, вступают в силу с даты, указанной в соответствующем нормативном правовом акте. В случае если такая дата не будет определена с момента вступления нормативного правового акта в законную силу.

Арендная плата подлежит перерасчёту по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости (в случае если арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка).

Арендная плата подлежит перерасчёту по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществлённая не позднее чем за 6 месяцев до перерасчёта арендной платы (в случае если арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка).

2.3. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы со дня фактического принятия Участка (с 07.11.2016 по 07.11.2026) за каждый день фактического использования или владения и вносится Арендатором с момента государственной регистрации Договора ежемесячно, не позднее 10 числа начала каждого месяца. Первый платёж вносится не позднее 10 календарных дней с момента государственной регистрации Договора. При этом расчёт арендной платы производится по ставкам, действовавшим в период фактического использования или владения Участком, который оформляется приложением к Договору.

2.4. Арендная плата (начисление суммы платежа за месяц производится из расчёта числа дней в месяце) вносится Арендатором ежемесячно до 10 числа начала каждого месяца путём перечисления по следующим реквизитам: получатель – Управление федерального казначейства по Краснодарскому краю (департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар), ИНН – 2310041258, КПП – 231001001, ОКТМО – 03701000, расчётный счёт 40101810300000010013 в Южном ГУ Банка России г. Краснодар, БИК 040349001.

В платёжном документе указываются: КБК 921 1 11 05024 04 0000 120 (арендная плата; пеня), период, за который осуществляется платёж, номер Договора, номер лицевого счёта плательщика, 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. В случае если после публикации Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащий расчётный счёт, он считается не исполнившим обязательства в установленный срок и несёт ответственность, предусмотренную подпунктом 5.2. настоящего Договора.



2.6. 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 Российской Федерации и условиям настоящего Договора.

3.1.3. Своевременно информировать об изменениях размера арендной платы в порядке, указанном в подпункте 2.2 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. Отказаться от исполнения Договора в случае возобновления Договора на неопределённый срок, предупредив Арендатора о прекращении Договора и необходимости освободить и вернуть земельный участок за один месяц.

Предупреждение об отказе от Договора производится заказным письмом с уведомлением о вручении по всем известным Арендодателю адресам Арендатора.

Предупреждение считается вручённым в день его получения другой стороной, а в случае отсутствия другой стороны - в день извещения организацией почтовой связи либо получения информации из интернет-сервиса ФГУП «Почта России» об отсутствии Арендатора по всем известным Арендодателю адресам или истечения срока хранения почтовой корреспонденции.

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

невнесение арендной платы за Участок более двух раз подряд по истечении срока, указанного в пунктах 2.3, 2.4 раздела 2 настоящего Договора;

неиспользование Участка (его части) в течение трёх лет либо использование Участка не по целевому назначению и виду разрешённого использования, указанному в пункте 1.3 раздела 1 настоящего Договора;

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

неисполнение обязанностей, возложенных на Арендатора подпунктами 4.1.11-4.1.14 пункта 4.1 раздела 4 настоящего Договора;

в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.



#### 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 пунктом 2 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.3. Представить Арендодателю не позднее десятого числа начала каждого месяца копию платёжного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.1.4. Не позднее 20 января года, следующего за отчётным, производить с Арендодателем сверку расчётов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

4.1.5. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешённого использования.

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

При застройке предоставленного земельного участка предусматривать создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения и реализацию иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов.

В случае выявления нарушения санитарных правил или невозможности их выполнения приостановить или полностью прекратить проведение работ по застройке предоставленного земельного участка и их финансирование и (или) кредитование.

Принимать необходимые меры по уничтожению амброзии и другой сорной растительности на территории предоставленного земельного участка.

4.1.7. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде.

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

4.1.9. Возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причинённых в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.10. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зелёных насаждений. Сохранять зелёные насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.1.11. Не допускать строительство новых объектов, реконструкцию существующих до разработки проектной документации, её утверждения, получения положительных заключений соответствующих экспертиз по проектной документации, а также до получения разрешения на строительство, реконструкцию в установленном порядке.

4.1.12. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связан-



ных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.13. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков.

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

4.1.15. 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.

4.1.16. 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).

4.1.17. Направить не менее чем за 90 календарных дней до окончания срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, письменное предложение Арендодателю о прекращении Договора аренды либо о заключении нового Договора.

4.1.18. Не позднее чем через 30 дней с момента заключения настоящего договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю для государственной регистрации права на земельный участок.

4.1.19. Оплатить расходы по регистрации права аренды земельного участка в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.1.20. В трёхдневный срок с момента государственной регистрации Договора представить Арендодателю экземпляр зарегистрированного договора аренды.

4.1.21. Арендатор несёт 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 прохода инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.2.4. Использовать возведённые объекты до их приёма в эксплуатацию в установленном порядке.

4.2.5. По договорам аренды сроком до 5 лет передавать в залог право аренды Участка без согласия Арендодателя.

### **4.3. Арендатор имеет право:**

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

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

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

4.3.4. В случае наличия совокупности условий, предусмотренных пунктами 3, 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации по истечении срока действия настоящего Договора на заключение нового договора аренды. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить новый договор в срок, указанный в подпункте 4.1.17 настоящего Договора.

4.4. В случае реорганизации Арендатора его права и обязанности по Договору переходят к другому лицу в порядке универсального правопреемства, действующего при реорганизации юридических лиц.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

В случае причинения вреда здоровью или имуществу гражданина, а также вреда имуществу юридического лица вследствие нарушения требования по санитарному содержанию предоставленного земельного участка, Арендатор обязан возместить вред в полном объёме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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 всё время просрочки в двукратном размере.

5.5. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путём переговоров, разрешаются в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. Срок действия Договора**

6.1. Договор действует в течение 10 лет с 07.11.2016 по 07.11.2026.

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.

В течение десяти дней после истечения срока действия Договора, если Договор не возобновился на неопределённый срок, либо в случае отказа от Договора или после досрочного его расторжения Арендатор возвращает Участок Арендодателю по акту приёма-передачи в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению. В случае отсутствия на Участке имущества Арендатора, Участок считается возвращённым Арендодателю в день расторжения договора либо в день истечения срока, указанного в подпункте 3.2.4 пункта 3.2 раздела 3 настоящего Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон.

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

## **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, за исключением изменения ставок арендной платы, указанных в подпункте 2.2 пункта 2 настоящего Договора.

8.2. Настоящий Договор составлен в 6 экземплярах; по одному для Арендатора, Арендодателя, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

В качестве неотъемлемой части Договора к нему прилагаются:  
решение Прикубанского районного суда города Краснодара от 30.08.2016;  
кадастровый паспорт Участка;



акт приёма-передачи Участка;

расчёт арендной платы на основании кадастровой стоимости (в случае если арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка);

расчёт арендной платы на основании рыночной стоимости (в случае если арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка).

## 9. Особые условия

9.1. Арендатор обязан обеспечить требования безопасности при строительстве, реконструкции и эксплуатации объекта на предоставленном земельном участке и прилегающей к нему территории.

**Арендодатель:**

**Юридический адрес:**

г. Краснодар  
ул. Красная, 122

**Арендатор:**

**Юридический адрес:**

г. Краснодар,  
ул. Братьев Игнатовых, 231,  
паспорт 03 05 506406  
выдан УВД Западного округа  
города Краснодара 22.07.2014  
код подразделения 232-004  
02.11.1980 года рождения  
г. Краснодар

## ПОДПИСИ СТОРОН

**Арендодатель:**



Р.А. Дуплякина

М.П.

**Арендатор:**

Р.В.Пилипей



Приложение № 1  
к договору аренды земельного  
участка  
№ 4300022827  
(л/с № 314300160022220)  
от 07.11.2016

**А К Т**  
**приёма-передачи земельного участка**

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар Дуплякиной Рады Александровны, действующего на основании доверенности от 04.10.2016 № 13832/01, передала земельный участок площадью 41443 кв.м, кадастровый номер 23:43:0129001:42, находящийся в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара в районе улиц Тополиной и Топольковой, а гражданин Пилипей Роман Владимирович, именуемый в дальнейшем «Арендатор», принял его.

Участок передан под многоэтажное жилищное строительство с встроенно-пристроенными офисно-торговыми помещениями, подземными паркингами, ДДУ на 120 мест с видом разрешённого использования – «многоэтажные жилые дома».

На участке расположены следующие строения: нет.

В использовании Участка имеются следующие ограничения: нет.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Арендодатель:**  
  
Р.А. Дуплякина  
М.П. 

**Арендатор:**  
  
Р.В. Пилипей



Приложение  
к договору аренды земельного  
участка № 4300022827  
(л/с № 314300160022220)  
от 07.11.2016 г.

**Расчет арендной платы на основании  
кадастровой стоимости**

Размер годовой арендной платы на основании кадастровой стоимости  
рассчитывается по формуле:

$$АП = Кс \times С, \text{ где}$$

АП - размер арендной платы за земельный участок;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка: 770 397 603.20 руб.;

С - ставка арендной платы: 0.3 % (3.3.1);

$$АП = 770\,397\,603.20 \times 0.3\% = 2\,311\,192.81 \text{ руб.}$$

**(Два миллиона триста одиннадцать тысяч сто девяносто два рубля  
81 копейка)**

.Основание проведенных расчетов:


*Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края  
от 21.03.2016 № 121 «О Порядке определения размера арендной платы за  
земельные участки, находящиеся в государственной собственности  
Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность  
на которые не разграничена на территории Краснодарского края,  
предоставленные в аренду без торгов»*

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Арендодатель:**

  
  
Р.А. Дуплякина

**Арендатор:**



Р.В. Пилипей

М.П.



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"31" октября 2016 г. № 2343/12/16-1350787

1	Кадастровый номер:	23:43:0129001:42	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	23:43:0129001				
5	Предыдущие номера:	23:43:01 29 01:042,	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 15.10.2003		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, в районе улиц Тополиной и Топольковой					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: многоэтажные жилые дома					
12	Площадь: 41443+/-71 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 770397603.20 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Муниципальное образование город Краснодар	собственность, № 23-23-01/589/2008-236 от 12.01.2009	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

Начальник отдела (полное наименование должности)	С. П. Черечеча (инициалы, фамилия)
---	---------------------------------------

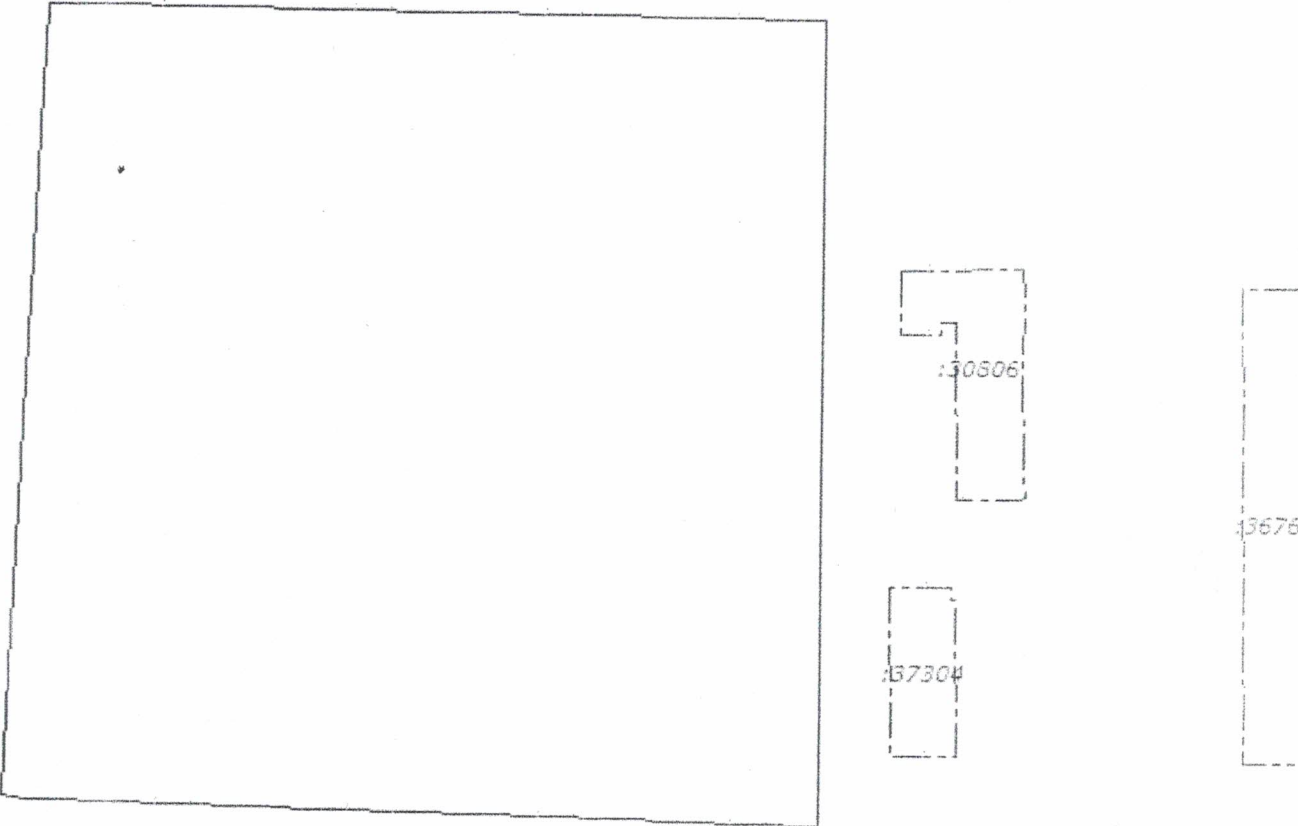


СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ИМЕЮТ СТАТУС РАНЕЕ УЧТЕННЫЕ  
 Копия  
 15.10.2016



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"31" октября 2016 г. № 2343/12/16-1350787

1	Кадастровый номер: 23:43:0129001:42	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> <p>MapXtreme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation. :13478</p> 				
5	Масштаб 1:2000				

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



С. П. Черечча  
(инициалы, фамилия)

*Кочурашвеева ОМ*



РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

30.08.2016 г.

Прикубанский райсуд г. Краснодара

в составе

председательствующего

Бодровой Н.Ю.,

при секретаре

Ангеловской И.М.,

с участием представителя истца

Храмченко И. Н.

представителя ответчиков

Бахшян Г. С., Терентьевой Ж. А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Пилипей Романа Владимировича к Администрации МО г. Краснодар, ООО «Нефтестройиндустрия-ЮГ» о предоставлении компенсационного участка,

УСТАНОВИЛ:

Р.В. Пилипей обратился с иском к администрации муниципального образования г. Краснодар, Филиалу ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю, ООО «Нефтестройиндустрия –Юг».

В обоснование своих требований указал, что:

В соответствии с соглашением от 10.12.2015г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды Р.В. Пилипей приобрел права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования город Краснодар, № 4300021184(л/с №314300140000583) от 08.12.2014г. в отношении земельного участка общей площадью 11348 кв.м, с кадастровым № 23:43:0137001:12489, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования для жилых домов, в том числе со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома, по пр. К.Образцова, 14/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар отказал Р.В. Пилипей в выдаче разрешения на строительство многоэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым № 23:43:0137001:12489. Р.В. Пилипей обратился в администрацию муниципального образования г. Краснодар с заявлением о предоставлении компенсационного участка, в связи с невозможностью строительства многоэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым № 23:43:0137001:12489. Ввиду отказа администрации муниципального образования г. Краснодар предоставить компенсационный участок, Пилипей Р.В. вынужден обратиться в суд.

В судебном заседании представитель истца Храмченко И.Н., действующая на основании доверенности, исковые требования полностью поддержала и просила их удовлетворить.

Представитель ответчика администрации муниципального образования г. Краснодар, действующая на основании доверенности, в судебном заседании исковые требования полностью не признала, возражая против удовлетворения заявленных требований.

Представитель Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю полагалась на усмотрение суда.



Представитель ООО «Нефтестройиндустрия –Юг» Герентьева Ж.А., действующая на основании доверенности, требования признала, просила их удовлетворить.

Суд изучив рассматриваемые исковые требования, выслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела и оценив доказательства, приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению.

В соответствии с соглашением от 10.12.2015г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды Р.В. Пилипей приобрел права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования город Краснодар, № 4300021184(л/с №314300140000583) от 08.12.2014г. в отношении земельного участка общей площадью 11348 кв.м, с кадастровым № 23:43:0137001:12489, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования для жилых домов, в том числе со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения: многоквартирные жилые дома, по пр. К.Образцова, 14/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

В соответствии с согласованной в установленном порядке схемой генерального плана, на земельном участке, площадью 11348 кв.м, предусмотрено размещение многоэтажного жилого дома со встроено-пристроенным подземным паркингом и торговыми помещениями.

Согласно градостроительного плана земельного участка на всей площади земельного участка (11348 кв.м), кадастровый № 23:43:0137001:12489 допускается строительство многоэтажных и среднеэтажных жилых домов, в том числе со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения.

В соответствии со ст. 44 Градостроительного Кодекса РФ, в составе градостроительного плана земельного участка указываются, в том числе, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Ни в кадастровом, ни в градостроительном плане земельного участка кадастровый № 23:43:0137001:12489 не установлено каких-либо ограничений, запрещающих размещение зданий.

Государственная регистрация договора аренды земельного участка предполагает возникновение прав арендатора, обременяющих недвижимое имущество.

На основании п. 1 ст. 450 Гражданского Кодекса изменение договора возможно по соглашению сторон.

В силу ст. 310 Гражданского Кодекса РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В соответствии с условиями договора аренды земельного участка находящегося в собственности муниципального образования город Краснодар № 4300021184(л/с №314300140000583) от 08.12.2014г, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю вид разрешенного использования земельного участка кадастровый № 23:43:0137001:12489, площадью 11348 кв.м - размещение многоэтажной жилой застройки. Договор аренды земельного участка № 4300021184(л/с №314300140000583) от 08.12.2014г не содержит условий, ограничивающих права арендатора по использованию земельного участка.

В соответствии со статьями 40, 41 Земельного Кодекса РФ арендатор земельного участка вправе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные зда-



ия, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с ст.56 Земельного кодекса РФ права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами, и ограничение прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда, устанавливаются бессрочно или на определенный срок, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". В отношении земельного участка общей площадью 11348 кв.м, с кадастровым № 23:43:0137001:12489 отсутствуют какие-либо ограничения по использованию.

Исходя из ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, возведение многоэтажных жилых домов возможно только при наличии разрешения на строительство, выдаваемого уполномоченными органами.

Пилипей Р.В. обратился в установленном порядке в Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар для получения разрешения на строительство.

Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар отказал Пилипей Р.В. в выдаче разрешения на строительство, мотивируя свой отказ многочисленными обращениями граждан и острой необходимостью строительства объектов социальной сферы в этом районе города. В связи с тем, что площади земельного участка с кадастровым № 23:43:0137001:12489 недостаточно для размещения социальных объектов, администрация муниципального образования город Краснодар предполагает на соседнем земельном участке общей площадью 47480 кв.м, с кадастровым № 23:43:0137001:11460, принадлежащем ООО «Нефтестройиндустрия-Юг» на праве аренды, осуществить строительство спортивного ядра школы, детского дошкольного учреждения на 200 мест.

Пилипей Р.В. в соответствии с соглашением от 14.01.2015г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды передал ООО «Нефтестройиндустрия –Юг» права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования город Краснодар, № 4300021015 (л/с №119430000020882) от 25.08.2014г. в отношении земельного участка общей площадью 47480 кв.м, с кадастровым № 23:43:0137001:11460, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования для размещения многоэтажной жилой застройки, по пр. К.Образцова, 6 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. Цена соглашения от 14.01.2015г об изменении лиц в обязательстве по договору аренды земельного участка № 4300021015 (л/с №119430000020882) от 25.08.2014г. составляет 1 232 000 000 рублей. В соответствии с соглашением сторон о порядке расчетов оплата за приобретенное право аренды земельного участка осуществляется ООО «Нефтестройиндустрия –Юг» в следующем порядке: 50% - денежными средствами, 50% - путем передачи Р.В.Пилипей права собственности на квартиры в подлежащих возведению на земельном участке многоквартирных жилых домах литер 3,4,6, но не менее 15400 кв.м.

В связи с необходимостью строительства школы на земельном участке, общей площадью 11348 кв.м, с кадастровым № 23:43:0137001:12489, по пр. К.Образцова, 14/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, а на земельном участке



шей площадью 47480 кв.м, с кадастровым № 23:43:0137001:11460 по адресу: г.Краснодар, ул. Образцова, 6 - детского дошкольного учреждения и спортивных площадок для обеспечения нужд школы, Пилипей Р.В. понесет убытки в размере 516 000 000 (Пятьсот шестнадцать миллионов) рублей, обусловленные приобретением права аренды в отношении земельного участка общей площадью 11348 кв.м, с кадастровым № 23:43:0137001:12489, а так же на часть земельного участка, общей площадью 47480 кв.м, с кадастровым № 23:43:0137001:11460.

Пилипей Р.В. обратился в Администрацию муниципального образования г. Краснодара с заявлением о предоставлении в качестве компенсации понесённых убытков, равнозначного, равноценного земельного участка в черте города Краснодара, рыночной стоимостью не менее 516 000 000 (пятьсот шестнадцать миллионов), без обременений.

Однако, Администрация муниципального образования г. Краснодар отказала в предоставлении Пилипей Р.В. равнозначного, равноценного участка. Отказ администрации муниципального образования г. Краснодар нарушает права и законные интересы Пилипей Р.В.

Согласно ст. 16 Гражданского кодекса РФ убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту государственного органа или органа местного самоуправления, подлежат возмещению Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

На основании ст. 612 Гражданского кодекса РФ арендодатель отвечает за недостатки данного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

На основании изложенного, руководствуясь ст.194-198 ГК РФ

#### РЕШИЛ:

Обязать администрацию муниципального образования г. Краснодар заключить с Пилипей Романом Владимировичем договор аренды земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129001:42, общей площадью 41443 м<sup>2</sup>, в Прикубанском внутригородском округе, в районе улиц Тополиной и Топольковой г.Краснодара, без проведения торгов, под многоэтажное жилое строительство с встроенно – пристроенными офисно-торговыми помещениями, подземными паркингами, ДДУ на 120мест, в качестве компенсации, сроком на 10 лет.

Обязать филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю осуществить кадастровый учет трех земельных участков(№ 1, 2,3) в соответствии с прилагаемой схемой, образованных в результате раздела земельного участка, кадастровый № 23:43:0137001:11460.

Обязать администрацию муниципального образования город Краснодар заключить с ООО «Нефтестройиндустрия-Юг» договоры аренды на вновь образованные земельные участки № 1, 3 согласно прилагаемой схемы.

Обязать администрацию муниципального образования город Краснодар изменить вид разрешенного использования земельного участка № 3 - для строительства

ДДУ на 200 мест.

Обязать ООО «Нефтестройиндустрия –Юг» обратиться в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар для получения разрешения на строительство ДДУ на 200мест.

Обязать администрацию муниципального образования город Краснодар выдать ООО «Нефтестройиндустрия –Юг» разрешение на строительство ДДУ на 200 мест.



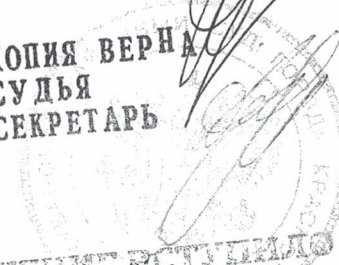
Обязать ООО «Нефтестройиндустрия –Юг» приступить к строительству ДДУ на 200 мест с момента выдачи разрешения на строительство и завершить строительство в течение 18 месяцев.

Обязать Пилипей Р.В. обратиться в администрацию МО г. Краснодар и заключить соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № 4300021184(л/с №314300140000583) от 08.12.2014г. в отношении земельного участка общей площадью 11348 кв.м, с кадастровым № 23:43:0137001:12489, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования для жилых домов, в том числе со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения: многоквартирные жилые дома, по пр. К. Образцова, 14/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

Участок № 2 переходит в муниципальную собственность.

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд в апелляционном порядке через Прикубанский районный суд г. Краснодара в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий

  
  
КОПИЯ ВЕРНА  
СУДЬЯ  
СЕКРЕТАРЬ  
  
РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО  
В ЗАКОННУЮ СИЛУ  
03.10 2016г.



Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Краснодарскому краю  
Номер регистрационного округа 23  
Произведена государственная регистрация  
срочно  
Дата регистрации 2 ДЕК 2016  
Номер регистрации 001/2016/001/2016/001/2016  
Регистратор Колесникова Я.В.



Прошнуровано и скреплено  
печатью  
Пономарёва  
Листа  
К. В. Мартиросова  
Е. Л. Пономарёва

**Соглашение об изменении лиц в обязательстве  
по договору аренды земельного участка от 07.11.2016 г. №4300022827  
(л/с №314300160022220)**

г. Краснодар

«25» января 2018 г.

**Матюшенко Светлана Григорьевна**, именуемая в дальнейшем «Цедент», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственности «Нефтестройиндустрия-Юг»**, в лице генерального директора Г.Т. Ушакова, действующий на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Цессионарий», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цедент передает, а Цессионарий принимает на себя права и обязанности первого и становится стороной по договору аренды земельного участка № 4300022827 (л/с №314300160022220) от 07.11.2016г., зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 02.12.2016г. №23/001/858/2016-9299.

2. По настоящему договору «Цессионарий» обязуется осуществлять (вместо Цедента) все права и обязанности Цедента по договору аренды земельного участка № 4300022827 (л/с №314300160022220) от 07.11.2016г. в отношении земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, с кадастровым 23:43:0129001:42, площадью 41443 кв. м, расположенного в районе улиц Тополиной и Топольковой в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, для многоэтажного жилищного строительства с встроенно-пристроенными офисно - торговыми помещениями, подземными паркингами, ДДУ на 120 мест с видом разрешенного использования – «многоэтажные жилые дома».

3. Все права и обязанности перед Арендодателем возникают у Цессионария с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Цессионарий обязуется сообщить Арендодателю – Администрации муниципального образования г. Краснодар о смене Арендатора в 10-дневный срок с момента заключения настоящего соглашения.

4. Настоящий договор является возмездным. Цена договора составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей. Расчет между Сторонами произведен полностью при подписании настоящего договора. Стороны финансовых, материальных, имущественных претензий друг к другу не имеют.

5. Цедент несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим договором документов и сведений.

6. Условия настоящего договора и иная полученная в соответствии с договором информация конфиденциальна и не подлежат разглашению.

7. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

8. Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

9. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания настоящего договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения договора.

10. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

**Реквизиты и подписи Сторон.**



**Цедент:**

**Матюшенко Светлана Григорьевна**

23.06.1997 года рождения, место рождения:  
город Краснодар

Паспорт 03 17 748837, выдан Отделом  
УФМС России по Краснодарскому краю в  
Западном округе гор. Краснодара 05.07.2017,  
код подразделения 232-004.

Зарегистрирован по адресу: город Краснодар,  
ул. Артиллерийская, д. 193

**Цессионарий:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью**

**«Нефтестройиндустрия-Юг»**

350004, Россия, Краснодарский край, г.

Краснодар, ул. Каляева, 1/4

ИНН 2310133597

КПП 230801001

ОГРН 1082310017184

р/с 407 02 810 703 300 002 677

к/с 301 01 810 300 000 000 999

Филиал банка ВТБ (ПАО) в г.Ростове-на-  
Дону г.Ростов-на-Дону

БИК 046015999

С.Г. Матюшенко

Генеральный директор



Г.Т. Ушаков

Курсов  
Матюшенко Светлана Григорьевна  
23.06.1997 года рождения, место рождения:  
город Краснодар  
Паспорт 03 17 748837, выдан Отделом  
УФМС России по Краснодарскому краю в  
Западном округе гор. Краснодара 05.07.2017,  
код подразделения 232-004.  
Зарегистрирован по адресу: город Краснодар,  
ул. Артиллерийская, д. 193





Прошито и  
пронумеровано  
« 2 » листов

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и земельных отношений по Краснодарскому краю и г. Краснодару Краснодарский район, ст. Кавказская ул. Советская, д. 100 350900	№ 18-4
Исполнитель: <i>И.И.И.</i>	Исполнитель: <i>И.И.И.</i>
Подпись: <i>И.И.И.</i>	Подпись: <i>И.И.И.</i>
М.П. <i>И.И.И.</i>	М.П. <i>И.И.И.</i>
Дата: 22/01/2018	Дата: 22/01/2018
Инициалы: <i>И.И.И.</i>	Инициалы: <i>И.И.И.</i>
М.П. <i>И.И.И.</i>	М.П. <i>И.И.И.</i>



18-4