

**Председателю комиссии по подготовке проекта
Правил землепользования и застройки
городского округа «Город Архангельск»
163000, г. Архангельск, пл. В.И. Ленина, д. 5**

Пояснительная записка.

Земельный участок с кадастровым номером 29:22:050509:2024 расположен по адресу: г. Архангельск, пр. Новгородский, 103, общей площадью 2162 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – среднеэтажная жилая застройка.

Сведения об объекте капитального строительства, планируемого к размещению на земельном участке:

Среднеэтажный жилой дом

Площадь участка – 2162 кв.м.

Площадь застройки – 960 кв.м.

Количество этажей - 8

Процент застройки – 44 %

Процент озеленения – 27 %

Количество парковочных мест – 20 машино-мест.

ООО «СЗ «А6440» реализует масштабный инвестиционный проект на основании распоряжения Губернатора Архангельской области от 20.10.2020 №803-р. Для реализации данного проекта администрацией городского округа «Город Архангельск» заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 29:22:050509:2024 по пр. Новгородскому от 19.08.2021 года №4/234 (л).

Первый этап проекта, предусматривающий восстановление нарушенных прав шести граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщика – общества с ограниченной ответственностью «Архангельск-Инвест» успешно завершен, гражданам произведена выплата денежных компенсаций. Второй этап масштабного инвестиционного проекта предусматривает строительство среднеэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050509:2024, данный этап ООО «СЗ «А6440» предстоит реализовать. Для успешной реализации второго этапа проекта требуется разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, указанных в заявлении.

При разработке бизнес-плана масштабного инвестиционного проекта было предусмотрено строительство восьмиэтажного многоквартирного жилого дома. В связи с этим для соблюдения обеспеченности объекта капитального строительства машиноместами был запроектирован полузаглубленный паркинг. Наличие паркинга на 20 машиномест полностью удовлетворяет потребность в машиноместах и исключает необходимость размещения гостевых парковок за границами предоставленного участка.

Для экономически эффективной реализации масштабного инвестиционного проекта и градостроительного развития городского округа «Город Архангельск», а также для обеспечения прав и законных интересов ООО «СЗ «А6440» необходимо увеличить максимальный процент застройки в границах земельного участка до 44% и уменьшить отступ от границ земельного участка со стороны пр. Новгородский и от юго-западной границы участка до 3 метров, а от северо-западной границы участка и юго-восточной границы участка до 0 (ноля) метров.

М.В. Федотов



Дата: «10» декабря 2021 года

ДОГОВОР № 4/234 (л)
аренды земельного участка, находящегося в собственности
городского округа "Город Архангельск"

г. Архангельск

" 19 " августа 2021 года

Администрация городского округа "Город Архангельск", именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице заместителя директора департамента муниципального имущества Администрации городского округа "Город Архангельск" - начальника отдела управления муниципальным имуществом Беловой Марии Сергеевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной Неклюдовой Ольгой Юрьевной, нотариусом нотариального округа Город Архангельск Архангельской области от 13 августа 2021 года по реестру № 29/7-н/29-2021-8-147 (бланк 29 АА 1524895), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью ООО "Специализированный застройщик "А6440" ИНН 2901302265, КПП 290101001, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 13.08.2020 за основным государственным регистрационным номером 1202900004471, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице директора Федотова Михаила Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании распоряжения Губернатора Архангельской области от 22.10.2020 № 803-р заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. "Арендодатель" передал, а "Арендатор" принял в аренду земельный участок с кадастровым номером 29:22:050509:2024 в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска по просп. Новгородскому, площадью 2162 кв. м, (категория земель – земли населенных пунктов) **для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки.** Земельный участок предоставлен для реализации масштабного инвестиционного проекта, предусматривающего восстановление нарушенных прав шести граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщика – общества с ограниченной ответственностью "Архангельск-Инвест" при строительстве объекта "Многоэтажный жилой дом с помещениями торгово-административного назначения на первом этаже", расположенного по адресу: г. Архангельск, Ломоносовский округ, ул. Красноармейская (ЖК "Верона", блок Б"), путем выплаты денежных компенсаций.
- 1.2. Срок действия договора – до 31 декабря 2024 года. По истечении срока действия договора настоящий договор прекращается.
- 1.3. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

2. Права и обязанности "Арендодателя"

- 2.1. "Арендодатель" имеет право:
 - 2.1.1. Производить на отведённом участке необходимые землеустроительные, топографические и прочие работы в собственных интересах, не ущемляющие права "Арендатора";

2.1.2. Приостанавливать работы, ведущиеся "Арендатором" с нарушением условий настоящего договора, действующих строительных норм и правил;

2.1.3. Применять штрафные санкции к "Арендатору" за нарушение условий настоящего договора и земельного законодательства Российской Федерации.

2.2. "Арендодатель" обязуется:

2.2.1. Не вмешиваться в деятельность "Арендатора", связанную с использованием земли, если она не противоречит условиям настоящего договора и земельному законодательству Российской Федерации.

3. Права и обязанности "Арендатора"

3.1. "Арендатор" имеет право:

3.1.1. Самостоятельно хозяйствовать на предоставленном земельном участке;

3.1.2. Сдавать земельный участок в субаренду, а также отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или обществ паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия "Арендодателя".

3.2. "Арендатор" обязуется:

3.2.1. Использовать участок по целевому назначению;

3.2.2. Обеспечить на предоставленном земельном участке и прилегающей территории, границы которой определяются действующими Правилами благоустройства и озеленения города Архангельска, надлежащее санитарное и противопожарное содержание и безвозмездное проведение работ по благоустройству;

3.2.3. Не допускать установки временных сооружений, изменения фасадов и размещение наружной рекламы без согласования с департаментом градостроительства Администрации городского округа "Город Архангельск";

3.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки и загрязнения, как на арендуемом, так и прилегающих к нему земельных участках. Самостоятельно, в течение 10 дней с момента заключения настоящего договора, заключить договор со специализированным предприятием на вывоз твердых бытовых отходов;

3.2.5. Не нарушать права смежных землепользователей;

3.2.6. Соблюдать условия содержания и эксплуатации расположенных на земельном участке объектов инженерной и транспортной инфраструктуры города, а также обеспечивать беспрепятственный доступ на земельный участок работников аварийно-ремонтных предприятий и организаций для обслуживания и ремонта указанных объектов;

3.2.7. Обеспечивать беспрепятственный доступ на земельный участок специалистов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель, выполнением условий договора и осуществлением градостроительной деятельности;

3.2.8. В случае прекращения договора передать "Арендодателю" земельный участок по акту в 10-дневный срок с момента его прекращения;

3.2.9. Своевременно вносить арендную плату за земельный участок в сроки и в порядке, предусмотренном настоящим договором;

3.2.10. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение или его часть, расположенных на арендуемом участке, другому юридическому или физическому лицу, в срок не позднее 10 календарных дней после совершения сделки уведомить "Арендодателя" об этом.

4. Расчет и порядок внесения арендной платы

4.1. Арендная плата за земельный участок начисляется с 19 августа 2021 года.

Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость 1 квадратного метра земельного участка, руб./кв.м	Ставка арендной платы за 1 квадратный метр земельного участка по виду разрешенного использования, %	Коэффициент времени	Кинф.	Размер арендной платы, руб.
2162	3267,41	0,3	135/365	1,0336	8102

4.2. Порядок оплаты: ежеквартально равными долями не позднее 10 числа следующего за кварталом месяца, за 4 квартал – не позднее 25 декабря текущего года.

За период с 19.08.2021 по 31.12.2021 арендная плата в размере 8102 руб. вносится следующим образом:

- 2581 руб. не позднее 10.10.2021;

- 5521 руб. не позднее 25.12.2021.

4.3. Банковские реквизиты: Получатель: УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (ДМИ), ИНН 2901078408, КПП 290101001, ОКТМО 11701000, казначейский счет 03100643000000012400, единый казначейский счет 40102810045370000016 в ОТДЕЛЕНИЕ АРХАНГЕЛЬСК БАНКА РОССИИ//УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу г. Архангельск, БИК 011117401, код бюджетной классификации 81311105024040000120 (арендная плата по договору), код дохода 81311607090040000140 (пени, штрафы).

Назначение: арендная плата за земельный участок по договору № 4/234(л) от 19.08.2021.

4.4. Моментом исполнения "Арендатором" обязательств по внесению определенных настоящим договором платежей считается дата поступления денежных средств на счет УФК по Архангельской области.

4.5. Размер арендной платы может быть изменен "Арендодателем" при установлении законами Российской Федерации, иными правовыми актами обязательных для сторон изменений ставок земельных платежей, коэффициентов, предоставляемых льгот. Подписание дополнительного соглашения в данном случае не требуется.

4.6. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

5. Прочие условия

5.1. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих реквизитов не позднее 10 дней со дня их изменения.

5.2. По волеизъявлению сторон в договор могут вноситься изменения и дополнения.

5.3. Земельный участок с кадастровым номером 29:22:050509:2024 расположен в зоне смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение О1-1) в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- 3 пояс санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- охранная зона транспорта ("Приаэродромная территория аэропорта Васьково. Третья подзона", реестровый номер 29:00-6.284);
- охранная зона транспорта ("Приаэродромная территория аэропорта Васьково. Пятая подзона", реестровый номер 29:00-6.283);
- охранная зона транспорта ("Приаэродромная территория аэропорта Васьково. Шестая подзона", реестровый номер 29:00-6.286);
- охранная зона транспорта ("Приаэродромная территория аэропорта Васьково", реестровый номер 29:00-6.285);
- подзоны ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЗРЗ), исторические линии застройки кварталов (охраняемые ценные элементы планировочной структуры), границы исторической части города на начало XX века;
- охранная зона инженерных коммуникаций (реестровый номер 29:22-6.616).

6. Ответственность сторон

6.1. За нарушение условий договора стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. В случае неуплаты (несвоевременной уплаты) арендной платы в установленные сроки "Арендатору" начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка России за каждый день просрочки платежа.

6.3. В случае несвоевременного освобождения земельного участка при расторжении договора "Арендатор" уплачивает неустойку в размере 1% от размера квартальной арендной платы за земельный участок на текущий год за каждый день просрочки.

6.4. В случае использования земельного участка по назначению иному, чем указанному в п.1.1. настоящего договора, "Арендатор" уплачивает штраф в размере 20% от годовой арендной платы за земельный участок на текущий год.

6.5. В случае нарушения иных условий настоящего договора, "Арендатор" уплачивает неустойку в размере 1% от годового размера арендной платы за земельный участок на текущий год за каждый день нарушения до устранения нарушения.

6.6. Споры по настоящему договору и дополнительным соглашениям к нему, при невозможности их решения договаривающимися сторонами, решаются в судебном порядке.

6.7. По взятым на себя обязательствам стороны отвечают в пределах полной суммы убытков, причинённых другой стороне невыполнением условий настоящего договора.

6.8. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

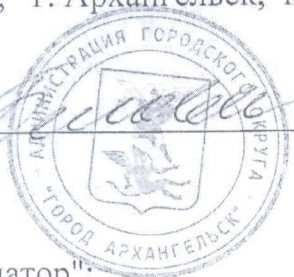
Договор составлен и подписан в 4 экземплярах, имеющих одинаковую силу:

- 1 экз. - у "Арендодателя" (отдел земельных отношений департамента муниципального имущества Администрации городского округа "Город Архангельск");
- 1 экз. - у "Арендатора";
- 1 экз. - в департаменте градостроительства Администрации городского округа "Город Архангельск";
- 1 экз. - в Управлении Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

Реквизиты и подписи сторон:

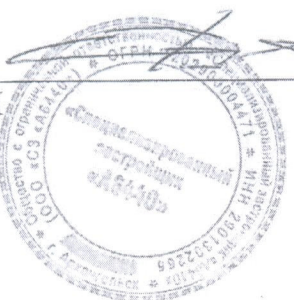
"Арендодатель":

Администрация городского округа "Город Архангельск",
163000, г. Архангельск, пл. В.И. Ленина, д. 5, тел. (8182) 60-72-55, 60-72-93.

МП  М.С. Белова

"Арендатор":

Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик "А6440"
163000, г. Архангельск, ул. Комсомольская, дом 6, пом. 20, тел. 8-902-700-10-37

МП  М.В. Федотов

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в Архангельской области и Ненецком автономном округе

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации: 09.09.2021

Номер регистрации: 29:22:050509:2024-29/188/2021-3

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав А.А. Оррик (подпись) (ф.и.о.)

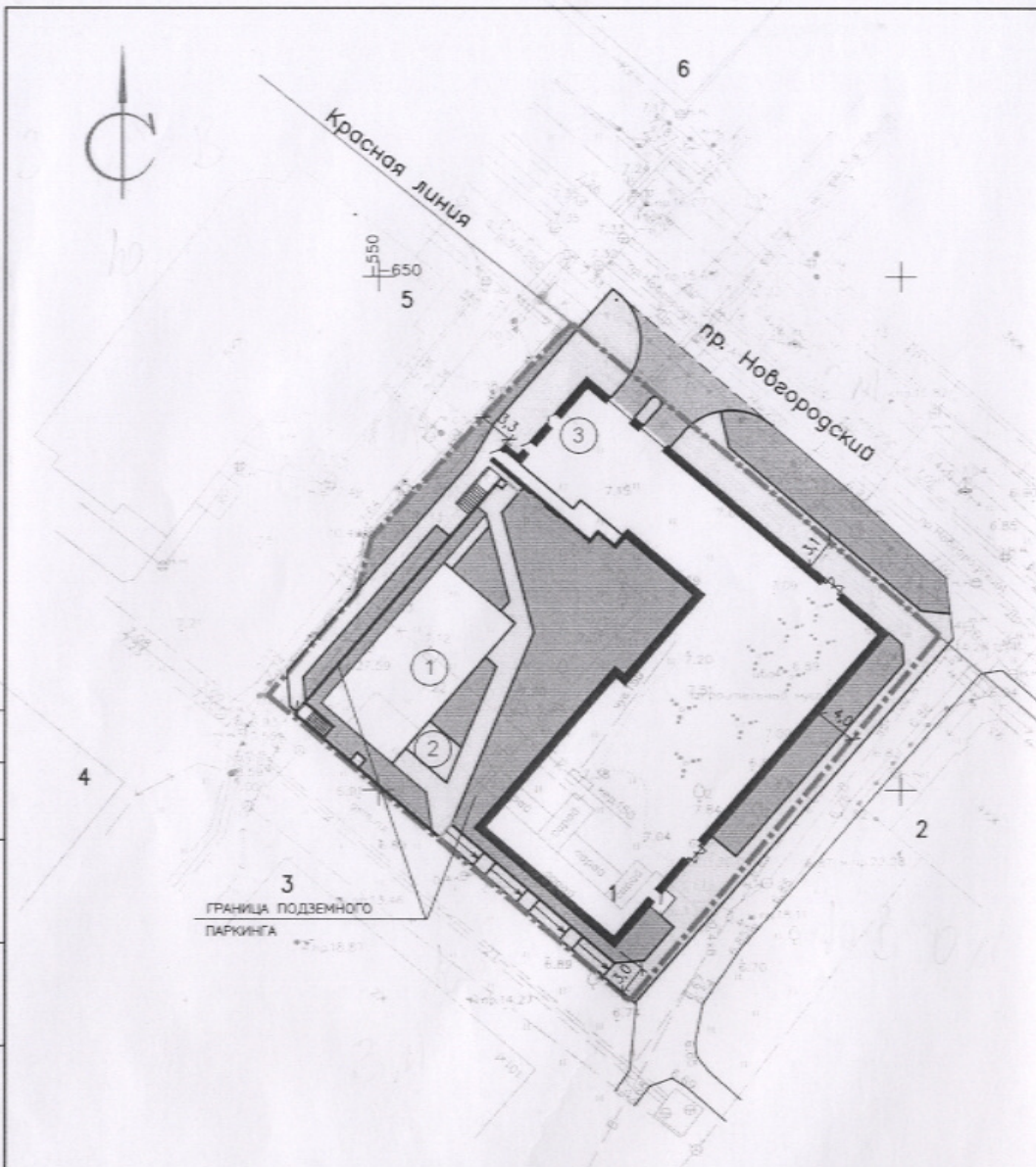
КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО «Специализированный застройщик «А6440»
М.В. Федотов

«20» декабря 2021 г.



СОГЛАСОВАНО

Инф. N подл. | Подпись и дата | Взам. инф. N



РАСЧЕТ КОЛИЧЕСТВА МАШИНОМЕСТ

РАСЧЕТ КОЛИЧЕСТВА МАШИНОМЕСТ ВЫПОЛНЕН В СООТВЕТСТВИИ С "ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК" (УТВЕРЖДЕНЫ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ МИНИСТЕРСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ОТ 29.09.2020 №68-П), ГЛАВА 4, СТАТЬЯ 17.

НАИМЕНОВАНИЕ	РАСЧЕТНАЯ ЕДИНИЦА	РАДИУС ОБСЛУЖИВАНИЯ	КОЛИЧЕСТВО МАШИНО-МЕСТ		ПРИМЕЧАНИЕ
			НОРМАТИВНОЕ	ПО ПРОЕКТУ	
МНОГООКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ Sж.п=4477 кв.м	1 место на 240 кв.м площади жилых пом.	100	19	20	в т.ч. 1 место (5%) для инвалидов- колясочников
ВСЕГО, ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ			19	20	

РАСЧЕТ ПЛОЩАДОК ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

РАСЧЕТ ПЛОЩАДОК ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫПОЛНЕН В СООТВЕТСТВИИ С "ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК" (УТВЕРЖДЕНЫ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ МИНИСТЕРСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ОТ 29.09.2020 №68-П), ГЛАВА 4, СТАТЬЯ 15.

НАИМЕНОВАНИЕ	РАСЧЕТНАЯ ЕДИНИЦА	КОЛИЧЕСТВО м ²		ПРИМЕЧАНИЕ
		НОРМАТИВНОЕ	ПО ПРОЕКТУ	
ЖИЛОЙ ДОМ (112 ЖИТЕЛЕЙ)				
ПЛОЩАДКА ДЛЯ ИГР ДЕТЕЙ ДОШКОЛЬНОГО И МЛАДШЕГО ШКОЛЬНОГО ВОЗРАСТА	0.3	33.6	162.0	
СПОРТИВНАЯ ПЛОЩАДКА	1.0	112.0		
ПЛОЩАДКА ДЛЯ ОТДЫХА ВЗРОСЛОГО НАСЕЛЕНИЯ	0.1	11.2	16.8	
ПЛОЩАДКА ДЛЯ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЦЕЛЕЙ (СУШКА БЕЛЬЯ)	0.15	16.8		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- ПРОЕКТИРУЕМОЕ ЗДАНИЕ
- ОЗЕЛЕНЕНИЕ
- ПРОЕЗД
- ТРОТУАР
- ГРАНИЦА УЧАСТКА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
- ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДОК ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ: спортивная, детская игровая, для взрослых - 162 м²
- ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ХОЗ. ПЛОЩАДКИ: для сушки белья - 16.8 м²
- ЗАКРЫТАЯ КОНТЕЙНЕРНАЯ ПЛОЩАДКА

ТЭП

- ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - 2161 м²
- ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ - 960 м²
- ПРОЦЕНТ ЗАСТРОЙКИ - 44%
- ПЛОЩАДЬ КВАРТИР - 4477 м² (без учета холодных помещений)
- КОЛИЧЕСТВО ЖИТЕЛЕЙ - 112 чел
- ПЛОЩАДЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ - 576 м²
- ПРОЦЕНТ ОЗЕЛЕНЕНИЯ - 27%
- ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ - 20 м/м (во встроенно-пристроенном паркинге)
- ПЛОЩАДКИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ: - 162 м² (детская, взрослая, спортивная)
- ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ПЛОЩАДКА (сушка белья) - 16.8 м²

215. 2020 - ПЗУ					
СРЕДНЕЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ ПО ПР. НОВГОРОДСКОМУ (НА УЧАСТКАХ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 29:22:050509:1290 И 29:22:050509:1945) В Г. АРХАНГЕЛЬСКЕ					
ИЗМ.	КОМУЧ	ЛИСТ	И ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА
РАЗРАБОТАЛ	ШАТИЛОВА			<i>Shatilova</i>	
ГИП	НИКОЛАЕВА			<i>Nikolaeva</i>	
НАЧ. ОТД.					
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500					
Н. КОНТРОЛЬ	НИКОЛАЕВА			<i>Nikolaeva</i>	

СТАДИЯ | ЛИСТ | ЛИСТОВ

АриКон и Ко
проектная фирма

КОПИРОВАЛ