

КОПИЯ

ЧП "ТАВРИДА СТРОЙПРОЕКТ"

Лицензия серия АВ № 587591 от 15.06.2011 г.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Строительство комплексного здания в составе
общественно-торгового центра и блока апартаментов
по ул. Косарева, 23, г. Севастополь.

Заказчик ЧП "Ажур"

Директор

Зам. директора
по проектированию

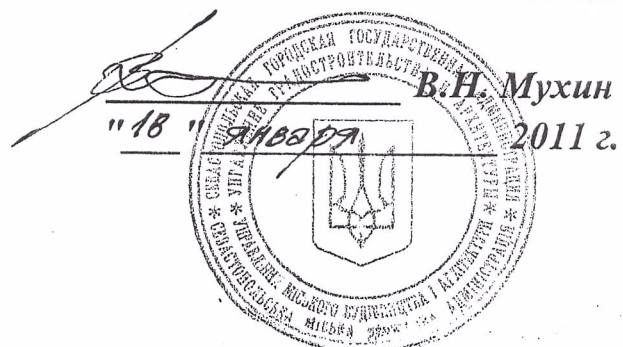


А.В. Дедов

Т.Г. Дедова

СОГЛАСОВАНО

И. о. начальника УГиА СГГА



г. Севастополь, 2011 год

Содержание

1. Текстовая часть.

2. Графическая часть (прилагаемые документы).

2.1. Ситуационная схема места расположения земельного участка с отображением зоны влияния объекта градостроения:

- ситуационный план.

2.2. Схема использования земельного участка с отображением планировочных ограничений, предельной площади застройки, благоустройства, других видов использования, предлагаемого расположения зданий и сооружений, въездов-выездов, имеющихся инженерных сетей:

- генеральный план М 1:1000.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ
застройки земельного участка

пр. Косарева, 23, Гагаринский район, г. Севастополь
(адрес или местоположение земельного участка)

I. Общие данные:

1. Название объекта строительства строительство комплексного здания в составе общественно-торгового центра и блока апартаментов по ул. Косарева, 23.
2. Информация о заказчике ЧП «Ажур», г. Севастополь, пр. Героев Сталинграда, д. 36, кв. 31.
3. Намерения застройщика строительство здания общественно-торгового центра и блока апартаментов (блок 1, блок 2).
4. Адрес строительства или место расположения объекта ул. Косарева, 23.
5. Документ, подтверждающий право собственности или пользования земельным участком договор аренды земельного участка от 03.10.2003 г.;
6. Площадь земельного участка 1,1149 га.
7. Целевое назначение земельного участка строительство и обслуживание общественно-торгового центра с автопарковкой и ночной автостоянкой.
8. Ссылка на градостроительную документацию: генеральный план населенного пункта, план зонирования, детальный план территории и решение об их утверждении (при наличии) генеральный план г. Севастополя, утвержденный решением Севастопольского городского Совета № 4114 от 13.12.2005 г.
9. Функциональное назначение земельного участка земли жилой и общественной застройки.
10. Основные технико-экономические показатели объекта строительства

№ пп	Наименование	Показатель	Ед. изм.
1	Площадь участка в границах землеотвода	1,1149	га
2	Площадь застройки:	4285	м ²
	- общественно-торговый центр	1785	м ²
	- апартаменты блок 1	1250	м ²
	- апартаменты блок 2	1250	м ²
3	Общая площадь:	41500	м ²
	- общественно-торговый центр	3500	м ²
	- апартаменты блок 1	19000	м ²
	- апартаменты блок 2	19000	м ²
4	Этажность:		
	- общественно-торговый центр	2+подвал	
	- апартаменты блок 1	10+подвал	
	- апартаменты блок 2	10+подвал	
5	Количество машино-мест:	Решить проектом	
	- общественно-торговый центр		
	- апартаменты блок 1, блок 2		

Градостроительные условия и ограничения.

1. Предельно допустимая высота зданий 36,0 м.
2. Максимально допустимый процент застройки земельного участка 50%.
3. Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки) -
4. Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки участок не прилегает к дорогам с красными линиями.
5. Планировочные ограничения (охранные зоны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные и другие охранные зоны) в соответствии с заключениями соответствующих служб города.
6. Минимально допустимые отступы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений в соответствии с ДБН 360-92**, санитарными, пожарными нормами и бытовыми разрывами.
7. Охранные зоны инженерных коммуникаций нет.
8. Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2-1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства» выполнить инженерно-геологические изыскания.
9. Требования к благоустройству (в том числе к обновлению благоустройства) обеспечить сохранность и защиту существующих зеленых насаждений, выполнить комплексное благоустройство и озеленение участка землепользования, упорядочение близлежащей территории, предусмотреть устройство асфальтированных проездов, разворотных площадок и тротуаров; обеспечить мероприятия для маломобильных групп населения.
10. Обеспечение условий транспортно-пешеходной связи в соответствии с нормами, с учетом нужд маломобильных групп населения.
11. Требования по обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта в соответствии с нормами предусмотреть парковки для временного хранения легкового автотранспорта, в том числе парковку автомобилей инвалидов.
12. Требования по охране культурного наследия в соответствии с действующим законодательством.

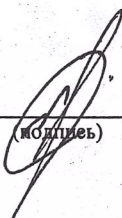
Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка представлены на основании ЗУ № 3038-IV «О регулировании градостроительной деятельности от 17.02.2011».

Срок действия градостроительных условий и ограничений – до завершения строительства объекта.

Составитель

ЧП «Таврида стройпроект»

Зам. директора по проектированию
(должность)



(подпись)

Т.Г. Дедова

Российская Федерация
Город Севастополь

Двадцатого мая две тысячи девятнадцатого года

Я, Олефиренко Лариса Николаевна, нотариус города Севастополя, свидетельствую верность копии с представленного мне документа.-----

Зарегистрировано в реестре: № 92/45-н/92-2019-1-800.-----

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 40 руб. 00 коп.-----

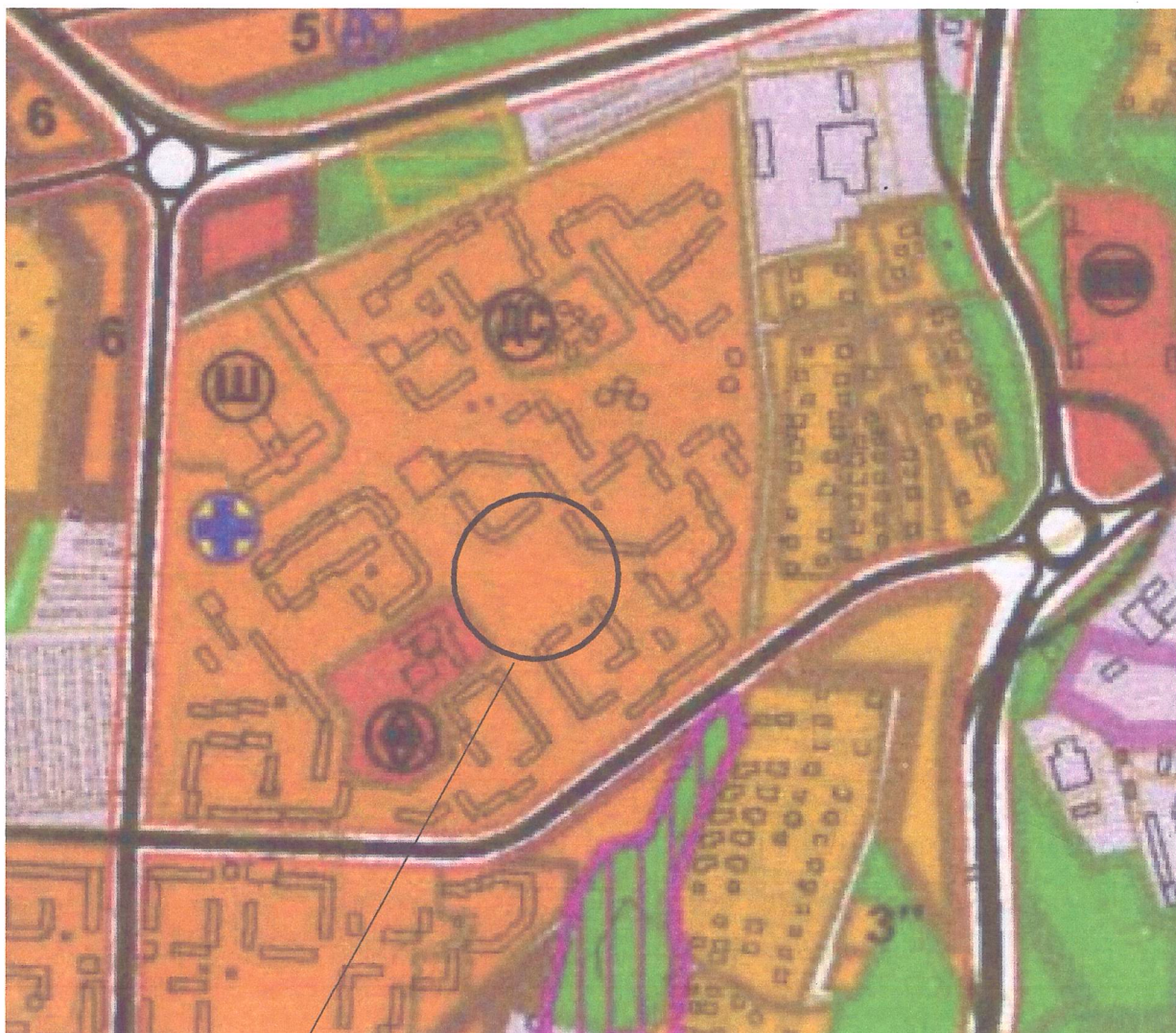
Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 360 руб. 00 коп.-----



















Л.Н.Олефиренко



Фрагмент генерального плана города



Территория
застройки

				Много- и среднетажной многоквартирной жилой застройки
				Малозэтажной жилой застройки, в т.ч. усадебной
				Общественной застройки общегородского и районного значения
				Детских дошкольных учреждений и школ

Ситуационный план



— Участок землепользования по ул. Косарева, 23; S=1,1149 га

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ

Украина, город Севастополь, третье октября две тысячи третьего года.

Севастопольский городской Совет, именуемый в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», местонахождение которого г. Севастополь, ул. Ленина, 3, в лице Председателя Севастопольского городского Совета БОРИСОВА ВАЛЕНТИНА МИХАЙЛОВИЧА, проживающего в г. Севастополе по ул. Н.Музыки в доме 38, кв. 28, действующего на основании Решения Севастопольского городского Совета № 6 от 26 апреля 2002 года и Закона Украины «О местном самоуправлении в Украине», - с одной стороны, и Частное предприятие «Ажур», находящееся по адресу: г. Севастополь, пр. Героев Сталинграда, д. 36, кв. 31, именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР», в лице директора БЕБНЕВА ВЯЧЕСЛАВА БОРИСОВИЧА, проживающего по адресу: г. Севастополь, ул. Героев Сталинграда, дом 36, кв. 31, действующего на основании Устава, зарегистрированного Исполкомом Гагаринского райсовета народных депутатов г. Севастополя, решение № 6/186-19 от 09.06 1992 года, реестровый № ЧМП-03/2061, и прав по должности, - с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ в соответствии с решением Севастопольского городского Совета № 1112 от 04 июня 2003 года передает, а АРЕНДАТОР принимает во временное владение и пользование земельный участок площадью 1,1149 (одна целая одна тысяча сто сорок девять десятитысячных) гектара, расположенный в городе Севастополе по улице Косарева, для строительства и обслуживания общественно-торгового центра с автопарковкой и почной автостоянкой.

1.2. Указанный в п. 1.1. земельный участок отведен в натуре в установленном законом порядке. План внешних границ землепользования к договору аренды, является неотъемлемой частью настоящего договора (приложение к договору).

1.3. Денежная оценка земельного участка пл. 1,1149 га, расположенного в г. Севастополе по ул. Косарева, составляет:

на период строительства до сдачи объекта в эксплуатацию - 695454 (шестьсот девяносто пять тысяч четыреста пятьдесят четыре) гривны 00 коп., что подтверждается справкой о денежной оценке земельного участка, выданной Севастопольским городским управлением земельных ресурсов 02 октября 2003 года под № 1-4/4285;

на последующий период - 3477267 (три миллиона четыреста семьдесят семь тысяч двести шестьдесят семь) гривен 00 коп., что подтверждается справкой о денежной оценке земельного участка, выданной Севастопольским городским управлением земельных ресурсов 02 октября 2003 года под № 1-4/4284;

1.4. Земельный участок площадью 1,1149 га, указанный в п. 1.1 настоящего договора, передается в аренду для строительства и обслуживания общественно-торгового центра с автопарковкой и ночной автостоянкой.

1.5. Настоящий договор заключен сроком *до первого мая две тысячи двадцать восьмого года.*

По окончании срока действия настоящего договора АРЕНДАТОР имеет преимущественное право на перезаключение договора на новый срок. В этом случае АРЕНДАТОР не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия настоящего договора, должен уведомить об этом АРЕНДОДАТЕЛЯ и решить в установленном законом порядке вопрос о продлении аренды земельного участка.

1.6. Земельный участок, который передается в аренду, не имеет таких недостатков, ограничений и обременений, которые существенно могут влиять на эффективность предусмотренного договором его использования.

BAO №251847

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Годовая арендная плата за пользование земельным участком устанавливается на период аренды в размере 1,5 % (одна целая пять десятых процента) от денежной оценки земельных участков.

2.1.1. Величина годовой арендной платы согласно расчету составляет:

а) на период строительства до сдачи объекта в эксплуатацию:

$$695454 \times 0,015 = 10431,81 \text{ грн.} = 10432 \text{ грн.};$$

б) на последующий период:

$$3477267 \times 0,015 = 52159,01 \text{ грн.} = 52159 \text{ грн.};$$

2.1.2. Приведенные расчеты величины годовой арендной платы корректируются в соответствии с пунктом 2.1.3. настоящего договора.

2.1.3. Величина арендной платы подлежит ежегодному перерасчету в срок до 01 (первого) февраля текущего года в зависимости от ежегодно индексируемой денежной оценки земельного участка.

Ежегодный расчет арендной платы производится АРЕНДАТОРОМ в соответствии с п. 2.1. настоящего договора и согласовывается с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

2.1.4. В срок до 15 (пятнадцатого) февраля текущего года ежегодный расчет арендной платы, согласованный с Арендодателем, представляется АРЕНДАТОРОМ государственной налоговой инспекции по месту расположения земельного участка.

2.2. Арендная плата за землю вносится АРЕНДАТОРОМ равными частями ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным, по безналичному расчету в национальной валюте Украины на специальный бюджетный счет в райфинуправлении по месту расположения земельного участка.

2.3. За несвоевременное внесение арендной платы взимается пеня в размере ставки пени за несвоевременную уплату земельного налога согласно законодательству Украины.

2.4. Арендная плата за землю взимается с АРЕНДАТОРА с момента государственной регистрации договора аренды. Арендная плата взимается также в случае, если земельный участок не используется.

2.5. Условия договора аренды о размере арендной платы могут пересматриваться по соглашению сторон.

2.6. Размер и величина арендной платы может изменяться в случаях повышения или понижения цен, тарифов и т.п., в том числе вследствие инфляционных процессов, увеличения или уменьшения ставки земельного налога и в других случаях, предусмотренных законодательными актами Украины, а также при заключении договора на новый срок.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права и обязанности АРЕНДОДАТЕЛЯ:

3.1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право требовать от АРЕНДАТОРА:

а) использования земельного участка строго по целевому назначению согласно договору аренды;

б) соблюдения экологической безопасности землепользования, государственных стандартов, норм и правил, проектных решений;

в) своевременного внесения арендной платы;

г) свободного доступа представителя АРЕНДОДАТЕЛЯ к земельному участку для осуществления контроля за выполнением условий настоящего договора.

д) освоения представленного земельного участка в течение нормативного срока строительства, установленного проектом строительства объекта.

3.1.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

а) передать во владение и пользование земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора, в состоянии, соответствующем условиям договора аренды, и пригодном для использования по целевому назначению;

б) не совершать действий, препятствующих АРЕНДАТОРУ пользоваться земельным участком по целевому назначению согласно настоящему договору.

3.2. Права и обязанности АРЕНДАТОРА:

3.2.1. АРЕНДАТОР имеет право:

а) самостоятельно определять направления своей хозяйственной деятельности в соответствии с целевым назначением земельного участка;

б) получать доходы, связанные с использованием земельного участка по целевому назначению;

в) первоочередного продления срока аренды земельного участка.

3.2.2. АРЕНДАТОР обязан:

а) соблюдать план внешних границ землепользования к договору аренды;

б) выполнять обязанности в соответствии с условиями настоящего договора, Земельным кодексом Украины и Планом внешних границ землепользования к договору аренды;

в) использовать земельный участок строго по целевому назначению;

г) своевременно вносить арендную плату в соответствии с разделом 2 настоящего договора и ежегодно до 15 (пятнадцатого) февраля предоставлять АРЕНДОДАТЕЛЮ справку о платежах по арендной плате за предыдущий год, заверенную налоговой инспекцией;

д) не совершать действий, приводящих к ухудшению качества земли;

е) производить реконструкцию и строительство на арендованном земельном участке в соответствии с п. 1.4. настоящего договора, в соответствии с проектной документацией, прошедшей комплексную государственную экспертизу и согласованной с управлением градостроительства и архитектуры, и разрешением на производство строительных работ Инспекции государственного архитектурно-строительного контроля с соблюдением государственных строительных норм и требований градостроительного законодательства Украины;

ж) обеспечить содержание территории, строений, сооружений в надлежащем техническом, противопожарном и санитарном состоянии;

з) обеспечить максимальное сохранение и надлежащий уход за существующими зелеными насаждениями на арендуемом земельном участке и прилегающей к нему территории в соответствии с актом инвентаризации зеленых насаждений;

и) соблюдать экологические требования, определенные ст. 51 Закона Украины «Об охране окружающей природной среды»;

к) сдать в эксплуатацию законченные строительством объекты государственной приемочной комиссии в нормативный срок, установленный проектом строительства;

л) провести инвентаризацию существующих зеленых насаждений, произрастающих на арендуемом земельном участке;

м) обеспечить оформление сноса (вырубки) деревьев и кустарников в установленном порядке;

н) обеспечить учет хранения, вывоза и утилизации строительных и других отходов в соответствии со ст. 17 Закона Украины «Об отходах».

3.3. Риск случайного повреждения или уничтожения объектов аренды или их части несет АРЕНДАТОР.

3.4. АРЕНДАТОР принимает на себя расходы по нотариальному удостоверению настоящего договора.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Арендатор принимает на себя обязательство осуществить за свой счет благоустройство и озеленение территории, прилегающей к арендуемому по данному договору земельному участку, по проекту, согласованному с главным архитектором города.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЛИ

5.1. Изменения условий настоящего договора возможны по взаимному согласию сторон и подлежат оформлению в порядке, в соответствии с которым заключен договор аренды земли.

5.2. В случае, если стороны не пришли к согласию относительно изменений условий договора, спор разрешается в судебном порядке.

6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЛИ

6.1. Договор аренды земли прекращает свое действие в случаях:

- а) истечения срока, на который был заключен договор;
- б) расторжения договора аренды согласно разделу 8 настоящего договора или ст. 28 Закона Украины «Об аренде земли»;
- в) прекращения права пользования земельными участками в соответствии со ст. 141 Земельного кодекса Украины;
- г) приобретения АРЕНДАТОРОМ земельных участков в собственность в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Украины;
- д) принудительного изъятия земельных участков по мотивам общественной необходимости в порядке, установленном законами Украины;
- е) в случае ликвидации Малого частного предприятия «Ажур» и отказа его правопреемников от выполнения условий этого договора.

6.2. В течение месяца после истечения срока аренды и не продления его в установленном порядке, АРЕНДАТОР обязан освободить земельные участки в соответствии с законодательством Украины и возвратить его АРЕНДОДАТЕЛЮ в состоянии, не худшем в сравнении с тем, в каком он брал его в аренду, и пригодном для дальнейшего использования согласно генеральному плану застройки города.

7. ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

7.1. По истечении срока, на который заключен договор, АРЕНДАТОР, выполнявший должным образом обязанности в соответствии с условиями настоящего договора, имеет при других равных условиях преимущественное право на возобновление договора.

7.2. В случае продления договора аренды земли на новый срок, его условия могут быть изменены с согласия сторон.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Договор аренды земельного участка может быть расторгнут по взаимному согласию сторон.

8.2. По требованию одной из сторон договор аренды может быть расторгнут досрочно на основании решения суда в случае невыполнения сторонами (одной из сторон) своих обязанностей, предусмотренных статьями 22, 23 Закона Украины «Об аренде земли» и настоящим договором, при случайном уничтожении или повреждении объекта аренды, которое существенно препятствует предусмотренному договором аренды использованию земельного участка, а также по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом Украины и другими законами Украины.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С АРЕНДНОЙ ЗЕМЛЕЙ

9.1. Споры, связанные с арендой земельных участков, разрешаются в судебном порядке.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение договора аренды земельных участков, в том числе за изменение или расторжение договора в одностороннем порядке, стороны несут ответственность согласно законодательству Украины и настоящему договору.

10.2. Арендодатель не несет ответственности за последствия, возникшие в результате недостатков переданных в аренду земельных участков, если о таких недостатках земельных участков указано в договоре аренды или о таких недостатках земельных участков не указано в представленном Арендатором проекте отвода земельных участков.

10.3. АРЕНДАТОР несет гражданскую, административную или уголовную ответственность за нарушение земельного законодательства согласно законам Украины.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий договор вступает в силу после его подписания сторонами, нотариального удостоверения и государственной регистрации.

11.2. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в делах частного нотариуса Севастопольского городского нотариального округа Лосицы И.А. (г. Севастополь, ул. Ленина 19, кв.1), а другие, изложенные на бланках нотариальных документов, предназначены для:

- АРЕНДОДАТЕЛЯ – Севастопольского городского Совета;
- АРЕНДАТОРА – Малого частного предприятия «Ажур»;
- хранения в регистрационном деле, которое передается в архив Севастопольского городского управления земельных ресурсов.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Севастопольский городской Совет 99011, г. Севастополь, ул. Ленина, 3 ОКПО 24872845 Счет № 25425702700 в УСБ г. Севастополя, МФО 324195 Председатель городского Совета	Малое частное предприятие «Ажур» г. Севастополь, пр. Героев Сталинграда, д. 36, кв. 31; Код ОКПО 23197100 Счет № 260000030203610 в АБ «Таврика» МФО 324377 Директор
 В.М. Борисов	 В.Б. Бибнев

BAO №251848

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення.

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

03 октября 2003 года настоящий договор удостоверен мной, ЛОСИЦЕЙ И.А., частным нотариусом Севастопольского городского нотариального округа.

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность граждан, подписавших договор, установлена, их дееспособность, а также правоспособность Севастопольского городского Совета, Малого частного предприятия «Ажур» и полномочия их представителей проверены.

В соответствии с пунктами 3, 4 Порядка государственной регистрации договоров аренды земли, утвержденного Постановлением Кабинета Министров Украины от 25 декабря 1998 г. № 2073, настоящий договор подлежит регистрации Севастопольской городской государственной администрацией с обеспечением такой регистрации Севастопольским городским управлением земельных ресурсов.

Зарегистрировано в реестре за № 973

Взыскано оплаты согласно ст. 31 Закона Украины «О нотариате» от 02.09.1993

года



ЧАСТНЫЙ НОТАРИУС

[Signature]

И.А. Лосица

Зареєстровано:

Севастопольським міським головним управлінням земельних ресурсів «05» жовтня 2003р. під № 101

в реєстрі реєстрації договорів оренди землі (номер реєстрації) № 4-М-01

Начальник (заступник начальника) управління *М.В. Петренко*

Запис в реєстрі реєстрації вніс (внесла) *С.В. Баконько*

С.В. Баконько
підпис

ініціали, прізвище

До цього договору внесено зміни додаються документи, пов'язані з ним, з 30.01.14. з к-робним № 8.



Лосица І.О.

ПЛАН ЗОВНІШНІХ МЕЖ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

Мале приватне підприємство "Ажур"

м.Севастополь, пр.Героїв Сталінграду, 36, кв.31

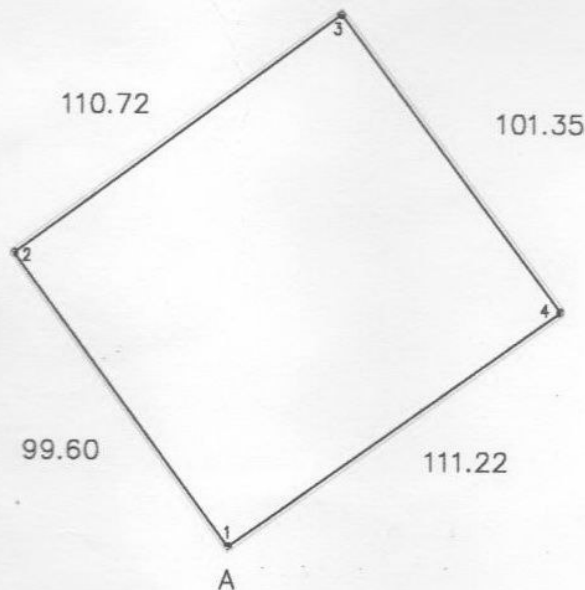
(назва землекористувача та його місцезнаходження)

Земельна ділянка розташована по вул.Косарєва

Надана для будівництва та обслуговування громадсько-торгового центру з автопарковкою та нічною автостоянкою з віднесенням цих земель до категорії земель житлової та громадської забудови, переданих для роздрібної торгівлі та комерційних послуг відповідно до пункту 1.11.3 Українського класифікатора цільового використання землі (УКЦВЗ)

Загальна площа земельної ділянки 1,1149 гектарів
в тому числі під охоронними зонами _____ гектарів

Кадастровий номер земельної ділянки **85 364 000 00: 01: 010: 0003**



Опис меж:

Від А до А землі міста

Масштаб 1 : 2 0 0 0

План зовнішніх меж
землекористування склала _____

О.М.Березінець

Додаток до договору оренди земельної ділянки
N 101 від « 05 » листопада 2003 р

Рішення Севастопольської міської Ради
N1112 від «04 червня 2003р
(оренда терміном до 01.05.2028 року з моменту державної
реєстрації договору на право оренди земельної ділянки)



Начальник Севастопольського міського
Головного управління земельних ресурсів

М.В.Петренко
(підпис)

Перевірили:

А.Б.Волошин
А.Б.Волошин

В.Г.Москаленко
В.Г.Москаленко

О.О.Дороговцева
О.О.Дороговцева

4





Всего прошито, пронумеровано
и сшито печатью
161 *шестьсот один* листов