



Кемеровская область - Кузбасс
Новокузнецкий городской округ

**КОМИТЕТ
ПО УПРАВЛЕНИЮ
МУНИЦИПАЛЬНЫМ
ИМУЩЕСТВОМ**

ГОРОДА НОВОКУЗНЕЦКА

Франкфурта ул., д.9А, Новокузнецк, 654080

тел. (3843)32-17-18

E-mail: kumi@admknkz.info

от 16.10.2025 № 5231/9
на № А27-19437/2024/МО от 09.09.2025

Финансовому управляющему

Телковой И.Н.

(ИНН 423881681353)

Виноградову А.С.

236035, г. Калининград,
а/я 7

e-mail: as.vinogradov.arbitr@gmail.com

копия: Администрация города Новокузнецка

654080, г. Новокузнецк, ул. Кирова, 71

На Ваш запрос, поступивший в адрес Администрации города Новокузнецка и направленный в адрес Комитета по управлению муниципальным имуществом города Новокузнецка (далее – Комитет) по предоставлению копии договора аренды, заключенного от имени муниципального образования с Телковой И.Н., а также предоставления согласия на реализацию с торгов права аренды на земельный участок с кадастровым номером 42:30:0225025:118, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Абаканская, д. 38, Комитет в рамках своих полномочий сообщает следующее.

Между Комитетом и Телковой И.Н. договоры аренды, а также соглашения к договорам аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена и расположенных в границах территории Новокузнецкого городского округа, в том числе на земельные участки под индивидуальными жилыми домами по ул. Абаканская, д. 38 (земельный участок с кадастровым номером 42:30:0225025:26) и по ул. Энгельса, д. 5-А (земельный участок с кадастровым номером 42:30:0207022:13) не заключались (не заключены).

В тоже время сообщаем, что по информации, имеющейся в архиве Комитета, земельный участок с кадастровым номером 42:30:0225025:26 площадью 646 кв.м под индивидуальным жилым домом с хозяйственными постройками по ул. Абаканская, № 38 в Куйбышевском районе в соответствии с положениями Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации предоставлен в аренду Телковой И.Н. по договору аренды от 27.12.2010 №30/02-01/01-02-3840 (в редакции соглашения о внесении изменений от 16.10.2014 №1/982).

Поясняем, что согласно статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и

необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Договор аренды земельного участка от 27.12.2010 №30/02-01/01-02-3840, а также соглашение о внесении изменений в указанный договор аренды от 16.10.2014 №1/982 заключались с Дрелинг З.В., как с собственником (на момент заключения договора и соглашения) жилого дома по ул. Абаканская, 38.

Договор от 27.12.2010 №30/02-01/01-02-3840 заключался сроком до 01.12.2011. В соответствии с пунктом 7.4 по истечении срока действия договора аренды, если ни одна из сторон не заявила о его расторжении, договор считается возобновленным на неопределенный срок. В связи с тем, что заявления о расторжении договора аренды от 27.12.2010 №30/02-01/01-02-3840 не поступало, в настоящее время договор считается действующим.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) Телкова Ирина Николаевна, 14.11.1984 г.р. является собственником жилого дома с кадастровым номером 42:30:0225025:118 по ул. Абаканская, 38, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 42:30:0225025:26, с 03.04.2020 (дата государственной регистрации права собственности). Таким образом, в соответствии с положениями статьи 35 ЗК РФ Телкова И.Н. с 03.04.2020 является арендатором земельного участка с кадастровым номером 42:30:0225025:26 по договору аренды от 27.12.2010 №30/02-01/01-02-3840. Однако с заявлением о заключении соглашения о внесении изменений в договор аренды (замене стороны арендатора), либо о заключении нового договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 42:30:0225025:26 Телкова Ирина Николаевна не обращалась.

Направляем Вам заверенную копию договора аренды от 27.12.2010 №30/02-01/01-02-3840 и соглашения о внесении изменений в указанный договор от 16.10.2014 №1/982.

В отношении вопроса о предоставлении согласия на реализацию с торгов права аренды на земельный участок с кадастровым номером 42:30:0225025:118, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Абаканская, д. 38, совместно с жилым домом поясняем, что с учетом исключительного права собственников объектов недвижимости, расположенных на земельных участках на приобретение прав на использование соответствующих земельных участков, действующим законодательством не предусмотрена дача согласия на реализацию права аренды земельного участка при продаже индивидуального жилого дома. Более того, Комитет не является участником гражданско-правовых сделок в отношении зданий, строений, сооружений. Таким образом, у Комитета отсутствуют правовые основания для дачи согласия на продажу права аренды по договору аренды от 27.12.2010 №30/02-01/01-02-3840 земельного участка с кадастровым номером 42:30:0225025:26.

Приложение: копия договора аренды от 27.12.2010 №30/02-01/01-02-3840 в редакции соглашения от 16.10.2014 №1/982 - на 3 листах в 1 экземпляре.

Председатель Комитета



Н.В. Сафонова

ДОГОВОР № 30/02-01/01-02-3840

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Город Новокузнецк

27.12.2010

Комитет градостроительства и земельных ресурсов администрации г.Новокузнецка именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице Сабанцевой Г.В. – заместителя председателя Комитета, действующей на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 30.09.2009 № 8/92 и доверенности № 05-01 от 11.01.2010г. с одной стороны и *Дрелинг Зоя Валентиновна, 23.10.1959 г.р., (Паспорт 32 04 777580 выдан 23.11.2004г. ОВД Куйбышевского р-на),* именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдал, а Арендатор принял на основании распоряжения Администрации города Новокузнецка от **27.12.2010г. №2519** в аренду из земель населенных пунктов земельный участок с кадастровым номером **42:30:02 25 025:0026** площадью **646** кв.м. под индивидуальный жилой дом с хозяйственными постройками **по ул. Абаканская, № 38 в Куйбышевском районе г.Новокузнецка** в границах, указанных на кадастровом паспорте, выданном Управлением Росреестра по Кемеровской области.

1.2. Настоящий Договор является одновременно актом приема-передачи земельного участка.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Земельный участок передается Арендодателем Арендатору в аренду до **01.12.2011г.**

3. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы на 2010г. установлен на основании постановления Коллегии Администрации Кемеровской области от 05.02.2010г № 47 «Об утверждении о Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Кемеровской области».

Годовой размер арендной платы на **2010г.** составляет **690.42 руб. (Шестьсот девяносто руб. 42 коп.)**

3.2. Арендные платежи исчисляются с **01.01.2009г.** – даты окончания установленного срока оплаты по предыдущему договору и оплачиваются в порядке, установленном п. 3.5. настоящего договора.

3.3. Размер арендной платы за период с **01.01.2009г. по 31.12.2010г.** составляет **1380.84 руб. (Одна тысяча триста восемьдесят руб. 84 коп.)**.

3.4. Изменение размера арендной платы производится Арендодателем в одностороннем порядке в случае принятия законов и иных актов уполномоченных органов государственной власти и (или) органов местного самоуправления, устанавливающих или изменяющих порядок расчета и (или) размер арендной платы и (или) земельного налога с момента принятия указанных актов.

3.5. Арендная плата вносится Арендатором в течение месяца с даты заключения Договора.

3.6. Арендная плата вносится Арендатором на счет УФК по Кемеровской области ИНН 4217121181 КПП 421701001 Комитет градостроительства и земельных ресурсов администрации г. Новокузнецка р/с 40101810400000010007 ГРКЦ ГУ Банка России по Кемеровской области г. Кемерово Банк получателя БИК 043207001 ОКАТО 32431000000

Вид и код платежа: Аренда за земли городов и поселков, 906 111 05010 04 0000 120. Данный код действует до **25.12.2010г.**, после указанного срока код и другие платежные реквизиты необходимо уточнить у Арендодателя.

В платежном поручении или квитанции необходимо указать период уплаты, номер и дату договора. В противном случае, Арендодатель вправе по своему усмотрению распределить платежи на любой из договоров аренды земельных участков Арендатора.

3.7. Арендатор ежегодно до 1 февраля, а также в месячный срок после окончания периода, за который определена арендная плата, должен произвести сверку платежей.

После окончания периода расчета величины арендной платы указанного в настоящем договоре, арендная плата и неустойка начисляются в одностороннем порядке.

5.2.8. Сообщать Арендодателю о правах третьих лиц на данный земельный участок, возникающих после подписания настоящего Договора и договора субаренды, заключенного с третьими лицами с согласия Арендодателя, в течение 10 дней с момента возникновения этих прав.

5.2.9. Выполнять в соответствии с техническими нормами и правилами условия эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, дорог, подъездов и др., не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

5.2.10. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на земельный участок, специально выделенные части земельного участка, в расположенные на земельном участке здания и сооружения.

5.2.11. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение другому юридическому или физическому лицу, Арендатор должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом в течение 10 (десяти) календарных дней с момента заключения сделки.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неуплаты платежей в установленный срок Арендатор уплачивает неустойку в размере одной трехсотой действующей в это время единой учетной ставки Центрального банка РФ по кредитным ресурсам (ставка рефинансирования), за каждый день просрочки платежа.

6.2. В случае нарушения Арендатором пунктов 3.8., 5.2.1.-5.2.11. настоящего договора, Арендодатель вправе применить штрафные санкции в размере 1 000 (одна тысяча) рублей.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору аренды действительны при условии, что они оформлены надлежащим образом в письменной форме и подписаны сторонами по настоящему Договору в форме изменений и дополнений к Договору, которые будут являться его неотъемлемой частью и должны быть зарегистрированы в установленном порядке, за исключением случаев, когда Арендодателю не требуется согласие Арендатора на изменение условий Договора в соответствии с п.3.5 настоящего Договора.

7.2. В случае отказа или уклонения Стороны от подписания изменений и дополнений к настоящему Договору спор рассматривается в порядке, установленном действующим законодательством.

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя в случаях:

7.3.1. допущенных со стороны Арендатора нарушений условий договора, земельного законодательства;

7.3.2. при переходе прав собственности на строение, сооружение другому юридическому или физическому лицу;

7.3.3. в случае смерти Арендатора и отсутствия правопреемника;

7.3.4. в случае изъятия участка для государственных, муниципальных нужд;

7.3.5. при неуплате Арендатором арендной платы в установленном размере в течении двух месяцев.

7.4. По истечении срока действия договора аренды, если ни одна из сторон не заявила о расторжении договора, договор считается возобновленным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе отказаться от договора, предупредив об этом письменно другую сторону за 10 дней.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение вида разрешенного использования участка осуществляется в соответствии с нормами действующего законодательства.

8.2. Земельные споры, возникающие при реализации настоящего Договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

8.3. Все споры, возникающие в связи с настоящим Договором, подсудны судам по месту нахождения Арендодателя.

Настоящий Договор аренды составлен на 2-х листах и подписан в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один хранится в архиве Арендодателя, другой выдается Арендатору.

5.2.8. Сообщать Арендодателю о правах третьих лиц на данный земельный участок, возникающих после подписания настоящего Договора и договора субаренды, заключенного с третьими лицами с согласия Арендодателя, в течение 10 дней с момента возникновения этих прав.

5.2.9. Выполнять в соответствии с техническими нормами и правилами условия эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, дорог, подъездов и др., не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

5.2.10. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на земельный участок, специально выделенные части земельного участка, в расположенные на земельном участке здания и сооружения.

5.2.11. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение другому юридическому или физическому лицу, Арендатор должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом в течение 10 (десяти) календарных дней с момента заключения сделки.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неуплаты платежей в установленный срок Арендатор уплачивает неустойку в размере одной трехсотой действующей в это время единой учетной ставки Центрального банка РФ по кредитным ресурсам (ставка рефинансирования), за каждый день просрочки платежа.

6.2. В случае нарушения Арендатором пунктов 3.8., 5.2.1.-5.2.11. настоящего договора, Арендодатель вправе применить штрафные санкции в размере 1 000 (одна тысяча) рублей.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору аренды действительны при условии, что они оформлены надлежащим образом в письменной форме и подписаны сторонами по настоящему Договору в форме изменений и дополнений к Договору, которые будут являться его неотъемлемой частью и должны быть зарегистрированы в установленном порядке, за исключением случаев, когда Арендодателю не требуется согласие Арендатора на изменение условий Договора в соответствии с п.3.5 настоящего Договора.

7.2. В случае отказа или уклонения Стороны от подписания изменений и дополнений к настоящему Договору спор рассматривается в порядке, установленном действующим законодательством.

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя в случаях:

7.3.1. допущенных со стороны Арендатора нарушений условий договора, земельного законодательства;

7.3.2. при переходе прав собственности на строение, сооружение другому юридическому или физическому лицу;

7.3.3. в случае смерти Арендатора и отсутствия правопреемника;

7.3.4. в случае изъятия участка для государственных, муниципальных нужд;

7.3.5. при неуплате Арендатором арендной платы в установленном размере в течении двух месяцев.

7.4. По истечении срока действия договора аренды, если ни одна из сторон не заявила о расторжении договора, договор считается возобновленным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе отказаться от договора, предупредив об этом письменно другую сторону за 10 дней.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение вида разрешенного использования участка осуществляется в соответствии с нормами действующего законодательства.

8.2. Земельные споры, возникающие при реализации настоящего Договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

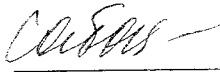
8.3. Все споры, возникающие в связи с настоящим Договором, подсудны судам по месту нахождения Арендодателя.

Настоящий Договор аренды составлен на 2-х листах и подписан в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один хранится в архиве Арендодателя, другой выдается Арендатору.

АДРЕСА СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

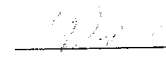
654080, г.Новокузнецк,
ул. Франкфурта, 9А
р/с 40101810400000010007
БИК 043207001 РКЦ
ИНН 4217121181 КПП 421701001



Г.В. Сабанцева

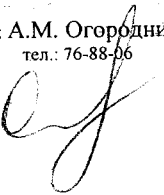
АРЕНДАТОР

г.Новокузнецк,
улица Абаканская д. 38



З.В. Дрелинг

Исп.: А.М. Огородникова
тел.: 76-88-06



г. Новокузнецк

Комитет
именуемый в
начальника от
решением Нов
от 09.01.2014г
23.11.2004г. о
дальнейшем

И. Арен
до 01.11.2015г

И. Дого
Размер
основании по
утверждении
платы за испо
территории К
от 16.11.2010г
Годовой
руб. шестьде

III. Дого
Размер
четыреста дв

IV. Пун
Арендн
Комитет град
421701001 р
получателя Б

Вид
действует до
уточнить у А
В пла
противном сл
аренды земел

V. Ос
ним свои обя

VI. На
земельного у
юридическую

АРЕ
65408
ул. Ф
ИНН

М.П.

исп. 17
тел. 76

СОГЛАШЕНИЕ № 1 / 9 8 2
о внесении изменений в договор аренды № 30/02-01/01-02-3840 от 27.12.2010г.

г. Новокузнецк

16.10.2014г.

0

Комитет градостроительства и земельных ресурсов администрации города Новокузнецка, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Жаворонковой О.В. – зам. председателя Комитета, начальника отдела договорной работы, действующей на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 30.09.2009г. № 8/92 и доверенности № 9 от 09.01.2014г., с одной стороны, и **Дрелинг Зоя Валентиновна**, 23.10.1959г.р., паспорт 32 04 №777580 выдан 23.11.2004г. отделом внутренних дел Куйбышевского района г.Новокузнецка Кемеровской обл., именуемая в дальнейшем «**Арендатор**», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

и
я
м
и
и
и

I. Арендодатель и Арендатор пришли к соглашению продлить срок действия договора аренды до **01.11.2015г.**

II. Договор аренды дополнить п. 3.1.1.:

и
и
и
и
и
и

Размер арендной платы за 2012-2014гг., порядок и сроки внесения арендной платы установлены на основании постановления Коллегии Администрации Кемеровской области от 27.11.2012г. № 2497 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Кемеровской области» (в редакции постановления Коллегии Администрации Кемеровской области от 16.11.2010г. №490, от 24.10.2011г. №478, от 21.12.2012г. №573, от 12.12.2013г. №576).

Годовой размер арендной платы на 2014 год составляет **1123,62 руб.** (Одна тысяча сто двадцать три руб. шестьдесят две коп.).

III. Договор аренды дополнить п. 3.3.1.:

Размер арендной платы за период с **01.01.2012г. по 31.12.2014г.** составляет **3429,16 руб.** (Три тысячи четыреста двадцать девять руб. шестнадцать коп.).

IV. Пункт 3.6. договора аренды изменить и изложить в следующей редакции:

Арендная плата вносится Арендатором на счет УФК по Кемеровской области Комитет градостроительства и земельных ресурсов администрации г. Новокузнецка ИНН 4217121181 КПП 421701001 р/с 40101810400000010007 ГРКЦ ГУ Банка России по Кемеровской области г. Кемерово Банк получателя БИК 043207001 ОКТМО 32731000

Вид и код платежа: Аренда за земли городов и поселков, 906 111 05012 04 0000 120. Данный код действует до **25.12.2014г.**, после указанного срока код и другие платежные реквизиты необходимо уточнить у Арендодателя.

В платежном поручении или квитанции необходимо указать период уплаты, номер и дату договора. В противном случае, Арендодатель вправе по своему усмотрению распределить платежи на любой из договоров аренды земельных участков Арендатора.

V. Остальные условия вышеуказанного договора остаются неизменными и стороны подтверждают по ним свои обязательства

VI. Настоящее соглашение составлено на 1-м листе и является приложением к договору аренды земельного участка от **27.12.2010г. №30/02-01/01-02-3840**, подписано в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один хранится в архиве Арендодателя, другой выдается Арендатору.

Юридические адреса и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

654080, г. Новокузнецк,
ул. Франкфурта, 9А
ИНН 4217121181 КПП 421701001

АРЕНДАТОР

654000, г. Новокузнецк,
ул. Абаканская, 38


О.В. Жаворонкова
М.П.


З.В. Дрелинг