

Д О Г О В О Р № 6-ЗУ-2014
аренды земельного участка

24 сентября 2014 года

г. Зеленоградск

Администрация муниципального образования “Зеленоградское городское поселение” Калининградской области, именуемая в дальнейшем “**Арендодатель**”, в лице исполняющего обязанности главы администрации Андропова Руслана Анатольевича, действующего на основании Устава муниципального образования «Зеленоградское городское поселение», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «БалтСтройМастер», в лице директора Красильникова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем “**Арендатор**“, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает из земель населенных пунктов земельный участок с кадастровым номером 39:05:010203:177 площадью 2 247 (две тысячи двести сорок семь) кв. метров, расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Тургенева, 12-а (в дальнейшем именуемый Участок) в пользование на условиях аренды для обслуживания нежилого здания.

1.2. Обременение и ограничение в использовании:

- режим хозяйствования, проживания и использования земельного участка, расположенного во второй зоне округа санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск установить в соответствии с п. 13 Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утвержденным постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 г. № 1425.

2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с "24" сентября 2014 года по "23" сентября 2063 года (постановление главы администрации МО «Зеленоградское городское поселение» от 24.09.2014 г. № 333).

2.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Арендная плата за земельный участок общей площадью 2 247 (две тысячи двести сорок семь) кв. метров равна кадастровой стоимости земельного участка умноженной на соответствующий коэффициент, утвержденный органами местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Кадастровая стоимость земельного участка равна 5 260 339 (пять миллионов двести шестьдесят тысяч триста тридцать девять) рублей 35 копеек.

Расчет арендной платы на момент заключения Договора определен в приложении к Договору, который является неотъемлемой его частью.

3.2. Арендаторы обязаны вносить арендную плату на расчетный счет 40101810000000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Калининградской области г. Калининград, БИК 042748001, получатель: ИНН 3918027989 КПП 391801001 УФК по Калининградской области (ОФК13) Администрация МО «Зеленоградское городское поселение», код БК 718 1 11 05025 10 0000 120, ОКАТО 27215501000 ежеквартально равными частями от суммы договора до истечения 10 дня начала следующего квартала, а за 4 квартал не позднее 10 декабря отчетного года.

3.3. Арендная плата подлежит начислению и уплате с момента предоставления земельного участка в аренду (подписания постановления главы администрации МО «Зеленоградское городское поселение» о предоставлении земельного участка).

3.4. Арендатор обязан по истечении 10 дней после срока уплаты предоставлять в отдел по учету платежей копии платежных поручений об оплате.

3.5. Размер арендной платы и отчислений может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в календарный год в связи с принятием органами государственной власти РФ, субъекта РФ или органами местного самоуправления соответствующего решения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.6. Изменение размера арендной платы по основаниям, указанным в п. 3.5. настоящего Договора, является обязательным для Сторон (без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к Договору). При этом направление арендатору уведомления об изменении размера арендной платы не требуется.

3.7. Арендатор обязан ежегодно, не позднее 1 апреля, обращаться к Арендодателю для уточнения ставки арендной платы и расчетных коэффициентов.

3.8. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы за землю.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. “Арендодатель” имеет право:

4.1.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора полностью или частично, а также требовать досрочного расторжения Договора при наличии оснований, предусмотренных разделом 7 настоящего договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Уведомить в разумный срок через средства массовой информации Арендатора об изменении номеров, счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.

4.2.3. Передать арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.

4.2.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и законодательству РФ.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

4.3.3. По истечении срока действия Договора, в случае отсутствия допущенных Арендатором нарушений его условий, в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнить в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Выполнить в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. не препятствовать их прокладке, ремонту и обслуживанию.

4.4.6. После подписания Договора в двухмесячный срок произвести его государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

4.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.9. В случае изменения адреса или иных реквизитов письменно в десятидневный срок направить письменное уведомление об этом.

4.5. Арендодатель и Арендаторы имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон.

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,5% от суммы невнесенного в срок платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п. 4.4.1–4.4.9., арендатор выплачивает штраф в размере 10% от годовой суммы арендной платы по каждому факту невыполнения.

5.4. При расторжении договора в связи с его неисполнением или ненадлежащим исполнением арендатор выплачивает неустойку (штраф) в размере 10 - кратной ставки годовой арендной платы.

5.6. Уплата санкций, установленных настоящим договором не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушения.

5.7. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение Договора аренды.

6.1. Изменения, дополнения и поправки к условиям Договора аренды будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон, кроме случаев, упомянутых, в Договоре.

7. Расторжение и прекращение договора аренды.

7.1. Основанием для досрочного расторжения договора являются:

- а) добровольный отказ Арендатора от земельного участка или от его части;
- б) прекращение деятельности Арендатора;
- в) использование земли не по целевому назначению или способами приводящими к ухудшению экологической обстановки на земельном участке или прилегающих территориях;
- г) если Арендатор не выполняет один из пунктов данного договора;

д) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.2. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора полностью или частично в случаях, когда:

а) Арендатор не внес подлежащую уплате по настоящему Договору арендную плату более двух сроков оплаты подряд ;

б) Арендатор допускает систематическую (по трем и более срокам оплаты) недоплату арендных платежей, повлекшую задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты.

в) После повторного уведомления (претензии) Арендодателя Арендатор не уплатил причитающиеся с него пени, штрафы в соответствии с условиями настоящего договора в сроки, указанные в уведомлении (претензии).

г) Арендатор не произвел государственную регистрацию настоящего договора в установленном порядке в течение шести месяцев с момента его подписания.

д) Арендатор нарушает сроки освоения земельного участка, установленные постановлением о предоставлении земельного участка в аренду и настоящим договором аренды.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора (внесудебный порядок) Арендодатель обязан направить Арендатору письменное уведомление по адресу, указанному в Договоре. Договор считается расторгнутым на двадцать первый день с даты направления Арендодателем письменного уведомления. При этом Арендодатель имеет право самостоятельно обратиться в регистрирующий орган за государственной регистрацией прекращения договора аренды.

7.3. Если за один месяц до окончания срока действия настоящего договора Сторона по договору не направит другой стороне уведомление о прекращении действия договора в связи с истечением его срока, Договор считается продленным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за двадцать один день путем направления письменного уведомления. Договор считается расторгнутым на двадцать первый день с даты направления уведомления. При этом каждая сторона имеет право самостоятельно обратиться в регистрирующий орган за государственной регистрацией прекращения договора аренды.

7.4. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю участок в надлежащем состоянии, не хуже первоначального.

8. Рассмотрение и урегулирование споров.

8.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Особые условия Договора.

9.1. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, может быть заключен на основании письменного согласия Арендодателя и направляется Арендодателю для последующего учета.

9.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

9.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

9.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

9.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых: один экземпляр хранится у Арендодателя, по одному экземпляру хранится у Арендаторов и в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

9.6. Арендаторы подтверждают Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендаторов отсутствовали ответственность или обязательства какого – либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора и что он имеет право заключить договор без каких – либо иных разрешений. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

9.7. Отсрочка или невозможность для любой стороны соблюсти права по Договору не влечет за собой несоблюдение этого права в дальнейшем.

9.8. Данный договор является одновременно актом приема-передачи земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора.

10. К договору в качестве его неотъемлемой части приложено:

10.1. Расчет арендной платы за землю.

11. Реквизиты Сторон.

Арендодателя

Администрация МО «Зеленоградское городское поселение» 238530, Калининградская обл., г. Зеленоградск, ул. Ленина, 20, ОКПО 98871293, ОКАТО 27215501000, ОГРН 1063913020313, ИНН 3918027989 КПП 391801001

Банковские реквизиты:

УФК по Калининградской области (ОФК13) Администрация

МО «Зеленоградское городское поселение»

р/с 40101810000000010002

в ГРКЦ ГУ Банка России по Калининградской обл., г. Калининград

БИК 042748001 Код БК 718 1 11 05025 10 0000 120

Арендатора

Общество с ограниченной ответственностью «БалтСтройМастер»

ул. Багратиона, 13-1, г. Калининград, 236039, ИНН/КПП: 3906230680/390601001, ОКПО: 68809865, ОГРН: 1113926006468,

Банковские реквизиты: р/с: 40702810400000072551; в ЗАО ИКБ «Европейский»

г. Калининград, к/с: 30101810000000000705; БИК: 0427487005.

12. Подписи Сторон

И.о. главы администрации
муниципального образования
«Зеленоградское городское поселение»



Р.А. Андронов

Арендатор
Директор ООО «БалтСтройМастер»



С.А. Красильников



Расчет арендной платы за земельный участок

1. Кадастровый номер – 39:05:010203:177
2. Кадастровая стоимость земельного участка – 5 260 339,35 руб.
3. Разрешенное использование: для обслуживания нежилого здания
4. Площадь земельного участка равна 2 247 кв. м.
5. Расчетный коэффициент - 1,5 % от кадастровой стоимости.
6. Размер арендной платы за арендованную площадь в годовом исчислении

$$5\,260\,339,35 \times 0,015 = 78\,905,09 \text{ руб.}$$

7. Арендная плата за период с 24.09.2014 г. по 31.12.2014 г. уплачивается в сумме $78\,905,09/365 \times 99 = 21\,401,66$ руб. ежеквартально, в т.ч. до 10.10.2014 года – 1 513,25 рублей.

И.о. главы администрации



Р.А. Андронов



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ЗЕЛЕНОГРАДСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от « 24 » сентября 2014 года № 333
г. Зеленоградск

О предоставлении ООО «БалтСтройМастер» в аренду земельного участка для обслуживания нежилого здания

Рассмотрев обращение директора ООО «БалтСтройМастер» от 26.08.2014 года № 2880, в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ и учитывая результаты аукциона по приватизации муниципального имущества № 160614/0766484/01, **постановляю:**

1. Предоставить ООО «БалтСтройМастер» в долгосрочную аренду сроком на 49 (сорок девять) лет земельный участок общей площадью 2 247 (две тысячи двести сорок семь) кв. метра, расположенный по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, Зеленоградский район, город Зеленоградск, ул. Тургенева, 12-а, для обслуживания нежилого здания.

Кадастровый номер земельного участка: 39:05:010203:177;

2. Обязать ООО «БалтСтройМастер»:

2.1. В недельный срок с момента подписания настоящего постановления заключить договор аренды земельного участка с администрацией МО «Зеленоградское городское поселение»;

2.2. Зарегистрировать договор аренды земельного участка в установленном действующим законодательством порядке;

2.3. Ежеквартально уплачивать арендную плату за земельный участок в соответствии с договором аренды;

2.4. Использовать предоставленный участок по назначению указанному в п. 1 настоящего постановления, в соответствии с требованиями по благоустройству.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Герасименко А.В.

И.о. главы администрации
муниципального образования
«Зеленоградское городское поселение»



Р.А. Андронов

СХЕМА

земельного участка с кадастровым номером: 39:05:010203:177



Начальник отдела архитектуры
администрации МО
«Зеленоградское городское поселение»



М.Ш. Селянин

«08» (*восемь*) листов

Начальник общего отдела
Администрации МО

«Зеленоградское городское поселение»

Фадеева **Т.Г. Фадеева**

«24» *сентября* 2014 г.



СОГЛАШЕНИЕ № 1
к договору аренды земельного участка № 6-ЗУ-2014 от 24 сентября 2014

15 октября 2015 год

г. Зеленоградск

Администрация муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» Калининградской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности главы администрации **Андропова Руслана Анатольевича**, действующего на основании Устава муниципального образования «Зеленоградское городское поселение», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «БалтСтройМастер», в лице директора Красильникова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, **на основании постановления** и.о. главы администрации МО «Зеленоградское городское поселение» от 30 апреля 2015 года № 148 «Об установлении соответствия между видом разрешенного использования земельного участка, установленным Правилам землепользования и застройки МО «Зеленоградское городское поселение» и видом разрешенного использования земельного участка, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков», пришли к соглашению:

1. Внести изменения в договор аренды земельного участка № 6-ЗУ-2014 от 24 сентября 2014 года:

В п. 1.1. слова «для обслуживания нежилого здания» заменить словами «... с разрешенным использованием «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

2. Все остальные условия договора аренды земельного участка № 6-ЗУ-2014 от 24 сентября 2014 года остаются без изменений.

3. Настоящее соглашение составлено в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Реквизиты сторон

Арендодатель

Администрация МО «Зеленоградское городское поселение» 238530, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Ленина, 20, ОКПО 98871293, ОКАТО 27215501000, ОГРН 1063913020313, ИНН 3918027989, КПП 391801001

Банковские реквизиты:

УФК по Калининградской области (ОФК13) Администрация МО «Зеленоградское городское поселение»

р/с 4010181000000001002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Калининградской обл., г.Калининград, БИК 042748001 Код БК 718 1 11 05025 10 0000 120

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью «БалтСтройМастер»

236039, г. Калининград, ул. Багратиона, 13-1, ИНН/КПП 3906230680/390601001, ОКПО 68809865, ОГРН 1113926006468

Банковские реквизиты : р/с 40702810400000072551 в ЗАО ИКБ «Европейский» г. Калининград, к/с 3010181000000000705, БИК 0427487005.

Подписи сторон

**И.о. главы администрации
муниципального образования
«Зеленоградское городское поселение»**

Р.А. Андронов

Директор ООО «БалтСтройМастер»

Красильников С.А.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области	
Номер регистрационного округа	39
Произведена государственная регистрация	соглашения
Дата регистрации	08.08.2016
Номер регистрации	39-39/003-39/001/040/2016-6898
Государственный регистратор	Козлова Э. И.
(подпись, м.п.)	(Ф.И.О.)



ПРОШЕНО ПРИНУДИТЕЛЬНО
ПОДПИСАТЬ ДОКУМЕНТЫ

Подпись: *Э.И. Козлова*



СОГЛАШЕНИЕ

об уступке прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка № 6-ЗУ-2014 от 24 сентября 2014 года

г. Зеленоградск

Пятое декабря две тысячи шестнадцатый год

Общество с ограниченной ответственностью «БалтСтройМастер», в лице директора Красильникова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Сторона 1», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Кранц-парк»** в лице директора Красильникова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Сторона 2», с другой стороны, в соответствии с п. 5, 9 статьи 22 Земельного кодекса РФ, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Сторона 1, являясь арендатором, передает Стороне 2 принадлежащие ей права и обязанности по договору аренды земельного участка № 6-ЗУ-2014 от 24 сентября 2014 года, зарегистрированному в ЕГРП 13.10.2014 г за № 39-39-03/304/2014-683 в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:05:010203:177, площадью 2 247 кв. м., по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Тургенева, 12-а, на весь срок действия договора, а Сторона 2 принимает на себя полностью все права и обязанности Арендатора по вышеуказанному договору аренды.

2. Стоимость права аренды указанного в пункте 3 настоящего соглашения земельного участка установлена сторонами в размере 14 млн. рублей (четырнадцать миллионов рублей), которые на момент подписания настоящего соглашения уплачены Стороной 2 Стороне 1 в полном объеме.

3. Сторона 1 передала Стороне 2 подлинный экземпляр договора аренды земельного участка № 6-ЗУ-2014 от 24 сентября 2014 года.

4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению, договору аренды № 6-ЗУ-2014 от 24 сентября 2014 года стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ. Арендная плата за передаваемый земельный участок уплачивается Стороной 2 с момента государственной регистрации настоящего Соглашения.

5. Настоящее Соглашение является одновременно актом приема-передачи земельного участка.

6. В случае выявления задолженности по уплате арендной платы, возникшей до подписания настоящего соглашения, Сторона 1 берет на себя обязательства по её погашению. Обязанность Стороны 2 по уплате арендной платы возникает с момента подписания настоящего соглашения.

7. Остальные условия вышеуказанного Договора, незатронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными и стороны подтверждают по ним свои обязательства.

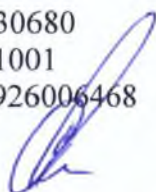


8. Сторона 1 ставит в известность Сторону 2 о том, что принадлежащее ей право аренды вышеуказанного земельного участка обременено ипотекой и правами третьих лиц.

9. Соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калининградской области и вступает в силу с момента

регистрации.

10. Настоящее Соглашение составлено и подписано в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один передается Арендодателю, один Стороне 1, один Стороне 2 и один в Регистрирующий орган.

11. Реквизиты и подписи сторон

<p>Сторона 1 ООО «БалтСтройМастер»</p> <p>236039 г. Калининград, ул. Багратиона, д. 13-1 ИНН 3906230680 КПП 390601001 ОГРН 1113926006468</p> <p> Директор</p> <p></p>	<p>Сторона 2 ООО «Кранц-парк»</p> <p>236039 г. Калининград, ул. Багратиона, д. 13-1 ИНН 3906344221 КПП 390601001 ОГРН 1163026085564</p> <p> Директор</p> <p></p>
--	---

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области	
Номер регистрационного округа	39
Произведена государственная регистрация	уступка прав (аренда)
Дата регистрации	08.02.2016
Номер регистрации	77/39-39/003/39/001/042/2016-3767
Государственный регистратор	Козлова Э. И. (Подпись, м.п.) (Ф.И.О.)



ПРОШЛО ПРОЧУМЕРОВАНО
 Подпись: *Э.И. Козлова*
 Дата: *08.02.2016*

