

Российская Федерация
Калининградская область
ДОГОВОР № 012518
на передачу в аренду городских земель

г. Калининград

«29» сентября 2015 г.

С Т О Р О Н Ы: Администрация городского округа «Город Калининград», именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице заместителя главы администрации, председателя комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» Зуева Александра Ивановича, действующего на основании распоряжения главы администрации городского округа «Город Калининград» от 01.08.2008 года № 293-р, доверенности администрации городского округа «Город Калининград» от 12.01.2015 № 1/дв, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Сатурн», (основной государственный регистрационный номер 1123926009459), зарегистрированное 15.02.2012 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области, в лице директора Рубана Владимира Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании ст. 11.8 Земельного кодекса РФ, обращения ООО «Сатурн» (от 24.09.2015 в № в-КМИ-11713), в связи с проведением кадастровых работ по объединению земельных участков кадастровым номером 39:15:131816:68, предоставленного согласно договору от 07.06.2012 № 011393, кадастровым номером 39:15:131816:69, предоставленного согласно договору от 08.11.2010 № 010639, кадастровым номером 39:15:131816:70, предоставленного согласно договору от 25.09.2013 № 011824, на основании кадастровой выписки о земельном участке от 29.09.2015 № 39/15-ВС-353896, Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду сроком до 13.08.2020 года земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 39:15:131816:76 площадью 4607 кв.м по ул. Первомайской в Ленинградском районе города Калининграда в границах, обозначенных в приложении №1 к настоящему Договору.

1.2. Местонахождение и границы земельного участка Арендатору указаны на местности, план границ земельного участка прилагается к настоящему Договору и составляет с ним неразрывное целое (приложение №1).

1.3. Земельный участок, указанный в пункте 1.1 Договора, предоставляется **под неоконченное строительство многоквартирный дом, для благоустройства территории объекта строительства (многоквартирный дом), для организации строительной площадки к строящемуся многоквартирному дому с последующим благоустройством.**

1.4. Характеристики земельного участка, передаваемого в аренду:

а) наличие строений и сооружений:
- неоконченный строительством многоквартирный жилой дом, выстроен на 0,65 %. Площадь: общая площадь застройки, условный номер: 39-39-01/200/2007-502, г. Калининград, ул. Первомайская, д.5;

б) водная поверхность: отсутствует;

в) сведения о частях земельного участка и обременениях: не установлены.

- часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:131816:76/1, площадью 328 кв.м - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

- часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:131816:76/2, площадью 72 кв.м - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

- часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:131816:76/3, площадью 66 кв.м - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

- часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:131816:76/4, площадью 562 кв.м - иные ограничения (обременения) прав;

- часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:131816:76/5, площадью 116 кв.м - Режимы использования : в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», 39.15.2.610 Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке

установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009;

- часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:131816:76/6, площадью 63 кв.м – Режимы использования : в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», 39.15.2.223 Перечень зданий и сооружений ПОЭ и Э «Калининградэнерго» по состоянию на 01.07.92 г, вошедших в уставной капитал РАО "ЕЭС России" №б/н от 28.07.2000.

1.5. Ограничения в использовании: соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

2. СРОКИ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с момента подписания Договора и действует до 13.08.2020 года.

2.2. Договор является заключенным с момента его государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и действует до окончания срока аренды земельного участка (пункт 2.1 Договора) или досрочного его расторжения на основании действующего законодательства или условий настоящего Договора.

3. УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

3.1. Использовать земельный участок (п.1.1) исключительно для целей, обозначенных в п. 1.3. настоящего Договора.

3.2. Не изменять границы земельного участка без разрешения Арендодателя.

3.3. Соблюдать действующее законодательство.

3.4. Не проводить работ, ведущих к ухудшению экологических характеристик земельного участка.

3.5. Арендатор не вправе передавать права и обязанности по Договору третьему лицу без согласия Арендодателя. Указанные действия по передаче прав и обязанностей по Договору оформляются путем подписания дополнительного соглашения.

3.6. Право передачи арендованного земельного участка (части) в субаренду предусматривается договором аренды. Договор субаренды подлежит обязательному согласованию с Арендодателем. При сдаче арендованного земельного участка (части) в субаренду ответственным по договору аренды земельного участка перед Арендодателем является Арендатор. Если Арендатор передает земельный участок или его часть в субаренду без разрешения Арендодателя, то земельный участок (часть), переданный в субаренду, считается неиспользуемыми в соответствии с установленным разрешенным использованием по условиям Договора.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

4.1. В течение всего срока аренды земельного участка Арендатор уплачивает арендную плату за предоставленный земельный участок.

4.2. Арендная плата исчисляется с 05.08.2015 года (основание: дата внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о земельном участке с кадастровым номером с КН 39:15:131816:76).

4.3. Арендатор обязан ежеквартально, не позднее 10 дней по окончании каждого квартала (за исключением IV квартала, плата за который вносится не позднее 10 декабря текущего года) вносить арендную плату на р/с 40101810000000010002, отделение Калининград г. Калининград, БИК 042748001 Управления федерального казначейства по Калининградской области (Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»), ОКТМО 27701000, ИНН 3903010414, КПП 390601001, код бюджетной классификации: 028 1 11 05012 04 0000 120.

4.4. Арендная плата за земельный участок устанавливается в размере двукратной арендной платы, установленной по настоящему Договору в связи с тем, что по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером 39:15:131816:69, находящегося в государственной неразграниченной собственности, для строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости (основание: постановление Правительства Калининградской области от 15.05.2012 № 336 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков государственная собственность на которые не разграничена»).

4.5. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:15:131816:76 площадью 4607 кв.м составляет: 21031968, 54 руб. (основание: кадастровая выписка о земельном

участке от 29.09.2015 № 39/15-ВС-353896 и действует до момента пересмотра (определения) в порядке установленном действующим законодательством).

Начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды, изменение арендной платы за пользование земельным участком предусмотрено в одностороннем порядке по требованию Арендодателя на размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло указанное изменение. В этом случае индексация арендной платы с учетом уровня инфляции в году, в котором был произведен перерасчет, не проводится.

4.6. Для расчета годового размера арендной платы применяется коэффициент, определяемый по категориям земель и виду разрешенного использования земельного участка (Кз).

Коэффициент, определяемый по категориям земель и виду разрешенного использования земельного участка (Кз) составляет 0,7% (основание: постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 14.06.2014 № 1606 «Об установлении коэффициентов, определяемых по виду разрешенного использования земельных участков, - ставок арендной платы за землю в г. Калининграде на 2015 год»).

4.7. В случае изменения площади и/или разрешенного использования земельного участка Арендатор обязан обратиться за внесением соответствующих изменений в договор на передачу в аренду городских земель.

4.8. Годовой размер арендной платы изменяется в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, а также в централизованном порядке путем принятия органами местного самоуправления г. Калининграда соответствующих нормативно-правовых актов.

Арендатор самостоятельно обращается к Арендодателю за уточнением коэффициента определяемого по категориям земель и виду разрешенного использования земельного участка (Кз) годового размера арендной платы за землю, реквизитов для внесения арендной платы.

Годовой размер арендной платы подлежит обязательному пересмотру (перерасчету) со дня введения соответствующих изменений. Арендодатель производит такой перерасчет в одностороннем порядке, без перезаключения договора аренды земельного участка или подписания дополнительного соглашения об изменении условий договора аренды земельного участка.

4.9. Контроль за уплатой арендной платы за землю ведет Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград».

4.10. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок (пункт 4.3 Договора с Арендатора взимается неустойка в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день осуществления расчета, от просроченной суммы арендной платы за каждый календарный день задержки, начиная со дня, следующего за установленным днем уплаты.

4.11 Неустойка не начисляется на сумму задолженности, которую Арендатор не мог погасить в силу того, что по решению налогового органа или суда были приостановлены его операции в банке или наложен арест на его расчетный счет.

4.12 При установлении фактов неиспользования земельного участка или неиспользования в соответствии с установленным разрешенным использованием, определенным Договором, арендная плата устанавливается (с момента установления данного факта и до момента устранения нарушений) в двукратном размере.

4.13. Штрафные санкции за несоблюдение условий настоящего договора:

а) в случае не предоставления уполномоченным лицам, осуществляющим контроль за соблюдением условий договоров аренды городских земель и использования земельного участка платежных документов, учредительных документов и иных документов при проведении выездной (камеральной) проверки соблюдения требований земельного законодательства и условий договора, с арендатора взимается штраф в размере 10 процентов от размера арендной платы за текущий квартал;

б) в случае, если Арендатор своими действиями препятствует уполномоченным лицам проведению государственного и муниципального земельного контроля, в том числе проведению проверок использования земельного участка, с таких лиц взимается штраф в размере 20 процентов от суммы арендной платы за текущий квартал.

4.14 Неустойка (пени и штрафы) начисляется Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» и перечисляется Арендатором на расчетный счет, указанный в п. 4.3 Договора.

4.15 Уплата неустойки (пени и штрафов) не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Участвовать в решении вопросов мелиорации арендуемого земельного участка.

5.1.2. Использовать земельный участок на условиях, установленных Договором.

5.1.3. Строительство объектов в соответствии с утвержденным проектом и действующим законодательством после получения разрешения на строительство.

5.1.4. На компенсацию убытков при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд, а также убытков, причиненных ему юридическими, должностными лицами и гражданами в результате нарушения земельного, природоохранного законодательства.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Разработать проект строительства объектов в соответствии с градостроительным планом земельного участка, техническими условиями на проектирование и требованиями государственных стандартов системы проектной документации для строительства.

5.2.2. Получить разрешение на строительство в комитете архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

5.2.3. Приступить к строительству после получения разрешения на строительство в комитете архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград» в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке, с соблюдением условия согласно п.3.2 Договора.

5.2.4. Ввести объекты в эксплуатацию в установленном порядке.

5.2.5. Вести строительство, руководствуясь действующими строительными нормами и правилами, по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными и природоохранными органами.

5.2.6. Использовать земельный участок по разрешенному использованию, указанному в пункте 1.3 Договора.

5.2.7. Не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности.

5.2.8. Исполнять обязательные предписания Арендодателя по вопросам охраны земель, устранения нарушений земельного законодательства, установленные в результате осуществления муниципального земельного контроля.

5.2.9. Не нарушать права других землепользователей.

5.2.10. Обеспечить беспрепятственный доступ к коммуникациям, расположенным на территории арендуемого участка для ремонта и обслуживания лицам, в собственности которых эти объекты находятся.

5.2.11. Возмещать Арендодателю убытки в полном объеме, включая упущенную выгоду, в случае ухудшения качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

5.2.12. Своевременно вносить арендную плату за землю в соответствии с разделом 4 Договора.

5.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ на земельный участок представителям Арендодателя (специалистам государственного и муниципального земельного контроля) для проверки использования земельного участка и проверки соблюдения условий Договора.

5.2.14. Предоставлять копии платежных документов по арендной плате за землю и документов, удостоверяющих право собственности или иные имущественные права на здание (его часть), сооружение (его часть), находящееся на земельном участке по запросу представителя Арендодателя.

5.2.15. Письменно уведомить Арендодателя об изменении почтового адреса, адреса места нахождения органа управления и (или) названия в десятидневный срок с даты такого изменения.

5.2.16. В случае досрочного расторжения Договора аренды земельного участка по причинам нарушения Арендатором действующего законодательства или условий настоящего Договора, права на недвижимость, оставленную на земельных участках, определяются в порядке, установленном п.2. ст.272 Гражданского кодекса РФ.

5.2.18. Исполнять обязанности, предусмотренные Правилами благоустройства городского округа «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда от 20.05.2015 года № 161.

5.2.19. Для вывоза твердых бытовых отходов заключать договоры с жилищно-коммунальными предприятиями, либо с организацией, предоставляющей такие услуги, или производить вывоз твердых бытовых отходов своими силами.

5.2.20. С организациями, осуществляющими профилактическую дезинфекцию, дератизацию и дезинсекцию заключать договоры на проведение сплошной систематической дератизации, дезинсекции и профилактической дезинфекции для борьбы с насекомыми и грызунами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при существенном нарушении Договора использованием земельного участка не в соответствии с разрешенным использованием; при несоблюдении сроков освоения земельного участка; при использовании земельного участка способами, приводящими к его порче; при невнесении арендной платы более двух раз подряд.

6.1.2. Контролировать соблюдение Арендатором законодательства об использовании и охране земель, сроков использования земельного участка, установленных Договором, проверять соответствие использования земельного участка целям, установленным в пункте 1.3 Договора.

6.1.3. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Договором принимать в одностороннем порядке решения о прекращении действия Договора, изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Возмещение понесенных при этом убытков производится в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.1.4. Давать обязательные для исполнения предписания по вопросам охраны земли, устранения нарушений земельного законодательства (государственный и муниципальный земельный контроль осуществляется в порядке, установленном законодательством и нормативными актами органов местного самоуправления г. Калининграда).

6.1.5. Вносить с согласия Арендатора, а в случае его отказа - в судебном порядке - необходимые изменения и уточнения в настоящий Договор в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

6.1.6. Проводить необходимые меры, направленные на приостановление строительства, если оно осуществляется с нарушением действующего законодательства.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Не нарушать прав Арендатора, предусмотренных законодательством и настоящим Договором.

6.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За нарушение условий настоящего Договора стороны несут ответственность предусмотренную законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

7.2. Ответственность сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

8. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор подлежит досрочному расторжению (в том числе в судебном порядке) по следующим основаниям:

9.1.1. По взаимному согласию сторон.

9.1.2. Использование Арендатором земельного участка не в соответствии с разрешенным использованием.

9.1.3. Использование земельного участка способами, приводящими к ухудшению экологической обстановки земельного участка и прилегающей территории.

9.1.4. Систематическое (более двух раз подряд) невнесение арендной платы в срок, установленный настоящим Договором;

9.1.5. В случае внесения изменений в Федеральное законодательство, касающихся оснований действия и прекращения Договора.

9.2. Основания прекращения действия Договора:

9.2.1. В случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом порядок компенсации Арендатору

собственных затрат, упущенной выгоды определяется в соответствии с действующим законодательством.

9.2.2. В случае отчуждения неоконченного строительством объекта.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (кроме изменения размера арендной платы) должны быть совершены в виде дополнительных соглашений.

10.2. Если после вступления в силу настоящего Договора будет принят какой-либо нормативно - правовой акт органов местного самоуправления г. Калининграда, соз дающий для Арендатора более благоприятные условия, чем условия настоящего Договора, то Арендодатель по письменному заявлению Арендатора обязуется внести необходимые изменения в Договор с тем, чтобы предоставить Арендатору возможность использования условий, вытекающих из этого акта.

10.3. Настоящий Договор составлен и подписан в 3-х подлинных экземплярах, по одному для каждой из подписавших сторон, для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и для администрации городского округа «Город Калининград».

10.4. Договор является актом приема-передачи земельного участка.

10.5. Настоящий Договор в срок, не позднее 3-х месяцев с момента его подписания подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется силами и за счет Арендатора.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. План границ земельного участка.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация городского округа
«Город Калининград»
г. Калининград,
ул. Победы, 1

За Арендодателя:

Заместитель главы администрации,
председатель комитета муниципального
имущества и земельных ресурсов
администрации городского округа
«Город Калининград»

А. И. Зув

Начальник управления земельных отношений
и муниципального имущества
и земельных ресурсов администрации городского
округа «Город Калининград»

Председатель юридического комитета администрации
городского округа «Город Калининград»

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью
«Сатурн»
236006, г. Калининград,
ул. Октябрьская, 29А
ИНН 3906258702

Директор

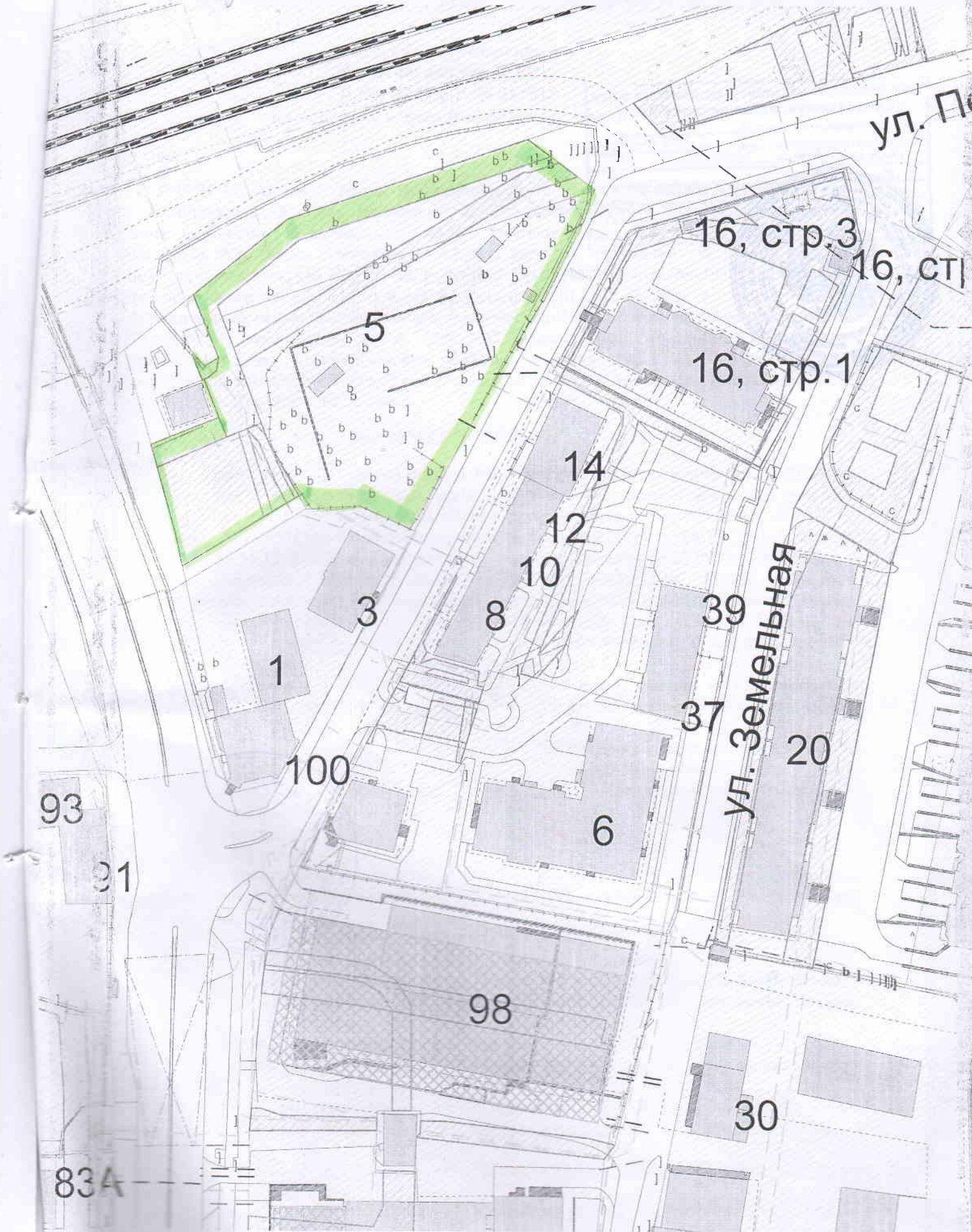
ООО «Сатурн»



В.А. Рубан

И.В. Хитрина

Г.А. Варфоломеева



Приложение к Договору
аренды земельного участка
от 29.10.2015 № 012518

М 1:1000

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области
 Номер регистрационного округа 39
 Произведена государственная регистрация *гос. акт*
 Дата *17.11.2018*
21-28/09/027/2018-53734
 Юдин А.В.



Администрация городского округа «Город Калининград»
 Управление земельных отношений
 Всего проштудировано,
 пронумеровано
7 листов
Корень 3.2
 листы
 Ю.В. Иван

