

## ДОГОВОР АРЕНДЫ земельного участка

Город Калининград

«02» октября 2017 года

Гражданка Российской Федерации **Попова Анна Алексеевна**, 02.08.1995 года рождения, место рождения: г. Москва, имеющая паспорт серии 45 15 номер 296054, выданный 02.09.2015 года Отделом УФМС России по гор. Москве по району Головинский, код подразделения 770-018, зарегистрированная по адресу: гор. Москва, Кронштадский б-р, дом 23, корп.1, кв. 16, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Евробалт плюс»**, в лице директора Скалозубова Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды земельного участка (далее по тексту именуется «Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование, для целей, предусмотренных настоящим Договором, земельный участок с кадастровым номером **39:15:142015:1413**, категория земель - земли населенных пунктов - под многоэтажную жилую застройку (высотную застройку), площадью 21 311 (Двадцать одна тысяча триста одиннадцать) кв.м., расположенный по адресу: РФ, Калининградская область, г. Калининград, ул. Аллея смелых (далее по тексту именуется «Земельный участок»).

Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем 15.02.2016 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации 39-39/001-39/001/016/2016-3589/2.

1.2. Земельный участок предоставляется Арендатору для проектирования и строительства на нем многоквартирных жилых домов с одноуровневым подземным паркингом и надземным спортивным комплексом (далее по тексту именуется «Объект»).

Расходы, связанные со сбором исходной документации, необходимой для проектирования (технические условия, геодезия, топографическая съемка и т.п.), со строительством Объекта несет Арендатор.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Земельный участок не обременен залогом или иными правами третьих лиц, не является предметом судебных споров третьих лиц.

### 2. Порядок передачи имущества в аренду.

2.1. Арендодатель обязуется передать Земельный участок Арендатору в течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора на основании подписанного Сторонами Акта приема-передачи.

### 3. Срок аренды.

3.1. Срок действия договора составляет 10 лет: с «02» октября 2017 года по «02» октября 2027 года.

3.2. Срок действия Договора может быть изменен по соглашению сторон.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_



3.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке, при условии надлежащего исполнения его условий противоположной Стороной, не допускается.

3.4. Прекращение срока действия настоящего Договора не влечет прекращение неисполненных обязательств сторон друг перед другом.

3.5. По истечении Срока аренды и при условии, что Арендатор исполняет все обязательства по Договору, если ни одна из Сторон не уведомит противоположную сторону об отказе от возобновления Договора на новый срок не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до срока его прекращения, аренда возобновляется на тот же срок (10 лет) и на тех же условиях.

3.6. Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды, если он на протяжении всего срока действия Договора надлежащим образом выполнял договорные обязательства.

#### 4. Стоимость и порядок расчетов.

4.1. В соответствии с условиями Договора Арендатор обязан уплачивать Арендодателю Арендную плату в размере **10 000 (Десять тысяч)** рублей 00 копеек в месяц.

4.2. Оплата по настоящему Договору производится два раза в год, не позднее 15 (Пятнадцатого) июля за первое полугодие и не позднее 15 (Пятнадцатого) января за второе полугодие, на основании выставленного Арендодателем счета на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

При этом Арендатор обязан самостоятельно исчислить, удержать и уплатить сумму налога, исчисленную в соответствии со статьей 224 Налогового Кодекса РФ исходя из суммы с которой Арендодатель получил доход по настоящему договору.

4.3. В связи с тем, что Земельный участок предоставляется под проектирование и строительство Объекта и не будет использован Арендатором по иному назначению, в том числе с использованием его в предпринимательской деятельности с целью извлечения прибыли, Стороны определили, что размер арендной платы, установленный настоящим Договором, не подлежит изменению в одностороннем порядке по требованию Арендодателя, в течение всего срока аренды.

4.4. Размер арендной платы может быть изменен исключительно на основании Дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписанного уполномоченными лицами с обеих сторон.

4.5. Стороны согласовали, что в случае необходимости в выполнении Арендодателем юридически значимых действий, необходимых для проектирования и строительства Объекта, в том числе, но не ограничиваясь этим, выдачи (получения) согласований, выдачи (получения) справок, выдачи заявлений (запросов) и получение на них ответов, выполнение которых возможно только от имени Арендодателя, последний обязуется выполнять указанные действия по требованию Арендатора в согласованные Сторонами сроки, без увеличения установленной арендной платы и получения компенсации за указанные действия.

#### 5. Права и обязанности Арендодателя.

5.1. Права Арендодателя:

5.1.1. Арендодатель имеет право осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого Земельного участка в соответствии с условиями настоящего договора при этом, не вмешиваясь в процесс проектирования и строительства Объекта.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_



5.1.2. В случае нарушения Арендатором условий настоящего договора, в части сроков оплаты и целевого использования земельного участка, Арендодатель имеет право вынести в адрес Арендатора предписание с требованием устранить соответствующие нарушения в установленный срок.

5.1.3. Требовать своевременной и полной оплаты арендных платежей, предусмотренных настоящим договором.

## 5.2. Обязанности Арендодателя:

5.2.1. Своевременно передать Земельный участок Арендатору по Акту приема-передачи.

5.2.2. Не заключать с третьими лицами Договора в отношении Земельного участка.

5.2.3. Арендодатель обязуется в период действия настоящего Договора, без согласия Арендатора, не производить какие-либо строительные-монтажные работы на Земельном участке, в том числе работы по раскопкам, а так же регистрации каких-либо строений и сооружений на Земельном участке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

В случае установления Арендатором нарушения Арендодателем условий настоящего пункта Договора, Арендодатель обязуется в течение срока установленного Арендатором снести (демонтировать) возведенные строения и сооружения, привести Земельный участок в состояние, соответствующему на момент его передачи Арендатору, и прекратить права на зарегистрированные в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области объекты.

5.2.4. Своевременно и в полном объеме оплачивать налоговые и иные обязательные платежи, предусмотренные действующим законодательством РФ, за Земельный участок.

5.2.5. После подписания настоящего договора Арендодатель обязуется не выставлять на продажу Земельный участок, а ранее заключенные договора на распространение информации о продаже, в том числе с агентствами недвижимости, рекламными агентствами и т.п., расторгнуть.

5.2.6. Арендодатель обязуется, без согласия Арендатора, не проводить в отношении Земельного участка действия, направленные на изменение его границ, в том числе (перераспределение, раздел, уточнение и т.п.).

5.2.7. Арендодатель обязуется не препятствовать Арендатору в использовании Земельного участка, в том числе ограничивать доступ Арендатора или третьих лиц, по поручению Арендатора, к земельному участку.

5.2.8. В случае досрочного прекращения настоящего Договора по вине Арендодателя, последний обязуется компенсировать Арендатору понесенные им убытки.

5.2.9. Не разглашать информацию третьим лицам относительно настоящего Договора, в том числе его условий.

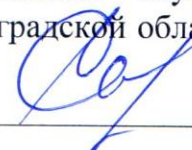
5.2.10. В установленный сторонами срок лично, либо через своего законного представителя, совместно с Арендатором, обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области для регистрации настоящего Договора аренды.

5.2.11. До подачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области

Арендодатель \_\_\_\_\_



Арендатор \_\_\_\_\_





оплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора в размере, установленном действующим законодательством (Налоговый Кодекс РФ).

5.2.12. В случае приостановки государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области по вине Арендодателя, последний обязуется самостоятельно, своими силами, в установленные сроки, устранить причины, послужившие для приостановки государственной регистрации.0

5.2.13. На правах собственника Земельного участка, по заявлению (устному или письменному) Арендатора, оказывать последнему любое содействие в реализации целевого назначения Земельного участка (п.1.2. Договора), в части согласований документов (схем, технической документации, и т.п.) необходимых в процессе проектирования и строительства, подготовленных Арендатором, не нарушающих прав и законных интересов Арендодателя; направления от имени Арендодателя соответствующих запросов в органы местного самоуправления, учреждения и организации и получения ответа на указанные запросы.

## 6. Права и обязанности Арендатора

### 6.1. Обязанности Арендатора:

6.1.1. Использовать арендуемый земельный участок по его целевому назначению в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора;

6.1.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендные платежи, согласно условиям Договора;

6.1.3. Не сдавать арендуемый земельный участок в субаренду, не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем), предоставлять указанный Земельный участок в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив без согласия Арендодателя. При этом письменное согласие Арендодателя обязательно.

6.1.4. В сроки, установленные предписаниями Арендодателя, устранять выявленные нарушения условий Договора.

6.1.5. В случае приостановки государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области по вине Арендатора, последний обязуется самостоятельно, своими силами, в установленные сроки, устранить причины, послужившие для приостановки государственной регистрации.

### 6.2. Права Арендатора:

6.2.1. Осуществлять проектирование и строительство Объекта, с параметрами и техническими характеристиками, определенными Арендатором на свое усмотрение, без предварительного согласования с Арендодателем, в рамках существующего разрешенного использования земельного участка.

6.2.2. В случае необходимости, в процессе проектирования и строительства Объекта, требовать от Арендодателя:

- согласований документов (схем, технической документации, и т.п.) необходимых в процессе проектирования и строительства, подготовленных Арендатором, не нарушающих прав и интересов Арендодателя;

Арендодатель \_\_\_\_\_



Арендатор \_\_\_\_\_





- направления от имени Арендодателя соответствующих запросов в органы местного самоуправления, учреждения и организации и получения ответа на указанные запросы;

- в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, подготовить и передать Арендатору документы, относящиеся к Земельному участку: правоустанавливающие документы (нотариальные копии); топографические планы и съемки Земельного участка (оригиналы); иные документы, относящиеся к Земельному участку;

6.2.3. В период действия настоящего Договора самостоятельно заключить договоры или дополнительные соглашения к имеющимся договорам с обслуживающими предприятиями и снабжающими организациями, предоставляющими коммунальные услуги. По требованию Арендодателя, предоставлять документы, подтверждающие оплату счетов за коммунальные услуги.

## 7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения срока оплаты арендных платежей, Арендодатель имеет право потребовать, а Арендатор обязан оплатить пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки до момента исполнения обязательства в полном объеме.

7.3. В случае нарушения Арендодателем срока передачи Арендатору Земельного участка, установленного настоящим Договором, Арендатор имеет право потребовать, а Арендодатель обязан оплатить пени в размере 0,1 % от размера арендной платы за каждый день просрочки до момента передачи Земельного участка Арендатору.

## 8. Основания досрочного расторжения настоящего договора.

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно, исключительно по соглашению Сторон договора.

8.2. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем, внесудебном порядке, в случае нарушения Арендатором сроков оплаты арендных платежей более 5 (Пяти) раз подряд на срок более 10 (Десяти) календарных дней в период действия настоящего Договора.

В случае отказа Арендодателя от исполнения условий настоящего Договора по основаниям, изложенным в настоящем пункте Договора, Арендодатель обязуется направить в адрес Арендатора соответствующее уведомление.

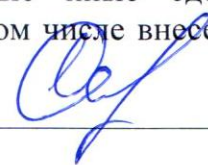
Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента получения вышеуказанного уведомления Арендатором, если существующая на указанный момент задолженность не будет погашена Арендатором.

8.3. Арендатор имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем, внесудебном порядке, если в период действия настоящего договора Арендодателем, без получения соответствующего согласия от Арендатора, в отношении Земельного участка, будут заключены сделки с третьими лицами по отчуждению указанного имущества, его залогу или любые иные сделки обременяющие права Арендодателя на указанное имущество, в том числе внесения

Арендодатель \_\_\_\_\_



Арендатор \_\_\_\_\_





указанного имущества (Земельного участка) в качестве доли в уставной капитал иного юридического лица.

В случае отказа Арендатора от исполнения условий настоящего Договора по основаниям, изложенным в настоящем пункте Договора, Арендатор обязуется направить в адрес Арендодателя соответствующее уведомление.

Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента получения вышеуказанного уведомления Арендатором или, в случае не получения уведомления по причине отказа или отсутствия адресата, по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента его отправления.

### **9. Форс-мажор.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если невозможность их исполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы (далее – «Форс-мажорные обстоятельства»), таких, как стихийные бедствия (наводнения, ураган, землетрясения и т. д.), техногенные катастрофы (аварии АЭС, обрыв линий электропередач, выбросы в атмосферу ядовитых веществ и т.п.), террористические акты, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, эпидемии, аварии систем электро-, тепло- и водоснабжения и т.д., акты органов государственной власти федерального значения, акты органов власти местного значения.

Сторона, для которой действие Форс-мажорных обстоятельств препятствует надлежащему выполнению обязательств по Договору, обязана при первой возможности уведомить другую Сторону в письменном виде о начале и прекращении их действия.

Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы является справка Торгово-промышленной палаты Калининградской области (далее – ТПП). Отсутствие своевременного извещения и справки ТПП лишает сторону права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы, как основание для освобождения от ответственности.

9.2. Если Форс-мажорные обстоятельства продолжаются более 30 (тридцати) календарных дней, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор путем подачи письменного уведомления, не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты прекращения.

### **10. Дополнительные условия.**

10.1. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте настоящего Договора, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для государственного регистрирующего органа.

10.4. Переход права собственности на Земельный участок от Арендодателя к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

Арендодатель \_\_\_\_\_



Арендатор \_\_\_\_\_





## 11. Сообщения и уведомления.

11.1. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга в течение трех календарных дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

11.2. Все требования и уведомления, а также иные сообщения и намерения, предусмотренные настоящим Договором, направленные Сторонами друг другу в течение всего срока действия настоящего Договора, должны быть подписаны уполномоченным на подписание соответствующих документов лицом.

11.3. Если сообщение Стороны содержит предложение и/или требование об изменении условий настоящего Договора или его расторжении, то к такому сообщению должна быть приложена печать Стороны-отправителя.

11.4. Стороны устанавливают, что все сообщения и уведомления, направляемые в соответствии с Договором, должны быть составлены в письменном виде на русском языке и вручены лично или направлены письмом Стороне, которая должна получить сообщение или уведомление.

Уведомление считается полученным:

при личной доставке - с момента, когда лицом, вручающим уведомление, будет получена подпись о получении с входящим номером Стороны получателя;

при отправке письмом, либо телеграммой – через 5 (Пять) дней со дня отправки, указанного в документе подтверждающего такую отправку, либо выданного учреждением связи, имеющим право оказывать данные услуги.

11.6. В случае изменения реквизитов и не сообщения другой Стороне о таких изменениях в соответствии с п.11.1. настоящего Договора, Сторона, направившая письменное уведомление или претензию по настоящему Договору другой Стороне с указанием почтового адреса в соответствии со ст.12 настоящего Договора, будет считаться выполнившей свои обязанности надлежащим образом.

## 12. Адреса и реквизиты сторон

### Арендодатель:

**Попова Анна Алексеевна**, 02.08.1995  
года рождения, место рождения: г.  
Москва, имеющая паспорт серии 45 15  
номер 296054, выданный 02.09.2015 года  
Отделом УФМС России по гор. Москве по  
району Головинский, код подразделения  
770-018, зарегистрированная по адресу:  
гор. Москва, Кронштадский б-р, дом 23,  
корп.1, кв. 16.

Банковские реквизиты:

р/с 42307810320860077810

Доп.офис №8626/01842 ПАО Сбербанк  
г. Зеленоградск

к/с 30101810100000000634

БИК 042748634

 /Попова А.А./

Арендодатель

### Арендатор:

**ООО «Евробалт плюс»**

Юридический адрес: 236016, РФ,  
Калининградская область,

г. Калининград, ул. Яновская, д. 7

Факт.ад: 238590,г.Зеленоградск,

ул.Окружная, д.7 оф.10

ИНН 3917508136 КПП 390601001

ОГРН 1103925023234

Банковские реквизиты:

р/с 40702810220190000225

Банк: отделение № 8626 Сбербанк

России г. Калининград

к/с 30101810100000000634

БИК 042748634

Директор

 /Скалозубов С.С./

Арендатор



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по  
Калининградской области

Номер регистрационного округа

39

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации

16 октября 2017 г.

Номер регистрации

39-15-142015:1413-39/003/2017-2

Государственный регистратор

Кузнецова Елена Николаевна

Подпись

(Ф.И.О.)

