

ЖКЗ Р. 2015 № 012566
Российская Федерация
Калининградская область
ДОГОВОР № 012566
аренды городских земель

г. 38

« 25 » ноября 2015 г.

г. Калининград

СТОРОНЫ:

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 года № 1/дв, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Жилстрой» зарегистрированное инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Калининграда 31.12.2002 (основной государственный регистрационный номер 1023900783796) в лице генерального директора **Зинкова Алексея Борисовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - **Договор**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с п. 4 ст. 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с проведением кадастровых работ по объединению земельного участка с кадастровым номером 39:15:133003:7, предоставленного по договору на передачу в аренду городских земель от 19.05.2008 № 009473 и земельного участка с кадастровым номером 39:15:133003:19, предоставленного по договору на передачу в аренду городских земель от 19.05.2008 № 009474, на основании обращения ООО «Мегаполис-Жилстрой» иск. № 389 от 26.10.2015 (вх. № в-КМИ-13070 от 27.10.2015), кадастрового паспорта земельного участка от 29.10.2015 № 39/15-ВС-398138, **Арендодатель** предоставляет, а **Арендатор** принимает в аренду сроком до 25.08.2018 земельный участок из земель населенных пунктов, находящийся в государственной неразграниченной собственности, с кадастровым номером 39:15:133003:198 площадью 17312 кв.м по ул. Аксакова – дор. Окружная 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 строительство многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными автостоянками и объектами делового, общественного и коммерческого назначения.

1.4. Характеристики земельного участка, передаваемого в аренду:

а) наличие строений и сооружений: нет;

б) водная поверхность: отсутствует;

в) сведения о частях земельного участка и обременениях: часть земельного участка с учетным номером 1 площадью 8670 кв.м – ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1. Земельного кодекса Российской Федерации.

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

2. СРОКИ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с момента заключения Договора и действует до **25.08.2018** года.

2.2. Договор является заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении 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 (пункт 1.1 Договора) исключительно для целей, указанных в пункте 1.3. Договора.

3.2. При подготовке земельного участка к строительству и при осуществлении строительства соблюдать требования действующего законодательства в области охраны зеленых насаждений.

3.3. В комитете архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград» получить градостроительный план земельного участка.

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

3.5. Получить в комитете архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград» разрешение на строительство объекта в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке.

3.6. Ввести объект в эксплуатацию в установленном порядке.

3.7. Не изменять границы земельного участка без разрешения **Арендодателя**.

3.8. Соблюдать действующее законодательство.

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

3.10. **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.

3.11. 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 неиспользуемым в соответствии с установленным разрешенным использованием по условиям **Договора**.

3.12. Соблюдать требования Постановления Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения». Передать объекты инженерной инфраструктуры в собственность муниципального образования городской округ «Город Калининград».

3.13. Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды.

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 07.11.2013 года (основание: кадастровый паспорт земельного участка от 29.10.2015 № 39/15-ВС-398138).

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 в отделении 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».

Арендная плата за период с 07.11.2013 по 31.12.2015 вносится арендатором в течение 30 дней после государственной регистрации настоящего договора.

4.4. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:15:133003:198 составляет 62 679 654,08 руб. и действует до момента пересмотра (определения) в порядке, установленном действующим законодательством.

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

(Кз). Коэффициент, определяемый по виду разрешенного использования земель и категориям земель (Кз) составляет 0,7 % (основание: постановления администрации городского округа «Город Калининград» от 29.03.2013 № 403 «Об установлении коэффициентов, определяемых по виду разрешенного использования земельных участков, - ставки арендной платы за землю в г. Калининграде на 2013 год», от 11.12.2013 № 1930 «Об установлении коэффициентов, определяемых по виду разрешенного использования земельных участков, - ставок арендной платы за землю в г. Калининграде на 2014 год», от 14.10.2014 № 1606 «Об установлении коэффициентов, определяемых по категориям земель и виду разрешенного использования земельных участков в г. Калининграде на 2015 год»).

4.6. 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.

4.7. 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 виду разрешенного использования земельного участка, - ставки арендной платы за землю (Кз), годового размера арендной платы, 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.

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.

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

4.9. 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.

4.10. 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 расчётный счёт.

4.11. 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.

4.12. 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 земельных участков, с таких лиц взимается штраф в размере 20 процентов от суммы арендной платы за текущий квартал.

4.13. 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.

4.14. 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. Использовать земельный участок на условиях, установленных **Договором**.

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

5.2.2. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территорий в результате своей хозяйственной деятельности.

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

5.2.4. Не нарушать права других землепользователей.

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

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

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

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

5.2.9. Предоставлять копии платежных документов по арендной плате за землю по запросу представителя **Арендодателя**.

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

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

5.2.12. 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.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. Требовать досрочного расторжения **Договора** при существенном нарушении **Договора**: использовании земельного участка не в соответствии с разрешенным использованием, 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.

6.1.4. Давать обязательные для исполнения предписания по вопросам охраны земли, устранения нарушений земельного законодательства (государственный и муниципальный земельный контроль, осуществляемый 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. За нарушение земельного законодательства и не исполнение обязательств, определенных **Договором**, принимать решение о расторжении **Договора**.

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 к ним 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. По истечении срока аренды.

9.2.3. В случае отчуждения объекта недвижимого имущества, принадлежащего арендатору на праве собственности.

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, создающий 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 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру: **Арендатору**, **Арендодателю**, **Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области**.

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**.

10.6. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется силами и за счет **Арендатора**.

ПРИЛОЖЕНИЕ: План границ земельного участка.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель

Администрация городского округа
«Город Калининград»
236040 г. Калининград,
Площадь Победы, 1
ИНН 3903010414

За Арендодателя

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


А.И. Зуев

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

Председатель юридического комитета
администрации городского округа
«Город Калининград»


Н.В. Воронина
92-30-70

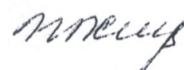
Арендатор

Общество с ограниченной
ответственностью «Мегаполис-Жилстрой»
236000, г. Калининград,
ул. Лейт. Яналова, д.2,
ИНН 3905048484

За Арендатора

Генеральный директор
ООО «Мегаполис-Жилстрой»


А.Б. Зинков

 И.В. Хитрина



Г.А. Варфоломеева

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 39/13-ВС-226960

Кад. номер: 39:15:133003:198

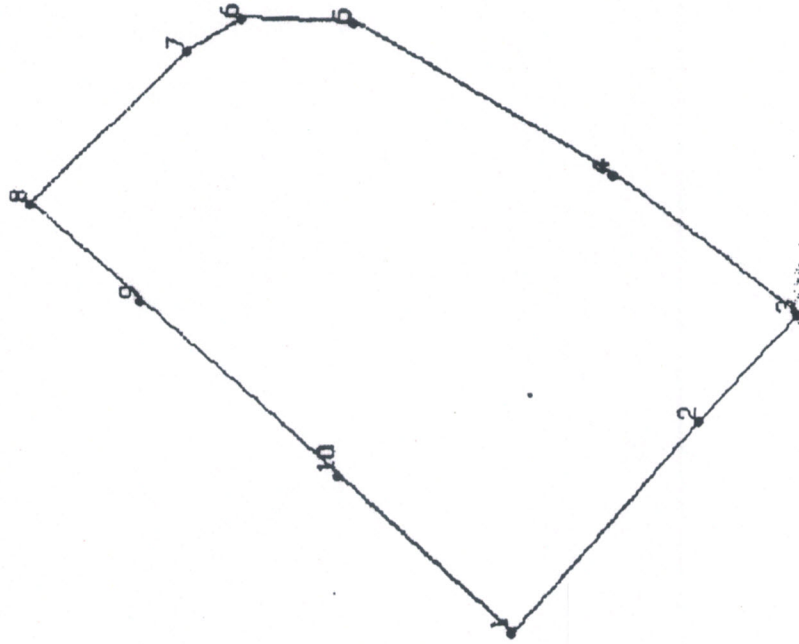
План (эскиз, схема) земельного участка

Всего листов: 6

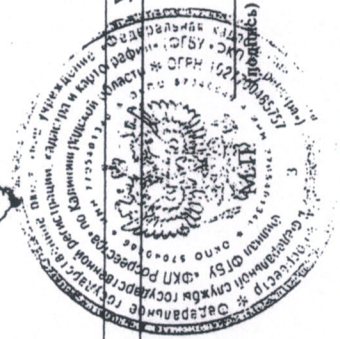
Лист № 2

2

3



Условные знаки: —



Масштаб 1:2000

начальник отдела
(наименование должности)

А. С. Голубев
(инициалы, фамилия)



15-12-2015
 001-79/001/228/2015-6180/1

4 (Реш.)
 Диффузия Д.В.
 2016.01.01



Служба	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Юр.		<i>[Signature]</i>	27.11.2015
Бух.		<i>[Signature]</i>	27.11.2015 г.
Фин.		<i>[Signature]</i>	
Рук.		<i>[Signature]</i>	
Исп.		<i>[Signature]</i>	27.11.2015