

ДОГОВОР № ФС-2021/07-105
аренды земельного участка,
находящегося в собственности Российской Федерации

город Калининград

«30» июля 2021 года

СТОРОНЫ:

Российская Федерация в лице **Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области**, действующего на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 29 сентября 2009 года № 278, в лице руководителя Территориального управления Ерощенко Вячеслава Юрьевича, действующего на основании Положения, именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт-Недвижимость» (ИНН 3906958246, ОГРН 1153926010677), в лице генерального директора Гудкова Романа Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**,

на основании распоряжения Территориального управления Росимущества в Калининградской области от «29» июля 2021 года № 456-р (приложение № 1)

и протокола результатов аукциона от «20» июля 2021 года № 2 (приложение № 2) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Арендодатель** предоставляет, а **Арендатор** принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером **39:17:010050:12**, площадью 3759 кв.м., адрес: Калининградская обл., г. Светлогорск, ул. Новая, 108, 110, 112, 114, для эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования, в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, прилагаемой к настоящему Договору (в составе приложения № 1).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование – среднеэтажная жилая застройка.

Ограничения в использовании земельного участка:

- Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.03.2015; реквизиты документа-основания: постановление «Об установлении границ и режима округов санитарной охраны курортов Аршан в Бурятской АССР, Светлогорск-Отрадное и Пионерск в Калининградской области, озеро Карачи в Новосибирской области и Ундоры в Ульяновской области» от 31.05.1982 № 325 выдан: Совет Министров РСФСР;

- Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.03.2015; реквизиты документа-основания: постановление «Об установлении границ и режима округов санитарной охраны курортов Аршан в Бурятской АССР, Светлогорск-Отрадное и Пионерск в Калининградской области, озеро Карачи в Новосибирской области и Ундоры в Ульяновской области» от 31.05.1982 № 325 выдан: Совет Министров РСФСР;

- Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации срок действия: с 27.05.2019; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 30.08.2018 № 17-5/10/1-5604 выдан: Министерство здравоохранения Российской Федерации; письменное обращение от

Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области; постановление «Об установлении границ и режимов округов горно-санитарной охраны курортов федерального значения Светлогорск-Отрадное и Зеленоградск, внесении изменений в отдельные постановления Совета Министров РСФСР и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Российской Федерации» от 22.02.2018 № 188 выдан: Правительство Российской Федерации; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 09.08.2018 № ZoneToGKN_051209039000_e1b9ce19-8c42-4d9e-b609-68786a026f32 выдан: ООО «ЗЕМЛЕМЕР»;

- Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.11.2020; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 30.08.2018 № 17-5/10/1-5604 выдан: Министерство здравоохранения Российской Федерации; письменное обращение от 10.08.2018 № 8258 выдан: Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области; постановление «Об установлении границ и режимов округов горно-санитарной охраны курортов федерального значения Светлогорск-Отрадное и Зеленоградск, внесении изменений в отдельные постановления Совета Министров РСФСР и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Российской Федерации» от 22.02.2018 № 188 выдан: Правительство Российской Федерации; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 09.08.2018 № ZoneToGKN_051209039000_6b62925b-fbf2-4bbc-b353-b58e4385b6f8 выдан: ООО «ЗЕМЛЕМЕР»;

- согласно актуальных данных Единого государственного реестра недвижимости, техническим условиям инженерных, государственных служб и инспекций.

1.2. Внесение изменений в заключенный договор аренды земельного участка в части изменения вида разрешенного использования земельного участка не допускается.

1.3. Не изменять границы Участка без разрешения **Арендодателя**.

1.4. Соблюдать действующее земельное и природоохранное законодательство в отношении Участка. Соблюдать обременения и ограничения в соответствии с техническими условиями инженерных, государственных служб и инспекций.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с **«21» июля 2021 года по «20» июля 2031 года**.

2.2. Договор вступает в силу 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, указанного в пункте 2.1. Договора, или досрочного его расторжения на основании действующего законодательства или условий настоящего Договора.

2.3. Земельный участок, указанный в пункте 1.1. Договора, передается от **Арендодателя** к **Арендатору** в надлежащем экологическом и санитарном состоянии. Настоящий договор является одновременно и актом приема-передачи земельного участка от Арендодателя к Арендатору.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за Участок согласно протоколу результатов аукциона от «20» июля 2021 года № 2 составляет 11 650 000 рублей 00 копеек в год. НДС не предусмотрен.

3.1.1. Арендная плата подлежит обязательному для обеих **Сторон** изменению в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а

также в случае принятия нормативно-правовых актов Российской Федерации, изменяющих порядок платы за аренду земли (без подписания дополнительного соглашения к Договору).

3.1.2. Размер арендной платы изменяется ежегодно путём корректировки на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

Изменение размера арендной платы путём корректировки на размер уровня инфляции на текущий финансовый год осуществляется **Арендодателем** в одностороннем порядке. Размер уровня инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

3.1.3. Уведомление о перерасчёте арендной платы направляется **Арендодателем** **Арендатору**.

3.1.4. В случае изменения правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утверждаемых Правительством Российской Федерации в части корректировки (изменения) размера арендной платы, новый порядок корректировки (изменения) размера арендной платы применяется к отношениям сторон без внесения соответствующих изменений в настоящий Договор.

3.1.5. Арендная плата по настоящему Договору не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

3.2. Арендная плата начисляется с «21» июля 2021 года.

3.3. Арендатор обязан ежеквартально равными частями вносить арендную плату за арендуемый земельный участок: за 1,2,3 кварталы - не позднее 10 (десяти) дней по окончании каждого квартала, за 4-й квартал - не позднее 25 ноября текущего года.

3.4. Арендная плата перечисляется в соответствии с договором аренды земельного участка в УФК по Калининградской области (Территориальное управление Росимущества в Калининградской области) на р/с 40102810545370000028, л/с 04351А56590, номер казначейского сч. 03100643000000013500 в Отделение Калининград Банка России/УФК по Калининградской области г. Калининград; БИК 012748051; ИНН 3906224703; КПП 390601001; ОКТМО 27701000; код бюджетной классификации - 167 1 11 05021 01 6000 120.

Исполнением обязательств по внесению арендной платы за землю является поступление денежных средств на вышеуказанный в Договоре расчетный счет.

3.5. **Стороны** пришли к соглашению о том, что в случае возникновения по Договору переплаты по арендной плате при наличии неисполненных, в том числе ненаступивших, будущих обязательств **Арендатора** по оплате арендной платы до конца действия Договора либо неисполненных, в том числе не наступивших, обязательств по договорам, заключенным между **Сторонами**, образующая переплата Арендатору Арендодателем не возвращается, а подлежит зачислению в счет оплаты арендной платы по Договору за будущие периоды или по иным заключенным между **Сторонами** договорам аренды земельных участков (при наличии).

3.6. Внесенный **Арендатором** задаток для участия в аукционе по продаже права на заключение договора аренды Участка засчитывается в счет оплаты арендной платы по настоящему Договору.

3.7. Контроль за уплатой арендной платы за земельный участок ведет Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Арендодатель** имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора, в случае изменения его существенных условий (категории/вида разрешенного использования) **Арендатором**.

4.1.2. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению и (или) установленному разрешенному использованию, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной

платы более чем за 6 месяцев, в случае нарушения других условий Договора и норм действующего законодательства.

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

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

4.1.5. Вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановке работ, проводимых Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов, условий Договора.

4.1.6. Требовать через суд выполнения Арендатором всех условий Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям Договора.

4.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.4. Договора.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать о государственной регистрации договора Арендатора в порядке, предусмотренном п. 3.1. и 4.2.3. Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

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

4.4.3. Не проводить мероприятия по изменению вида разрешенного использования и (или) категории Участка.

4.4.4. Осуществлять мероприятия по охране земель в соответствии с п. 1 ст. 13 Земельного кодекса Российской Федерации и выполнять иные обязанности по использованию Участка, предусмотренные ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

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

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. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и в качестве, не хуже первоначального, в которых Участок был изначально передан Арендатору.

4.4.9. Не допускать действий, приводящих к снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения, к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.10. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.11. Не осуществлять на Участке строительство объектов недвижимого имущества.

4.4.12. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, землеустроительные, оценочные, кадастровые работы, в проведении этих работ.

4.4.13. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.4.14. Производить регулярную уборку мусора и покос травы.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора, **Стороны** несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок **Арендатору** начисляется пени. Процентная ставка пени принимается равной одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый календарный день просрочки.

5.3. Уплата пени не освобождает **Арендатора** от выполнения обязательств по Договору и устранения нарушений.

5.4. Ответственность **Сторон** за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Земельные и имущественные споры, возникающие в результате выполнения Сторонами условий настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

7.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока.

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя, по решению суда, на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в следующих случаях, если Арендатор:

7.3.1. Нарушает условия аренды земельного участка, установленные Договором.

7.3.2. Использует земельный участок не по целевому назначению и (или) установленному разрешенному использованию, или способами, приводящими к его порче.

7.3.3. Более 6 (шести) месяцев не вносят арендную плату.

7.3.4. Производит мероприятия по изменению вида разрешенного использования и (или) категории земельного участка.

7.4. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор обязан вернуть земельный участок Арендодателю в надлежащем экологическом и санитарном состоянии. Качество земельного участка должно быть не хуже первоначального.

7.5. Действие настоящего Договора может быть досрочно прекращено Арендодателем в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом порядок компенсации Арендатору собственных затрат и упущенной выгоды определяется в соответствии с действующим законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме, и считаются отправленными надлежащим образом, если они направлены письмом, по телеграфу, (теле-) факсу или доставлены лично по юридическим адресам **Сторон**.

Датой направления уведомления или сообщения считается дата штампа почтового ведомства места отправления о принятии письма или телеграммы, или дата личного вручения уведомления или сообщения любой из **Сторон**.

8.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Расходы

по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на **Арендодателя**.

8.3. Взаимоотношения **Сторон**, не урегулированные настоящим Договором, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые передаются по одному экземпляру: **Арендодателю** – Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области, **Арендатору** – Обществу с ограниченной ответственностью «Стандарт-Недвижимость», и Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

Приложение:

1. Распоряжение Территориального управления Росимущества в Калининградской области от «29» июля 2021 года № 456-р.
2. Копия протокола результатов аукциона.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Территориальное управление
Федерального агентства по управлению
государственным имуществом в
Калининградской области

ОГРН 1103926011177
ИНН 3906224703
КПП 390601001

236016, г. Калининград,
ул. Курортная, д. 1

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной
ответственностью «Стандарт-
Недвижимость»

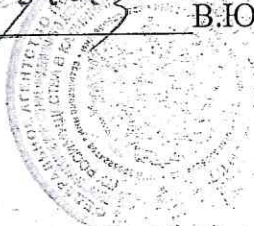
ОГРН 1153923010677
ИНН 3906958246
КПП 390601001

236029, г. Калининград, ул. Стрелковая,
д. 19

Руководитель управления



В.Ю. Ерощенко



Генеральный директор



В.А. Гудков



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области	
Произведена государственная регистрация	Договор аренды (субаренды)
Дата регистрации	11.08.2021
Номер регистрации	59-17/010050:12-39/025/2021-5
Государственный регистратор	Козлова Эльвира Ивановна
(подпись)	(Ф.И.О.)

удостоверил государственный регистратор *Безрядина Ольга Евгеньевна*



11.08.2021
Безрядина Ольга Евгеньевна
 Государственный регистратор