

Российская Федерация
Калининградская область
ДОГОВОР № 434 /2017-А
аренды земельного участка

г. Калининград

« 04 » октября 2017 года

С Т О Р О Н Ы: Администрация городского округа «Город Калининград», именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, в лице и.о. председателя Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» **Румянцева Сергея Валерьевича**, действующего на основании распоряжения главы администрации городского округа «Город Калининград» от 01.08.2008 года № 293-р, распоряжения администрации городского округа от 21.07.2017 № 271-рл, доверенности администрации городского округа «Город Калининград» от 24.07.2017 № 135/дв, с одной стороны, и **Акционерное общество «АКФЕН»**, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, зарегистрированное 13.11.2003 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области, основной государственный регистрационный номер 1037728055331, в лице генерального директора **Байтарова Зейрали Мусаддиновича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - **Договор**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании п. 4 ст. 11.8 Земельного кодекса РФ, в связи с проведением кадастровых работ по разделу земельного участка с кадастровым номером 39:15:130712:47, предоставленного по договору аренды земельного участка от 03.12.2015 № 012602, кадастровой выписки о земельном участке от 31.08.2017 № 39/ИСХ/17-525048, в связи с обращением АО «Акфен» от 24.08.2017 № 210 (вх. № в-КМИ-9359 от 28.08.2017) **Арендодатель** предоставляет, а **Арендатор** принимает в аренду сроком до 17.11.2018 **земельный участок** из земель населенных пунктов с кадастровым номером **39:15:130712:8628 площадью 16989 кв.м по ул. Генерала Челнокова в Ленинградском районе г. Калининграда** в границах, обозначенных в приложении 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).

1.3. Земельный участок с кадастровым номером 39:15:130712:8628 предоставлен с разрешенным использованием: **многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)**.

1.4. Характеристики земельного участка, передаваемого в аренду:

а) наличие строений и сооружений:

- неоконченный строительством жилой дом. Степень готовности объекта: 6.14%. Адрес: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, дом № 2-8А (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.11.2015 № 39-39/001-39/001/016/2015-6724/2).

б) сведения о частях земельного участка и обременениях: части земельного участка с учетным номером 1 площадью 295 кв.м и учетным номером 2 площадью 35 кв.м – иные ограничения (обременения) прав, часть с учетным номером 3 площадью 1006 кв.м - ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, охранный зона инженерных коммуникаций.

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 даты подписания с 04.10.2017 и действует до 17.11.2018 г.

2.2. **Договор** является заключенным с момента подписания и действует до окончания срока аренды земельного участка (пункт 2.1. **Договора**) или досрочного его расторжения на основании действующего законодательства или условий **Договора**.

2.3. Для третьих лиц **Договор** считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

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 участка.

3.5. **Арендатор** не вправе передавать права и обязанности по настоящему **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 (его части) в субаренду предусматривается договором аренды. **Договор** субаренды подлежит обязательному согласованию с **Арендодателем**. При сдаче арендованного земельного участка (его 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**.

3.7. Соблюдать условия использования земельного участка с кадастровым номером 39:15:130712:8628 при проектировании, строительстве и подключении объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.8. Арендатор передает муниципальному казенному предприятию «Управление капитального строительства» городского округа «Город Калининград» (ОГРН 10439000854690) для дальнейшей передачи физическим лицам (Кредиторам) 133 (сто тридцать три) квартиры, суммарной площадью 6282,81 кв.м, характеристики и сроки для которых установлены п.2.4 Договора купли-продажи недвижимого имущества от 31.08.2015 № 359.

По требованию муниципального казенного предприятия «Управление капитального строительства» или при его согласии, изложенных в письменном уведомлении АО «Акфен», взамен передачи квартир допускается погашение обязательства по передаче квартир отступным в размерах, сроки и порядке, установленных п. 5.2 Договора купли-продажи недвижимого имущества от 31.08.2015 № 359.

3.9. 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. Плата за фактическое пользование за период с 21.06.2017 (дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости) до даты заключения договора вносится Арендатором в течение 45 дней после подписания настоящего Договора. Арендная плата исчисляется с даты заключения Договора.

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, ИИН 3903010414, КПП 390601001, код бюджетной классификации: 028 1 11 05012 04 0000 120.

4.4. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером **39:15:130712:8628 площадью 16989 кв.м** составляет **75 567 411,78 руб.** (основание: кадастровая выписка о земельном участке от 31.08.2017 № 39/ИСХ/17-525048 и действует до момента пересмотра (определения) в порядке, установленном действующим законодательством).

4.5. Для расчета арендной платы применять коэффициент, определяемый по категориям земель и виду разрешенного использования земельного участка (Кз). Коэффициент, определяемый по категориям земель и виду разрешенного использования земельного участка (Кз) – **0,73 %** (основание: постановление администрации городского округа «Город Калининград от 16.01.2017 № 38 «Об индексации коэффициентов, определяемых по категориям земель и виду разрешенного использования земельных участков в г. Калининграде на 2017 год»).

Коэффициент, определяемый по категориям земель и виду разрешенного использования земельного участка (Кз), увеличивается ежегодно не менее чем на размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

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.

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 ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих территориях 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.

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 и документов.

5.2.10. Об изменении почтового адреса, адреса места нахождения органа управления и (или) названия **Арендатор** обязан письменно известить **Арендодателя** в десятидневный срок с даты такого изменения.

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

5.2.13 Арендатор обязан исполнять обязательства по передаче в собственность муниципального образования городской округ «Город Калининград» 10 % общей площади помещений в построенных домах в соответствии с условиями инвестиционного контракта от 20.07.2004 № 22.

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 несоблюдении сроков освоения земельного участка; при использовании земельного участка способами, приводящими к его порче; при не внесении 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 п.1.3. **Договора**.

6.1.3. В случаях, установленных законодательством РФ и **Договором**, принимать в одностороннем порядке решения о прекращении действия настоящего **Договора**. Возмещение понесенных при этом убытков возможно согласно законодательству РФ, настоящему **Договору**.

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.

6.2. 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 РФ и условиями настоящего договора.

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

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 РФ.

9. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

9.1. **Договор** аренды земельного участка 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 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** аренды земельного участка.

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 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 трех 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** подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области силами Арендодателя.

Приложение: План границ земельного участка.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Администрация городского округа
«Город Калининград»
236040, г. Калининград,
площадь Победы, 1

за Арендодателя

И.о. председателя комитета
муниципального имущества
и земельных ресурсов
администрации городского округа
«Город Калининград»



С.В. Румянцев

М.П.

СОГЛАСОВАНО:

Председатель юридического комитета
администрации городского округа
«Город Калининград»

Зам. начальника управления земельных отношений

Н.В. Воронина, 92-30-70

АРЕНДАТОР

Акционерное общество «Акфен»
236029, г. Калининград,
ул. Елизаветинская, д. 11, помещение 27
ИНН 7728306340

за Арендатора

Генеральный директор
АО «Акфен»



З.М. Байтаров

М.П.

Г.А. Варфоломеева

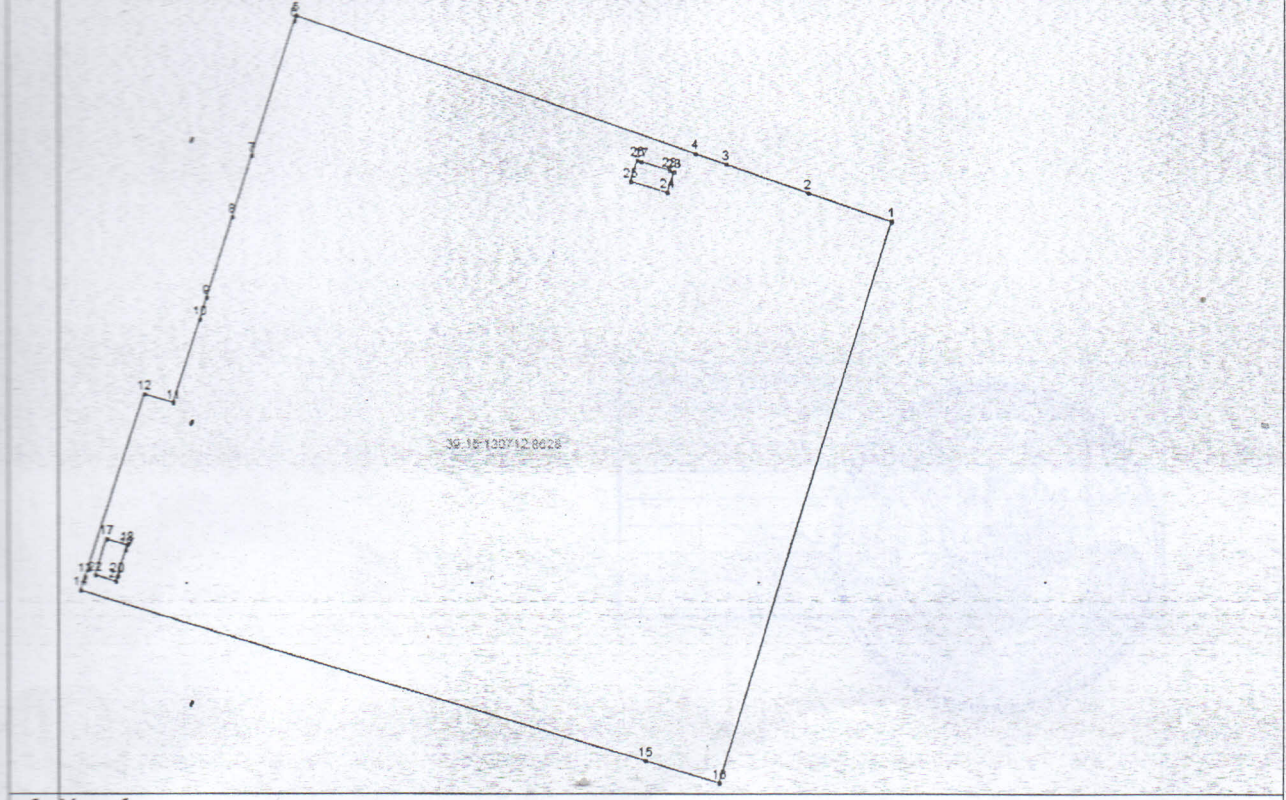
Н.Е. Нечай

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"31" августа 2017г. № 39/ИСХ/17-525048

1	Кадастровый номер:	39:15:130712:8628	2	Лист № 2	3	Всего листов: 11
---	--------------------	-------------------	---	----------	---	------------------

4 План (чертеж, схема) земельного участка:



5 Масштаб: —

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.С. Голубев
(инициалы, фамилия)



