

Российская Федерация
Калининградская область
ДОГОВОР № 85 /2019-А
аренды земельного участка

г. Калининград

« 22 » мая 2019 года

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» **Лукониной Анны Анатольевны**, действующей на основании доверенности администрации городского округа «Город Калининград» от 05.04.2019 № 64/дв, с одной стороны, и **Акционерное общество специализированный застройщик «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 пп. 2 п. 5 ст. 39.6., пп. 6 п. 8 ст. 39.8. Земельного кодекса РФ, выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.05.2019 № КУВИ-001/2019-10645259, от 11.03.2019 № КУВИ-001/2019-5277990, договоров участия в долевом строительстве № ОГ1-171 от 25.08.2017, № ОГ1-51 от 04.07.2017, № ОГ1-288 от 04.07.2017, № ОГ2-954 от 29.05.2017, № ББ1-233 от 12.12.2016, № ББ2-958 от 12.12.2016, № ОГ2-472 от 03.10.2017, № ОГ1-377 от 29.09.2017, № ОГ1-266 от 04.09.2018, № ОГ1-25 от 03.09.2018, в связи с обращением АО специализированный застройщик «Акфен» от 18.04.2019 № 89 (вх. № в-КМИ-3546 от 18.04.2019) **Арендодатель** предоставляет, а **Арендатор** принимает в аренду сроком до трех лет **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), для многоэтажной застройки**. Цель использования земельного участка – для завершения строительства объекта незавершенного строительства (многоквартирный дом).

1.4. Характеристики земельного участка, передаваемого в аренду:

а) наличие строений и сооружений: объект незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:130712:8854. Многоквартирный дом. Степень готовности объекта незавершенного строительства: 10 %. Адрес: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Генерала Челнокова (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 05.07.2018 № 39:15:130712:8854-39/021/2018-1).

б) сведения о частях земельного участка и обременениях: часть земельного участка с учетным номером 1 площадью 295 кв.м; с учетным номером 2 площадью 35 кв.м; с учетным номером 3 площадью 1006 кв.м.

Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 39:15:000000:2781. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Вид ограничения (обременения): Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 18.05.2019 и действует до 17.05.2022 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 специализированный застройщик «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. Земельный участок с кадастровым номером 39:15:130712:8628 предоставляется однократно для завершения строительства объекта. 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 01.01.2019. Арендная плата за период с 01.01.2019 по 31.03.2019 вносится Арендатором в течение 45 дней после подписания настоящего Договора.

Арендная плата за земельный участок устанавливается в размере двукратной арендной платы, установленной по настоящему Договору, т.к. по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка 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»).

4.3. 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. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:15:130712:8628 площадью 16989 кв.м составляет 75 567 411,78 руб. (основание: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.05.2019 № КУВИ-001/2019-10645259 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) – 0,79 % (основание: постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 04.02.2019 № 46 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 29.03.2013 № 403 «Об установлении коэффициентов, определяемых по виду разрешенного использования земельных участков, - ставок арендной платы на землю в г. Калининграде на 2013 год» и индексации коэффициентов, определяемых по категориям земель и виду разрешенного использования земельных участков в г. Калининграде, на 2019 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.

Расчет арендной платы осуществляется по формуле

$$A_p = K_c \times K_z, \text{ где}$$

A_p – годовая сумма арендной платы;

K_c – кадастровая стоимость земельного участка, определяемая на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости;

K_z – коэффициент, определяемый по категориям земель и виду разрешенного использования земельного участка.

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

4.7. Арендатор самостоятельно обращается к Арендодателю за уточнением платежных реквизитов на текущий год и коэффициента, определяемого по категориям земель и виду разрешенного использования земельных участков.

4.8. Размер арендной платы может быть изменен не чаще одного раза в год.

4.9. Размер арендной платы может быть изменен по требованию Арендодателя в одностороннем порядке 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 начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

4.10. Размер арендной платы изменяется в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, а также при принятии органами местного самоуправления в соответствии с определенными Уставом муниципального образования полномочиями соответствующих нормативных правовых

актов без перезаключения Договора или подписания дополнительного соглашения об изменении Договора.

Размер арендной платы подлежит обязательному пересмотру со дня введения соответствующих изменений.

4.11. В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 01 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.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Калининградской области (далее – Комиссия) или решению суда, вынесенному в порядке установленном статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», сведения о кадастровой стоимости, установленной решением Комиссии или суда, используются для определения размера арендной платы с 01 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

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

4.13. При нарушении срока внесения арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает неустойку 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 (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»).

Не начисляется неустойка 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 имущество.

4.14. Штрафные санкции за несоблюдение условий Договора:

а) в случае если Арендатор своими действиями препятствует проведению контрольных мероприятий в рамках муниципального контроля с арендатора взимается штраф в размере 20 процентов от суммы арендной платы за текущий год.

б) в случае непредоставления сотрудникам администрации, уполномоченным на проведение плановой (внеплановой) проверки в рамках муниципального контроля, документов, необходимых для достижения целей и задач проверки, с арендатора взимается штраф в размере 10 процентов от размера арендной платы за текущий год.

4.12. Уплата неустойки 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. С организациями, осуществляющими профилактическую дезинфекцию, заключать договоры на проведение сплошной систематической дератизации, дезинсекции и профилактической дезинфекции для борьбы с насекомыми и грызунами.

5.2.14. В целях выявления неизвестных воинских захоронений и непогребённых останков, установления имен погибших при защите Отечества и увековечения их памяти на территории Калининградской области **Арендатор** обязан обращаться к поисковым организациям, которые уполномочены проводить поисковое обследование территории по выявлению неизвестных захоронений, останков погибших при защите Отечества и непогребённых останков, а также установлению имен погибших при защите отечества их родственников.

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. 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.

6.1.5. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью проведения контрольных мероприятий в рамках муниципального контроля.

6.1.6. Выдавать юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, гражданам предписания об устранении нарушений, выявленных в рамках муниципального контроля, по итогам проведенных проверок (при наличии нарушений).

6.1.7. Выдавать юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, гражданам предостережения (уведомления) о недопустимости нарушения обязательных требований по итогам проведенных осмотров, обследований (при наличии нарушений).

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

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


М.П.  А.А. Луконина

СОГЛАСОВАНО

Председатель юридического комитета
администрации городского округа
«Город Калининград»

Начальник управления земельных отношений

Н.В. Воронина, 92-32-01

АРЕНДАТОР

Акционерное общество
специализированный застройщик
«Акфен»

236029, г. Калининград,
ул. Елизаветинская, д. 11, помещение 27
ИНН 7728306340

за Арендатора

Генеральный директор
АО специализированный застройщик
«Акфен»


М.П.  З.М. Байтаров

 Г.А. Варфоломеева

И.В. Хитрина



Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 21

Всего разделов: 8

Всего листов раздела 3: 1

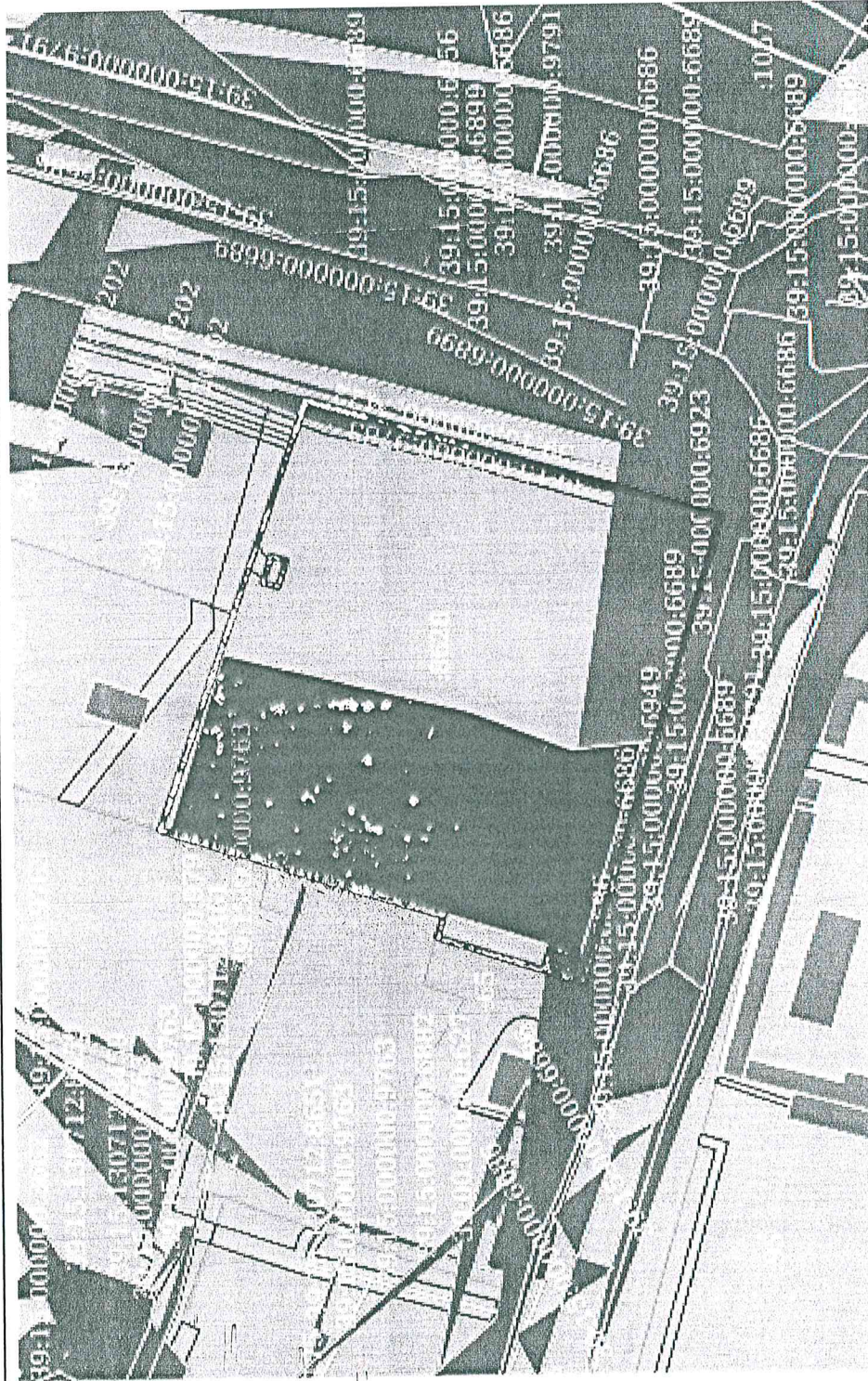
Лист №1 Раздел 3

14 мая 2019г. № КУВИ-001/2019-10645259

Кадастровый номер:

39:15:130712:8628

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

С. Васильев
В. Васильев
Иванов

№ 10
ДОКУМЕНТОВ



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

Произведена государственная регистрация (аренда (в том числе, субаренда))

Дата регистрации 02.06.2019

Номер регистрации 50:15:130112:8628-39/021/2019-125

Государственный регистратор *[подпись]*



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

Произведена государственная регистрация (аренда (в том числе, субаренда))

Дата регистрации 02.06.2019

Номер регистрации 50:15:130112:8628-39/021/2019-124

Государственный регистратор *[подпись]* Трибунская Евгения Чеславовна (Ф.И.О.)



ПРОШЛО

09

02.06.2019

ПОДПИСЬ

[подпись]

ЛИСТОВ

09