

Российская Федерация
Калининградская область
ДОГОВОР № 65/2016-А
аренды земельного участка

г. Калининград

« 29 » февраля 2016 года

СТОРОНЫ:

Администрация городского округа «Город Калининград», 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 12.01.2016 № 01/дв, именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «АКФЕН», в лице генерального директора **Байтарова Зейрали Мусаддиновича**, действующего на основании Устава, зарегистрированного 13.11.2003 Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 28 по Юго-Западному административному округу г. Москвы, основной государственный регистрационный номер 103337728055331, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - **Договор**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с п. 15 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации, на основании обращения ЗАО «Акфен» (вх. № в-КМИ-692 от 26.01.2016), кадастрового паспорта земельного участка от 26.06.2015 № 39/15-ВС-223326 **Арендодатель** предоставляет, а **Арендатор** принимает в аренду сроком **на 5 лет** земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 39:15:142025:1806 площадью 6483 кв.м по ул. О. Кошевого – ул. Н. Карамзина.

1.2. Земельный участок с кадастровым номером 39:15:142025:1806 имеет вид разрешенного использования **«многоэтажная застройка (высотная застройка)»** в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 26.06.2015 № 39/15-ВС-223326.

1.3. Характеристики земельного участка, передаваемого в аренду:

а) наличие строений и сооружений: отсутствуют;

б) водная поверхность: нет;

в) зоны с особым режимом использования: отсутствуют;

г) обременения и ограничения: части земельного участка с учетным номером 1 площадью 193 кв.м и с учетным номером 3 площадью 5 кв.м – ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, часть с учетным номером 2 площадью 629 кв.м – публичный сервитут.

1.4. Ограничения в использовании: соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, особый режим использования в охранных зонах инженерных коммуникаций.

1.5. Земельный участок находится в государственной (не разграниченной) собственности, в залоге, под арестом не состоит и правами третьих лиц не обременены.

2. СРОКИ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с момента заключения договора и действует до **25.01.2021 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 земельных участков (пункт 2.1 **Договора**) или досрочного его расторжения на основании действующего законодательства или условий настоящего **Договора**.

3. УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

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

3.2. При необходимости вырубку (снос) зеленых насаждений и/или пересадку зеленых

насаждений осуществлять на основании порубочного билета на вырубку (снос) зеленых насаждений и/или разрешения на пересадку зеленых насаждений на территории городского округа «Город Калининград»;

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

3.4. Разработать проекты строительства объектов 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 объектов в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке.

3.6. Ввести объекты в эксплуатацию в установленном порядке и зарегистрировать право собственности на вновь созданные объекты недвижимого имущества.

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 земельных участков перед **Арендодателем** является **Арендатор**. Если **Арендатор** передает земельный участок или его части в субаренду без разрешения **Арендодателя**, то земельный участок (части) переданные в субаренду, считается неиспользуемым в соответствии с установленным разрешенным использованием по условиям **Договора**.

3.12. **Арендатор** обязан передать в соответствии Инвестиционным контрактом от 20.07.2004 г. № 22 по Акту о реализации в муниципальную собственность 10 % от общей площади пусковых комплексов, 100 % всех инженерных сетей и сооружений.

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

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 26.01.2016 (основание: обращение ЗАО «Акфен» вх. № в-КМИ-692 от 26.01.2016).

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 ГРКЦ ГУ Банка России по Калининградской области, БИК 042748001 Управления федерального казначейства по Калининградской области (Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»), ОКТМО 27 701 000, ИНН 3903010414, КПП 390401001, код бюджетной классификации: 028 1 11 05012 04 0000 120.

В соответствии с п. 6.2. раздела 6 Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю, условий и сроков ее внесения в городе Калининграде», утвержденного решением Окружного Совета депутатов города Калининграда от 28.11.2007 № 376 (с последующими изменениями), организации, получившие земельные участки в соответствии с пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в целях жилищного строительства, если инвестиционным договором (соглашением), заключенным такой организацией с администрацией городского округа «Город Калининград», предусмотрено осуществление передачи жилых помещений либо строительство с последующей безвозмездной передачей в муниципальную собственность объектов недвижимости социальной инфраструктуры, освобождаются от уплаты

арендной платы за предоставленные земельные участки по истечении трех лет с даты заключения договора - в размере 85 процентов от подлежащего уплате размера арендной платы за землю, при условии выполнения данными организациями обязательств инвестиционного договора (соглашения) и условий заключенного договора аренды земельного участка, предоставленного в целях жилищного строительства, на момент обращения за указанной льготой.

4.4. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером **39:15:142025:1806** составляет **21 620 480,85 руб.** (основание: кадастровый паспорт земельного участка от 26.06.2015 № 39/15-ВС-223326) 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 видам разрешенного использования земельных участков (**Кз**). Коэффициент, определяемый по категории земель и виду разрешенного использования земельного участка (**Кз**) составляет **5 %**.

4.6. Годовой размер арендной платы изменяется в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, а также в централизованном порядке путем принятия органами местного самоуправления соответствующих нормативно-правовых актов.

Арендатор самостоятельно обращается к **Арендодателю** за уточнением коэффициента, определяемого по категориям земель и видам разрешенного использования земельных участков (**Кз**), годового размера арендной платы, реквизитов для внесения арендной платы за землю, изменения арендной платы на размер уровня инфляции.

Годовой размер арендной платы подлежит обязательному пересмотру (перерасчету) со дня введения соответствующих изменений. Арендодатель производит такой перерасчет в одностороннем порядке, без перезаключения договора аренды земельных участков или подписания дополнительного соглашения об изменении условий договора.

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.

4.7. **Арендатор** самостоятельно обращается к **Арендодателю** за уточнением платежных реквизитов на текущий год.

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

4.10. В случае неуплаты арендной платы в установленный **Договором** срок (пункт 4.3 **Договора**), **Арендатор уплачивает пени** за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по уплате арендной платы в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день осуществления расчета, от суммы задолженности за каждый день просрочки. Не начисляются пени на сумму задолженности, которую плательщик арендной платы 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.

4.11. **Штрафные санкции за несоблюдение условий Договора:**

а) в случае не предоставления уполномоченным лицам, осуществляющим контроль соблюдения условий договоров аренды городских земель и использования земельных участков, 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 проведению уполномоченными лицами государственного и муниципального земельного контроля, в том

к проведению проверок использования земельных участков, с **Арендатора** взимается **пеня** в размере 20 процентов от суммы арендной платы за текущий квартал.

4.13. Пени и штрафы начисляются Комитетом муниципального имущества и **ресурсов** администрации городского округа «Город Калининград» и **вносятся** **Арендатором** на расчетный счет, указанный в п. 4.3. **Договора**.

4.14. Уплата неустойки (штрафов, пени) не освобождает стороны от выполнения **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 **арендуемых** земельных участках и прилегающих к нему 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 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.

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

6.1.2. при использовании земельного участка способами, приводящими к неисполнению обязательств по аренде, в случае не внесения арендной платы более двух раз подряд.

6.1.3. Контролировать соблюдение **Арендатором** законодательства об использовании земель, сроков использования земельного участка, установленных **Договором**, а также соответствие использования земельного участка целям, установленным в пункте 3.1. Договора.

6.1.4. 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.

6.1.5. Давать обязательные для исполнения предписания по вопросам охраны земли, нарушениям земельного законодательства (государственный и муниципальный контроль, осуществляемый в порядке, установленном законодательством и **Договором** актами органов местного самоуправления г. Калининграда).

6.1.6. Вносить с согласия **Арендатора**, а в случае его отказа - в судебном порядке - изменения и уточнения в настоящий **Договор** в случае изменения **Договором** законодательства и нормативных актов.

6.1.7. За нарушение земельного законодательства и не исполнение обязательств, предусмотренных **Договором**, принимать решение о расторжении **Договора**.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Не нарушать прав **Арендатора**, предусмотренных законодательством и **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) не внесение арендной платы в срок, установленный настоящим **Договором**.

9.1.5. В случае внесения изменений в Федеральное законодательство, касающихся оснований действия и прекращения **Договора**.

9.1.6. В случае неисполнения Инвестиционного контракта от 20.07.2004 г. № 22 по передаче по Акту о реализации в муниципальную собственность 10 % от общей площади пусковых комплексов, 100 % всех инженерных сетей и сооружений.

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 платы) должны быть совершены в виде дополнительных соглашений.

10.2. Если после вступления в силу настоящего Договора будет принят какой-либо - правовой акт органов местного самоуправления г. Калининграда, создающий для Арендатора более благоприятные условия, чем условия настоящего Договора, то Арендатель по письменному заявлению Арендатора обязуется внести необходимые изменения в Договор с тем, чтобы предоставить Арендатору возможность использования вытекающих из этого акта.

10.3. Настоящий Договор составлен и подписан в 3-х экземплярах, имеющих юридическую силу, по одному экземпляру: Арендатору, Арендодателю, Федеральной службе 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 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.

Арендодатель

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

За Арендодателя:

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


А.И. Зуев

Председатель юридического комитета
городского округа «Город Калининград»

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

Н.В. Воронина
92-30-70

Арендатор

Закрытое акционерное общество
«АКФЕН»
г. Калининград,
ул. В. Фермора, 5
ИНН 7728306340

За Арендатора:

Генеральный директор
ЗАО «АКФЕН»


З.М. Байтаров


З.М. Байтаров



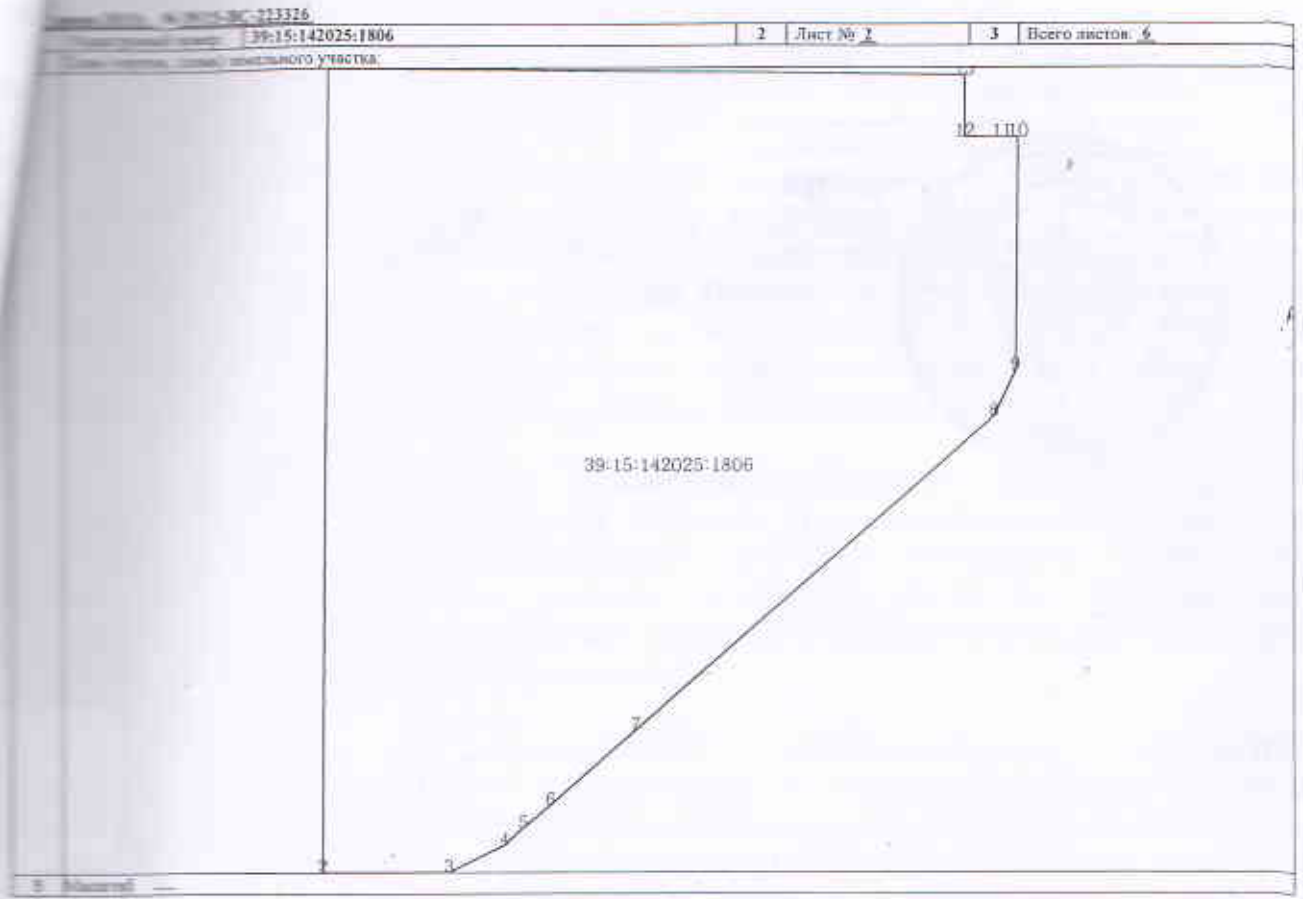
Г.А. Варфоломеева



И.В. Хитрина


10.02.2016г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Информация о кадастре предоставляется сведениями филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Калининградской области
(расширенный документ)

М.П.

(подпись)

А.С. Голубев

(подпись, фамилия)

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

Полномочия государственного кадастрового инженера № 28

Подпись государственного кадастрового инженера: *Александр Александрович*



01 ИЮНЬ 2016

9102/001/022/2016 - 1832/1

Удостоверение государственного кадастрового инженера
Евстафия Евстигнеевича Евстигнеева
пр. № 28
Евстигнеев
Евстигнеев
Евстигнеев

