

Российская Федерация
Калининградская область
ДОГОВОР № 011132
аренды земельного участка

г. Калининград

«23» апреля 2012 г.

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 № 293-р, доверенности главы администрации городского округа «Город Калининград» от 11.01.2011 № 3/дв, именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «СтроСна», зарегистрированное 19.08.2010 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 9 по городу Калининграду (основной государственный регистрационный номер 1103925024510), в лице генерального директора **Хорава Олега Игоревича**, действующего на основании Устава, именуемое далее **Арендатор**, с другой стороны, а вместе именуемые **Стороны**,

в соответствии со ст.38 Земельным кодексом Российской Федерации и на основании постановления администрации городского округа «Город Калининград» от 15.11.2011 № 1923 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:132602:29 со сносом аварийного многоквартирного дома по ул.Куйбышева, 78 в Ленинградском районе под строительство гостиницы», протокола об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 17.04.2012 по лоту № 5, договора купли-продажи права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной (не разграниченной) собственности, от 17.04.2012 и кадастрового паспорта земельного участка от 05.07.2011 № 39/11-ВСЗУ- 49828, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Арендодатель** предоставляет, а **Арендатор** принимает в аренду сроком на 3 (три) года (с правом продления или выкупа в собственность после окончания строительства) земельный участок из земель населенных пунктов, в границах, обозначенных в приложении к настоящему Договору, составляющим с ним неразрывное целое (приложение № 1), со следующими характеристиками:

-местоположение: город Калининград, ул. Куйбышева, 78 в Ленинградском районе;

-кадастровый номер: 39:15:132602:29;

-площадь земельного участка - 1054 кв.м;

-обременения и ограничения в использовании участка: снос многоквартирного аварийного дома.

1.2. Земельный участок, указанный в п.1.1 Договора, предоставляется под строительство гостиницы.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с **23 апреля 2012 года и действует до 23 апреля 2015 г.**

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 расторжения на основании действующего законодательства или условий настоящего Договора.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Арендатор уплачивает в течение всего срока аренды земельного участка арендную плату.

3.2. Арендная плата исчисляется с **23 апреля 2012 г.**

3.3. Арендатор обязан ежеквартально, не позднее 10 дней до окончания каждого квартала вносить арендную плату, а за 4 квартал не позднее 10 декабря текущего года на р/с 40101810000000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Калининградской области, БИК 042748001 Управление федерального казначейства МФ РФ по Калининградской области (Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»), ОКATO 27401000000, ИНН 3903010414, КПП 390401001, код бюджетной классификации – 028 1 11 05010 04 0000 120.

3.4. Начиная с 20.07.2011 кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:15:132602:29 составляет – 2 401 085,78 руб., (основание: постановление Правительства Калининградской области от 28.11.2008 № 769 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Калининградской области») и действует до момента пересмотра (определения) в порядке, установленном действующим законодательством.

3.5. Коэффициент по виду разрешенного использования земельного участка Кз - ставка арендной платы составляет 1,55 %.

3.6. В случае изменения площади и /или разрешенного использования земельного участка **Арендатор** обязан обращаться к **Арендодателю** для внесения соответствующих изменений в договор аренды.

3.7. В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка, в связи с изменением разрешенного использования земельного участка, площади, арендная плата за землю арендатором уплачивается в соответствии с дополнительным соглашением к договору.

3.8. 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 обязан самостоятельно обращаться к **Арендодателю** для уточнения коэффициента, определяемого по виду разрешенного использования земельного участка, - ставка арендной платы за землю – Кз и годового размера арендной платы.

Годовой размер арендной платы подлежит обязательному пересмотру 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.

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

3.10. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок (п. 3.3), с **Арендатора** взыскиваются пени за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по уплате арендной платы в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со следующего за установленным днем уплаты.

3.11. Не начисляются пени 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.

3.12. В случае не предоставления уполномоченным лицам, осуществляющим контроль за соблюдением условий договоров аренды земельных участков и использования земельного участка, платежных документов, документов, удостоверяющих личность гражданина при проведении выездной (камеральной) проверки соблюдения требований земельного законодательства и условий договора, с арендатора взимается штраф в размере 10 % от годового размера арендной платы за текущий год.

3.13. 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 % от суммы арендной платы за текущий год.

3.14. Пени и штрафы начисляются Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» и перечисляются **Арендатором** на расчетный счет, указанный в п. 3.3 настоящего Договора.

3.15. В случае не использования земельного участка или не использования в соответствии с установленным разрешенным использованием, определенным Договором аренды, арендная плата устанавливается (с момента установления данного факта и до момента устранения нарушений) в соответствии с коэффициентом, определяемым по виду разрешенного земельного участка - ставкой арендной платы за землю (КЗ) по фактическому использованию земель.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. **Арендодатель** имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при существенном нарушении Договора: не использовании земельного участка в сроки, установленные постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 12.05.2011 № 810 (п.2., 3), не использовании земельного участка по разрешенному использованию, при использовании земельного участка способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более двух раз подряд.

4.1.2. Контролировать соблюдение **Арендатором** законодательства об использовании и охране земель, сроков использования земельного участка, установленных настоящим Договором, проверять соответствие использования земельного участка целям, установленным в п.1.2 Договора.

4.1.3. В случаях, установленных законодательством РФ и Договором, принимать в одностороннем порядке решения о прекращении действия настоящего Договора, изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Возмещение понесенных при этом убытков производится в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

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

4.1.5. Давать обязательные для исполнения предписания по вопросам охраны земли, устранения нарушения земельного законодательства.

4.1.6. За нарушение земельного законодательства и не исполнение обязательств, определенных Договором, принимать решение о расторжении Договора.

4.1.7. Приостанавливать строительство, если оно осуществляется с нарушением действующего законодательства.

4.2. **Арендодатель** обязан:

4.2.1. Не нарушать прав **Арендатора**, предусмотренных законодательством и настоящим Договором.

4.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.3. **Арендатор** имеет право:

4.3.1. На продление срока предоставления земельного участка в случае невозможности его освоения, если препятствием к этому явились обстоятельства непреодолимой силы. Для этого Арендатору необходимо за три месяца до истечения срока, установленного настоящим Договором (пункт 2.1.), обратиться в администрацию городского округа «Город Калининград» с ходатайством о продлении с указанием конкретных обстоятельств непреодолимой силы, повлекших нарушение срока освоения.

4.3.2. Арендатор вправе передавать права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу с согласия арендодателя. Указанные действия по передаче прав и обязанностей по Договору оформляются путем подписания дополнительного соглашения.

4.3.3. Требовать от городских коммунальных служб заключения договоров на проведение плановых ремонтов имеющихся на земельном участке городских коммуникаций.

4.3.4. Участвовать в решении вопросов мелиорации арендуемого земельного участка.

4.4. **Арендатор обязан:**

4.4.1. Разработать проектную документацию по демонтажу аварийного многоквартирного дома и осуществляет снос аварийного многоквартирного дома, расположенного на земельном участке по ул. Куйбышева, 78.

4.4.2. До получения разрешения на строительство передать в комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» акт выполненных работ по демонтажу аварийного многоквартирного дома, справку об отсутствии объекта по ул. Куйбышева, 78 в Ленинградском районе Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», для исключения объекта (аварийного дома) из реестра муниципального имущества.

4.4.3. Приступать к строительству после получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство в комитете архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

Максимальный срок осуществления строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка составляет 3 (три) года с момента получения разрешения на строительство.

4.4.4. Вести любое строительство, руководствуясь действующими строительными нормами и правилами, по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными и природоохранными органами.

4.4.5. Использовать земельный участок по разрешенному использованию, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.

4.4.6. После заключения Договора встать на учет в Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации

городского округа «Город Калининград» или иной орган, указанный Арендодателем.

4.4.7. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату.

4.4.8. Не нарушать прав Арендодателя, установленных законодательством и настоящим Договором, а также порядок пользования природными объектами, находящимися на арендуемом земельном участке.

4.4.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ на земельный участок городских коммунальных служб для проведения работ по ремонту коммуникаций.

4.4.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории. Регулярно убирать арендуемый земельный участок и содержать в чистоте прилегающую к нему часть тротуара.

4.4.11. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов (в том числе адреса).

4.4.12. Передать арендные права по настоящему Договору третьему лицу, внести их в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего Договора возможно только с письменного разрешения Арендодателя, которое оформляется соответствующим постановлением мэра г. Калининграда и дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Наличие задолженности по арендной плате по настоящему Договору и (или) неуплаченной неустойки является основанием для отказа Арендатору в совершении указанных выше сделок с арендными правами.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ и условиями настоящего договора.

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

6. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

6.1. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

7. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор аренды земельного участка подлежит досрочному расторжению (в том числе в судебном порядке) по следующим основаниям:

7.1.1. По взаимному согласию сторон.

7.1.2. Использование **Арендатором** земельного участка не в соответствии с разрешенным использованием.

7.1.3. Несоблюдение сроков освоения земельного участка, предусмотренных настоящим Договором (п.2, п.4.4.1).

7.1.4. Использование земельного участка способами, приводящими к ухудшению экологической обстановки земельного участка и прилегающей к территории;

7.1.5. Систематическое (более двух раз подряд) не внесение арендной платы в срок, установленный настоящим Договором;

7.1.6. В случае внесения изменений в Федеральное законодательство, касающихся оснований действия и прекращения Договора аренды земельного участка.

7.2. Основания прекращения действия Договора:

7.2.1. В случае отчуждения неоконченного строительством объекта.

7.2.2. В случае изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в соответствии с законодательством РФ. При этом порядок компенсации **Арендатору** собственных затрат, упущенной выгоды определяется в соответствии с действующим законодательством.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. При передаче **Арендатором** земельного участка или его части в субаренду без разрешения арендодателя, земельный участок считается не используемым в соответствии с установленным разрешенным использованием по условиям договора аренды.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (кроме изменения размеров арендной платы) должны быть совершены в виде дополнительных соглашений.

9.2. Настоящий Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру: **Арендатору**, **Арендодателю**, **Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области**, **Комитету муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»**.

9.3. Договор является актом приема-передачи земельного участка.

9.4. Настоящий Договор подлежит в срок, не позднее трех месяцев с момента подписания его обеими сторонами, государственной регистрации в

Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется силами и за счет Арендатора.

К настоящему Договору прилагается:

- 1) Схема границ земельного участка.
- 2) Расчет арендной платы.

ПОДПИСИ И АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель

Администрация
городского округа «Город
Калининград»
236040, г. Калининград,
пл. Победы, 1, ИНН 3903010414,
ОГРН 1023900592759, КПП
390401001.

Арендатор

Общество с ограниченной
ответственностью «СтроСна»
236039, г. Калининград, Ленинский
пр-т, д. 109 «А»
ИНН 3906221766 КПП 390601001
ОГРН 1103925024510

ПОДПИСИ СТОРОН

За Арендодателя:

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

За Арендатора:

Генеральный директор общества с
ограниченной ответственностью
«СтроСна»

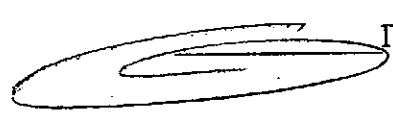

А. И. Зуев


О.И.Хорова

СОГЛАСОВАНО

И.о. начальника управления
земельных отношений, начальник отдела
правоустанавливающих документов

Начальник правового управления


Г.А. Варфоломеева

Исп: Н.Б.Титова
92-32-02


И.В. Хитрина

