

Российская Федерация  
Калининградская область  
ДОГОВОР № 009726  
на передачу в аренду городских земель

“ 27 ” 11 2008 г.

г. Калининград

**СТОРОНЫ:**

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» **Зуева Александра Ивановича**, действующего на основании распоряжения главы администрации городского округа «Город Калининград» от 01.08.2008 года №293-р и доверенности главы администрации городского округа «Город Калининград» от 04.08.2008 года № 928/ж, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Строительство и Инвестиции»**, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице генерального директора **Чушкина Игоря Алексеевича**, действующего на основании Устава, зарегистрированного 11.11.2005 года МРИ ФНС России № 9 по г. Калининграду (основной государственный регистрационный номер 1043902805451), с другой стороны, заключили договор (далее по тексту **Договор**) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. На основании постановления главы администрации городского округа «Город Калининград» от 27.10.2008 года № 1739 «О предоставлении ООО «Строительство и Инвестиции» в границах улиц проспект Советский – Габайдулина в Центральном районе под строительство торгово-технического центра продажи и обслуживания автомобилей марки «Тойота», кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 23.09.2008 года № 15/08-2-1896, **Арендодатель** предоставляет, а **Арендатор** принимает в аренду сроком на 3 (три) года (на период строительства) земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 39:15:120322:15 площадью 2,8469 га по пр-ту Советский – ул. Габайдулина в Центральном районе города Калининграда в границах, обозначенных в приложении №1 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).

1.3. Земельный участок, указанный в пункте 1.1. Договора, предоставляется под строительство торгово - технического центра продажи и обслуживания автомобилей марки «Тойота» ( земли, предназначенные для строительства ( установки ) объектов нежилого назначения ).

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).

1.3. Характеристика земельного участка, передаваемого в аренду:

- а) зеленые насаждения: садово-огородные насаждения;
- б) наличие строений и сооружений: нет;
- в) водная поверхность: отсутствует;

зоны с особым режимом использования (водоохранные зоны, прибрежные полосы и т.п): часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:120322:15/1 площадью 0.4963 га; часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:120322:15/2 площадью 0.0070 га; часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:120322:15/3 площадью 0.0079 га; часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:120322:15/4 площадью 0.0126 га - охранная зона инженерных коммуникаций.

1.4. Ограничения в использовании и обременения земель согласно техническим условиям городских инженерных служб, центра санэпиднадзора, пожарной инспекции, ГИБДД.

## 2. СРОКИ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с **27.10. 2008 года** (со дня вступления в силу постановления главы администрации городского округа «Город Калининград» № 1739 от 10.10.2008 года) и действует до **27.10 2011 года**.

2.2. Договор является заключенным с момента его государственной регистрации в управлении Федеральной регистрационной службы по Калининградской области и действует до окончания срока аренды земельного участка (пункт 2.1. Договора) или досрочного его расторжения на основании действующего законодательства или условий настоящего Договора.

## 3. УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

3.1. Использовать земельные участки (п.1.1) в соответствии с требованиями, изложенными в постановлении главы администрации городского округа «Город Калининград» от 27.10.2008 года № 1739 и исключительно для целей, обозначенных в п. 1.1. 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 земельного участка.

3.5. В соответствии со ст. 46 Земельного кодекса РФ в случае не использования земельного участка в течение трех лет, право аренды будет прекращено, и земельный участок подлежит передаче Арендодателю.

3.6. Арендатор не вправе передавать права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу без согласия Арендодателя. Указанные действия по передаче прав и обязанностей по Договору осуществляются путем подписания дополнительного соглашения.

3.7. Право передачи арендованного земельного участка (части) в субаренду предусматривается Договором аренды. Договор субаренды подлежит обязательному согласованию с Арендодателем. При передаче арендованного земельного участка (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.

3.8. Соблюдать режим использования на частях земельного площадью 0.4963 га, 0.0070 га, 0.0079 га, 0.0126 га в охранной зоне инженерных коммуникаций без права раскопок, застройки, посадки многолетних насаждений, с беспрепятственным доступом городских служб для обслуживания инженерных коммуникаций.

## 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 взимается с **27.10.2008** года (основание: постановление главы администрации городского округа «Город Калининград» от 27.10.2008 года № 1739).

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, ИИК 042748001 Управления федерального казначейства МФ РФ по Калининградской области (Комитет муниципального имущества города Калининграда), ОКАТО 27401000000, ИНН 3903010414, КПП 390401001, код бюджетной классификации: **028 1 11 05010 04 0000 120**.

Арендатор предоставляет расчет и вносит платеж за период с 27.10.2008 года по 31.12.2008 года в течение 30 дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.6. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером **39:15:120322:15** составляет:

- **143159783 руб.**

4.7. Начиная с **01.01.2008** года, для расчета арендной платы применять коэффициент, определяемый по виду разрешенного использования земельного участка, - ставка арендной платы за землю (Кз).

Коэффициент, определяемый по виду разрешенного использования земельного участка, - ставка арендной платы за землю (Кз): **1,55 %**.

4.8. В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка и /или вида разрешенного использования земельного участка предоставляется уточненная декларация по арендной плате за землю в течение 30 дней с момента регистрации соответствующего дополнительного соглашения к договору.

4.9. Арендатор обязан ежегодно, **не позднее 31 января** обращаться к арендодателю для уточнения размера арендной платы, подлежащего уплате в текущем году, и платежных реквизитов на текущий год.

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

4.11. Декларация по арендной плате за землю представляется Арендатором в Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» по **30 марта каждого года**, первоначальная декларация представляется в течение 30 дней после государственной регистрации Договора.

4.12. 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.

Размер арендной платы подлежит обязательному пересмотру (перерасчету) со дня введения соответствующих изменений. Арендодатель вправе произвести такой перерасчет в одностороннем порядке, без перезаключения договора аренды земельного участка или подписания дополнительного соглашения об изменении договора аренды земельного участка.

4.13. 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) в двукратном размере.

4.14. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок (п. 4.3), Арендатор **уплачивает пени** за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по уплате арендной платы в размере 0,1 процента 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.

#### 4.13. Штрафные санкции за несоблюдение условий настоящего Договора:

а) в случае несвоевременного предоставления Арендатором декларации, уточненной декларации (в том числе с расчетной таблицей) по арендной плате в Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград», с него взимается штраф в размере 10 процентов от размера годовой арендной платы.

б) в случае не предоставления уполномоченным лицам, осуществляющим контроль за исполнением условий договоров аренды городских земель и использования земельных участков, регулярных документов, учредительных документов и иных документов, при проведении выездной (сервальной) проверки соблюдения требований земельного законодательства и условий договора, с Арендатора взимается штраф в размере 10 процентов от размера арендной платы за текущий квартал.

в) в случае, если Арендатор своими действиями препятствуют уполномоченным лицам в проведении 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.

4.15. Пени и штрафы начисляются Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» и перечисляются Арендатором на расчетный счет, указанный в п. 4.3..

4.16. Уплата неустойки (штрафов, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

4.17. При изменении разрешенного использования земельного участка в настоящий Договор вносятся изменения путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### 5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. На продление срока предоставления земельного участка в случае невозможности его предоставления, 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 администрацию городского округа «Город Калининград» с ходатайством о продлении с указанием конкретных обстоятельств непреодолимой силы, повлекших нарушение срока предоставления.

5.1.2. Участвовать в решении вопросов мелиорации арендуемого земельного участка.

5.1.3. Использовать земельный участок на условиях, установленных Договором.

5.1.4. Строительства зданий и сооружений в соответствии с утвержденным проектом и действующим законодательством после получения разрешения на строительство.

5.1.5. 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.

5.1.6. Заключить договор аренды на новый срок по истечении срока действия настоящего Договора (при наличии согласия Арендодателя и отсутствии нарушений условий настоящего Договора Арендатором).

## 5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Приступать к строительству после получения технических условий на проектирование, согласования проекта главным архитектором города и получения разрешения на строительство в виде разрешительных документов Управления главного архитектора города Комитета архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

5.2.2. В течение трех лет со дня принятия постановления главы администрации городского округа «Город Калининград», указанного в п. 1.1. Договора, закончить строительство объектов и ввести их в эксплуатацию.

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

5.2.4. Использовать земельный участок по разрешенному использованию, указанному в п. 1.3. настоящего Договора.

5.2.5. Не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и лежащих территориях в результате своей хозяйственной деятельности.

5.2.6. Исполнять обязательные предписания Арендодателя по вопросам охраны земель, устранения нарушений земельного законодательства, установленные в результате осуществления муниципального земельного контроля.

5.2.7. Не нарушать права других землепользователей.

5.2.8. Обеспечить беспрепятственный доступ к коммуникациям, расположенным на территории арендуемых участков для ремонта и обслуживания лицам, в собственности которых эти объекты находятся.

5.2.9. Возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

5.2.10. Своевременно вносить арендную плату за землю в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

5.2.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ на земельный участок представителям Арендодателя (специалистам государственного и муниципального земельного контроля) для проверки использования земельного участка и проверки соблюдения условий Договора.

5.2.12. Предоставлять копии платежных документов по арендной плате за землю и документов, удостоверяющих право собственности или иные имущественные права на здание (его часть), сооружение (его часть), находящееся на земельном участке по запросу представителя Арендодателя.

5.2.13. Письменно уведомить Арендодателя не менее, чем за 30 дней до окончания срока аренды о желании заключить договор аренды на новый срок.

5.2.14. В случае отчуждения объекта недвижимого имущества (его части), расположенного (ой) на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу, в срок не позднее 15 календарных дней после перехода права собственности, уведомить Арендодателя об этом и обратиться к Арендодателю с заявлением о расторжении настоящего Договора.

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

5.2.16. В случае досрочного расторжения Договора аренды земельного участка по причинам нарушения Арендатором действующего законодательства или условий настоящего Договора, права на недвижимость, оставленную собственником на земельном участке, определяются в порядке, установленном п.2. ст.272 Гражданского кодекса РФ.

5.2.17. Исполнять обязанности, предусмотренные Правилами благоустройства МО «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 11.2007 г. № 360.

5.2.18. 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.

5.2.19. С организациями, осуществляющими профилактическую дезинфекцию, дератизацию и инсекцию заключать договоры на проведение сплошной систематической дератизации, инсекции и профилактической дезинфекции для борьбы с насекомыми и грызунами.

## **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 нарушении 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 настоящим 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, изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Возмещение понесенных при этом убытков производится в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

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 решить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством

## 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.

9.1.1. Использование Арендатором земельного участка не в соответствии с разрешенным использованием.

9.1.2. Несоблюдения сроков освоения земельного участка, предусмотренных настоящим договором.

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) не внесение арендной платы в срок, оговоренный настоящим Договором;

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

9.2. Основания прекращения действия Договора:

9.2.1. В случае отчуждения неоконченного строительством объекта.

9.2.2. 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.

## 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 четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру: Арендатору, Арендодателю, Управлению Федеральной регистрационной службы по Калининградской области, Комитету муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград».

10.4. Договор является актом приема-передачи земельного участка.

10.5. Настоящий Договор в срок, не позднее 3-х месяцев с момента подписания Договора, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калининградской области. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется силами и за счет Арендатора.

**11. ПРИЛОЖЕНИЕ:**

11.1. План границ земельного участка.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:****АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Администрация городского округа  
«Город Калининград»  
236040, г. Калининград,  
Площадь Победы-1, тел. 21-48-98.

**АРЕНДАТОР:**

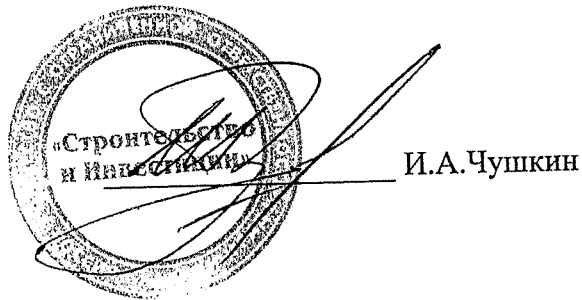
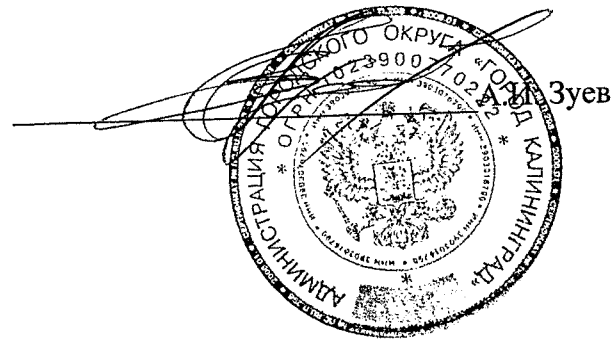
Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Строительство и Инвестиции»  
г. Калининград,  
Московский пр-т, 262,  
ИНН 3906119321

**За Арендодателя:**


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

**За Арендатора:**

Генеральный директор  
ООО «Строительство и Инвестиции»



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

 М.Н. Краснонос

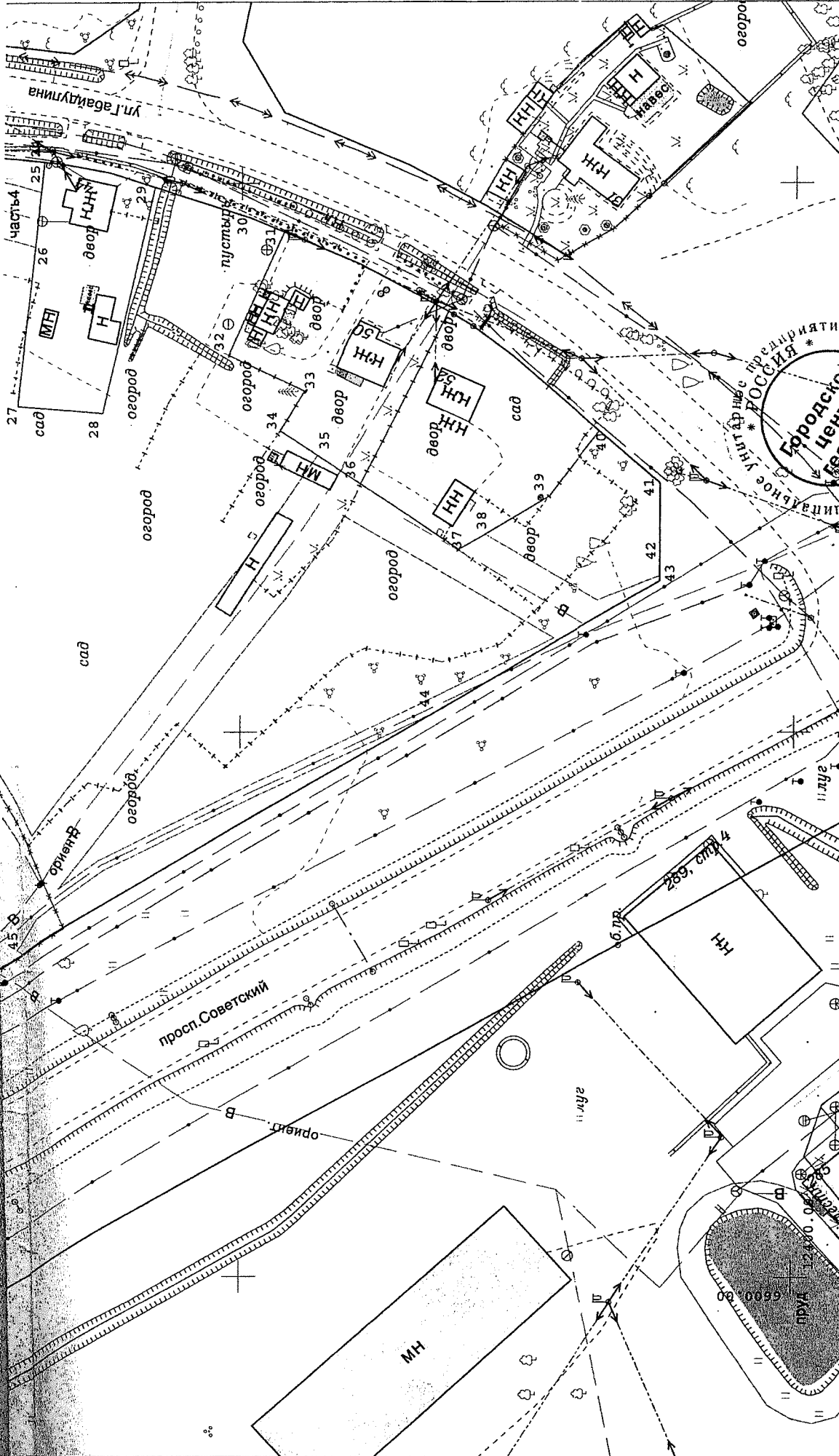
Начальник правового управления  
администрации городского округа  
«Город Калининград»

Исп. Солдатова О.В. тел.: 92-32-99.

 Г.А. Варфоломеева







Заявка № 6856-08 от 15.09.2008 к Постановлен. № 1739 от 27.10.2008		2008		г. Калининградское предприятие «РОССИЯ» 4-В-19/11-42	
Карта (план) границ земельного участка					
Центральный район просп. Советский-ул. Габулулина		Масштаб 1:1000		Лист 1	
ООО "Строительство и Инвестиции"		Городской центр геодезии			
Площадь участка 2.8469 га, в т.ч. 1-0.4963га, ч.2-0.0070 га, ч.3-0.0079га, ч.4-0.0126 га (охранные зоны инженер. коммун.)		Дело №		26.11.08	
СКО площади 12.41 м.кв.		Директор		Глеза Л.И.	
Допустимое расхождение площади 59.1 м.кв.		Нач. отдела		Бречка А.И.	
		Геодезист		Концевенко А.С.	
		Должность		Подпись	
				Дата	

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Калининградской области

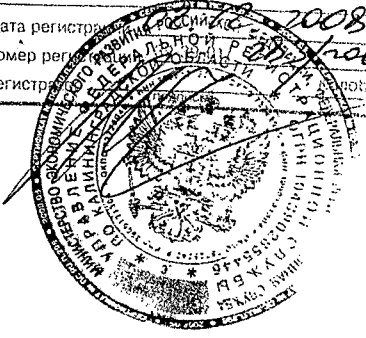
Номер регистрационного округа 39

Произведена государственная регистрация  
договора

Дата регистрации 18.05.2008

Номер регистрационного документа 001/2008-677

Регистратор [Signature]



Управление Федеральной регистрационной службы по Калининградской области  
г. Калининград, ул. Советская, д. 10  
ИНН 77-07-00001  
ОГРН 7707003893  
Листов 1  
Состояние: продлено  
Прочитано: [Signature]  
[Signature]  
[Signature]