

**Российская Федерация**  
**Калининградская область**  
**ДОГОВОР № 434/2016-А**  
**аренды земельного участка**

г. Калининград

« 16 » сентября 2016 года

**СТОРОНЫ:**

Администрация городского округа «Город Калининград», именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, в лице зам. 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, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМСТРОЙ»**, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, зарегистрированное 31.03.2006 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по г. Калининграду (основной государственный регистрационный номер 1063906102699, ИНН 3906153890), в лице директора **Шамко Вадима Николаевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - **Договор**) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1. В соответствии п. 4 ст. 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с проведением кадастровых работ по разделу земельного участка с кадастровым номером 39:15:130501:19, предоставленного по договору на передачу в аренду городских земель от 24.09.2015 № 012495, и образованием земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:130501:45, 39:15:130501:46, 39:15:130501:47, 39:15:130501:48, на основании обращения ООО «ПРОМСТРОЙ» (вх. № в-КМИ-8286 от 26.07.2016), свидетельства о государственной регистрации права (запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.04.2016 № 39-39/001-39/001/027/2016-4067/1), кадастрового паспорта земельного участка от 29.07.2016 № 39/16-ВС-292022, Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду сроком до 12.10.2018 года земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 39:15:130501:45 площадью 22359 кв.м по ул. А. Невского в Ленинградском районе г. 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 с кадастровым номером 39:15:130501:45 имеет разрешенное использование: **среднеэтажная жилая застройка** и предоставляется для завершения строительства объекта незавершенного строительства.

1.4. Характеристики земельного участка, передаваемого в аренду:

а) наличие строений и сооружений: Кадастровый (или условный) номер: 39:15:130501:44. Объект незавершенного строительства. Площадь: общая 1034,3 кв.м. Степень готовности объекта: 8 %. Адрес(местоположение): г. Калининград, ул. А. Невского

б) водная поверхность: отсутствует;

в) сведения о частях земельного участка и обременениях: часть земельного участка с учетным номером 1 площадью 4020 кв.м – ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1. Земельного кодекса Российской Федерации, часть с учетным номером 2 площадью 87 кв.м – иные ограничения (обременения) прав.

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 момента государственной

регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и действует до 12.10.2018 года.

2.2. Договор является заключенным с момента 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).

### 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 39:15:130501:45 при проектировании, установке и подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

3.9. Арендатору земельного участка произвести оценку и выплату компенсации владельцам плодово-ягодных насаждений, находящихся на участке.

### 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 начисляется с 05.07.2016 с момента внесения сведений о земельном участке с кадастровым номером 39:15:130501:45 в государственный кадастр недвижимости (основание: кадастровый паспорт земельного участка от 29.07.2016 № 39/16-ВС-292022).

Арендная плата за землю до 05.07.2016 внесена по договору аренды земельного участка от 24.09.2015 № 012495. Арендатору внести арендную плату за период с 05.07.2016 по 30.09.2016 в течение 30 дней после государственной регистрации Договора.

Арендная плата за земельный участок устанавливается в размере двукратной арендной платы, установленной по настоящему Договору, (с 15.11.2013), 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 39:15:130501:48 площадью 22359 кв.м составляет: 59 921 120,00 руб. (основание: кадастровый паспорт земельного участка от 29.07.2016 № 39/16-ВС-292022 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) – 0,7 % (основание: постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 14.10.2014 № 1606 «Об установлении коэффициентов, определяемых по категориям земель и виду разрешенного использования земельных участков в г. Калининграде на 2015 год»).

4.6. В случае изменения разрешенного использования земельного участка Арендатор обязан обратиться за внесением соответствующих изменений в Договор.

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 соответствующих нормативно-правовых актов.

Арендатор самостоятельно обращается к Арендодателю за уточнением коэффициента, определяемого по категориям земель и виду разрешенного использования земельного участка (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 земельного участка 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.

4.8. Контроль за внесением 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 аренды, арендная плата устанавливается (с момента установления данного факта и до момента устранения нарушений) в двукратном размере.

4.10. При нарушении срока внесения арендной платы, установленного Договором (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 (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.

4.11. 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 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 препятствуют 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.

4.12. Неустойка (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. настоящего Договора.

4.13. Уплата неустойка (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.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием (п.1.3).

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 на территории арендуемого участка, для ремонта и обслуживания городским коммунальным службам.

5.2.6. Своевременно вносить арендную плату за землю.

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

5.2.8. Предоставлять копии платежных документов по арендной плате за землю и документов.

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

5.2.10. Исполнять обязанности, предусмотренные Правилами благоустройства городского округа «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда 20.05.2015 года № 161.

5.2.11. 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.

5.2.12. С организациями, осуществляющими профилактическую дезинфекцию, заключать договоры на проведение сплошной систематической дератизации, дезинсекции 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: использования 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 РФ. При этом порядок компенсации Арендатору собственных затрат, упущенной выгоды определяется в соответствии с действующим законодательством.

9.2.2. по истечении срока аренды.

9.2.3. 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 в срок, не позднее 3-х месяцев с момента подписания Договора, подлежит 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

### 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»

  
А.И. Зуев

Председатель юридического комитета  
администрации городского округа  
«Город Калининград»

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

Н.В. Воронцов,  
92-39-79


#### АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной  
ответственностью «ПРОМСТРОЙ»

236009, г. Калининград,  
ул. Краснокаменная, 42  
ИНН 3906153890

за Арендатора

Директор  
ООО «ПРОМСТРОЙ»

  
Г.И. Шченко

  
Г.А. Варфоломеева



И.В. Хитрина

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО ПЛОЩАДКА

№ 17/004/2016 от 20.08.2016 № 001/2016



М.П. [Signature] М.П. [Signature]

Удостоверение в том, что **Суданская Республика**  
исполняет обязательства, предусмотренные  
Международным договором от 1954 года  
всего проинформировано,  
принято решение  
г. **Харис**  
**Абу-Мусада** г.  
**11.01.2005**





Институт государственной службы и управления  
 Российской Федерации при Президенте Российской Федерации  
 факультет государственного управления  
 в  
 г. Москва  
 кафедра государственного управления  
 Дисциплина: «Государственное управление»  
 (Ф.И.О.)




Директор  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_