

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 926
земельного участка, находящегося в собственности
Калининградской области

г. Калининград

« 22 » мая 2020 года

Агентство по имуществу Калининградской области, действующее от имени субъекта Российской Федерации – Калининградской области, на основании Положения об Агентстве, утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 09 октября 2018 года № 597, в лице руководителя (директора) Агентства по имуществу Калининградской области Кузнецовой Натальи Анатольевны, действующей на основании распоряжения Губернатора Калининградской области от 25 октября 2017 № 690-р, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Акционерное общество «Специализированный застройщик «Жилищное и социальное строительство Калининградской области № 1»** (ОГРН 1193926003700, ИНН 3906378397), в лице генерального директора Оленина Игоря Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, при совместном наименовании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании пп. 5 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с произведенным разделом земельного участка, ранее предоставленного по договору аренды земельного участка, находящегося в собственности Калининградской области от 13.12.2018 №791, Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает в аренду в целях жилой застройки земельный участок с кадастровым номером 39:15:131913:536 площадью 18460 кв. м, относящийся к категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу (местоположение): г. Калининград, ул. Артиллерийская (далее - Участок).

1.2. Местонахождение и границы Участка, предоставленного Арендатору, указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, которая прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

1.3. Ограничения (обременения) в использовании Участка не зарегистрированы.

1.4. Участок в споре и под арестом не состоит.

1.5. Участок является собственностью Калининградской области, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости № 39:15:131913:536-39/027/2020-1 от 15.04.2020.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 22.01.2020 2020 года по 12.12.2028 года.

2.2. Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его заключения и действует до окончания срока аренды Участка, указанного в п. 2.1. Договора, или до момента его досрочного расторжения.

2.3. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

2.4. Договор считается для третьих лиц заключенным с момента его государственной регистрации.

2.5. Участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, передается Арендодателем Арендатору в надлежащем состоянии. Настоящий договор является одновременно и актом приема-передачи Участка от Арендодателя к Арендатору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Осуществлять проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, использования Участка по целевому назначению.

3.1.2. Требовать досрочного расторжения Договора в порядке и по основаниям, установленным законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора, требований земельного законодательства.

3.1.4. Вносить с согласия Арендатора, а в случае его отказа - в судебном порядке необходимые изменения в настоящий договор в случае изменения действующего законодательства РФ.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. После прекращения действия Договора принять от Арендатора Участок.

3.2.2. При изменении размера арендной платы подготовить и направить Арендатору уведомление с расчетом нового размера арендной платы.

3.2.3. Производить сверку расчетов арендной платы с Арендатором.

3.2.4. Не нарушать прав Арендатора, предусмотренных законодательством РФ и Договором.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором, исходя из его разрешенного использования и цели предоставления.

3.3.2. В пределах срока Договора передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права на Участок в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, передать арендованный Участок в субаренду, без согласия Арендодателя при условии его уведомления.

3.3.3. В установленном действующим законодательством порядке обращаться к Арендодателю с заявлением об образовании земельных участков путем раздела Участка для осуществления деятельности, обозначенной в п. 1.1. Договора.

3.3.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования, указанным в п.1.1. Договора, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

3.4.2. Своевременно и полностью вносить арендную плату в соответствии с условиями Договора. По письменному требованию Арендодателя представлять подлинники платежных документов.

3.4.3. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов земельного контроля и (или) надзора доступ на Участок по их требованию.

3.4.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к ней территории. Не допускать на Участке загрязнение, захламление.

3.4.5. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.4.6. Обеспечить беспрепятственный допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности. Арендатор принимает на себя установленное настоящим пунктом обязательство как в отношении линейных объектов уже размещенных в границах Участка к моменту заключения настоящего договора, так и в отношении линейных объектов, размещение которых может быть осуществлено в течение срока действия Договора.

3.4.7. Осуществлять мероприятия по охране Участка, соблюдать порядок пользования природными объектами. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством.

3.4.8. Не нарушать прав собственников, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков.

3.4.9. Нести ответственность за действия (бездействие) третьих лиц на Участке. Действия (бездействие) третьих лиц на Участке, осуществляемые как по поручению (соглашению) Арендатора (с Арендатором), так и без такового, считаются действиями (бездействием) самого Арендатора.

3.4.10. Письменно известить Арендодателя о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

3.4.11. В течение трех дней со дня окончания срока действия настоящего Договора передать Участок Арендодателю в надлежащем состоянии по акту возврата, прилагаемому к настоящему Договору и являющемуся его неотъемлемой частью.

3.4.12. Нести ответственность за сохранность Участка, вносить арендные платежи, платежи за содержание Участка с момента окончания действия Договора до момента передачи Участка Арендодателю. Нести расходы, связанные с использованием и охраной Участка.

3.4.13. Возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения им земельных правонарушений.

3.4.14. Завершить строительство многоэтажных жилых домов, получить разрешение на ввод их в эксплуатацию и выполнить работы по благоустройству территории до окончания срока действия настоящего Договора.

3.4.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ и Калининградской области.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. Размер годовой арендной платы за Участок определяется в соответствии с постановлением Правительства Калининградской области от 15 мая 2012 года № 336 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Калининградской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» (далее – Порядок).

Арендная плата за Участок начисляется с 22 мая 2020 года.

Размер арендной платы за Участок определен Сторонами в приложении № 2 (расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Датой исполнения обязательств по внесению арендной платы считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 4.2 Договора.

4.2. Арендатор обязан ежеквартально равными частями вносить арендную плату за арендуемый Участок в следующем порядке: за 1, 2, 3 кварталы - не позднее 10 (десяти) дней по окончании каждого квартала, за 4-й квартал - не позднее 10 декабря текущего года.

Арендная плата, пени, штрафные платежи перечисляются на р/с **40101810000000010002** в Отделении по Калининградской области Северо-Западного главного управления Центрального банка РФ, Управление федерального казначейства по Калининградской области (Агентство по имуществу Калининградской области), БИК 042748001, ИНН 3905031025, КПП 390601001, код ОКТМО 27701000, код бюджетной классификации: **02711105022020000120** (код бюджетной классификации пени: **02711607090020000140**).

4.3. В случае, предусмотренном п. 12 Порядка, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере двукратной арендной платы, установленной по настоящему договору аренды, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

4.4. Размер арендной платы подлежит ежегодному уточнению Сторонами. При изменении действующего Порядка или принятия нового Порядка, изменении кадастровой стоимости, переводе Участка из одной категории земель в другую, изменении вида разрешенного использования Участка, в связи с индексацией на уровень инфляции в соответствии с Порядком Арендодатель направляет Арендатору уведомление с новым расчетом арендной платы с указанием даты, с которой Арендатор обязан вносить арендную плату в новом размере. В этом случае изменения вступают в силу с даты, указанной в уведомлении.

4.5. В случае выявления фактов неиспользования земельного участка либо использования земельного участка не по целевому назначению арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере двукратной арендной платы, установленной по настоящему Договору, с даты выявления указанного факта до даты устранения выявленного нарушения.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5% ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления расчета, от просроченной суммы арендной платы за каждый календарный день просрочки платежа.

5.3. В случае невозвращения Участка Арендодателю при прекращении Договора в срок, указанный в пункте 3.4.11 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 1 % годового размера арендной платы за каждый день просрочки.

5.4. Если состояние возвращаемого Участка не соответствует условиям, предусмотренным в пункте 3.4.11 Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере годовой арендной платы и возмещает причиненный ущерб.

5.5. При расторжении Договора в связи с его неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатор уплачивает штраф в размере 10-ти кратной ставки годовой арендной платы.

5.6. Уплата штрафа, пени, неустойки не освобождает Арендатора от исполнения обязательства по Договору и устанения допущенных им нарушений.

5.7. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменения и (или) дополнения к настоящему договору оформляются сторонами в письменной форме в виде двухсторонних дополнительных соглашений, за исключением предусмотренных договором случаев, при которых подписание дополнительного соглашения не требуется.

6.2. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения арендованного Участка, не отделимые без вреда для Участка, стоимость этих улучшений не возмещается Арендодателем после прекращения действия Договора.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон на условиях, установленных таким соглашением.

6.4. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основаниях и в порядке, установленных гражданским и земельным законодательством РФ, в том числе:

6.4.1. Если Арендатор не использует Участок в целях его предоставления в течение трех лет с даты вступления Договора в силу, что подтверждается актами проверок Арендодателя.

6.4.2. Если Арендатор использует Участок с нарушением его целевого назначения.

6.4.3. Если Арендатор не выполняет обязанности по внесению арендной платы за Участок более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа.

6.4.4. При образовании совокупной задолженности по оплате арендной платы более чем за 3 квартала.

6.4.5. Если Арендатор допускает порчу земель, предоставленных ему по настоящему Договору.

6.4.6. Более 3 (трех) месяцев не выполняет требование Арендодателя об устранении нарушений условий настоящего Договора.

6.4.7. В случае создания или возведения Арендатором самовольной постройки на Участке.

6.4.8. При изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд.

6.5. Требование о расторжении Договора может быть заявлено в суд после получения отказа Арендатора на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа на указанное предложение в 14- дневный срок.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Во всем, что не было предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ и Калининградской области.

7.2. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме и считаются направленными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом, по телеграфу, (теле) факсу или доставлены лично по адресу Сторон, указанному в ЕГРЮЛ.

Датой направления почтового уведомления или сообщения считается дата штампа почтового ведомства места отправления о принятии письма или телеграммы или дата личного вручения уведомления или сообщения Стороне.

7.3. Каждая Сторона обязуется письменно уведомлять другую Сторону Договора об изменении своих реквизитов, адреса места нахождения органа управления и (или) наименования в десятидневный срок с даты такого изменения.

7.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые передаются по одному экземпляру Арендодателю и Арендатору и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

7.5. К настоящему Договору прилагаются:

7.5.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на Участок (приложение № 1);

7.5.2. Расчет арендной платы за Участок (приложение № 2);

7.5.3. Акт возврата земельного участка (приложение № 3).

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

**Агентство по имуществу
Калининградской области**

236006, г. Калининград,
Московский проспект, 95, пом. 1
Тел. 599-776, факс 53-83-54
ОГРН 1023900767186,
ИНН 3905031025,
КПП 390601001
р/с 40101810000000010002 в Отделении по
Калининградской области Северо-
Западного главного управления
Центрального банка Российской Федерации
БИК 042748001

Руководитель (директор)

М.П.



Н.А. Кузнецова

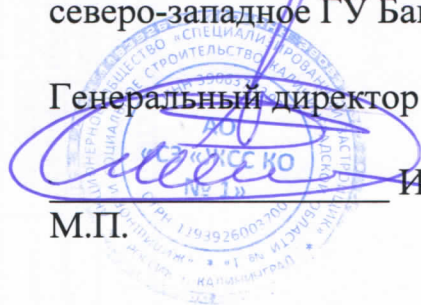
Арендатор

**АО «Специализированный
застройщик «Жилищное и
социальное строительство
Калининградской области № 1»**

236029, г. Калининград, ул. Зеленая,
д. 81-85, пом. 6
Тел. 32-19-50, факс 32-20-53
ОГРН 1193926003700,
ИНН 3906378397,
КПП 390601001
р/с № 40702810432170005360
в Филиале "Санкт-Петербургский"
АО "АЛЬФА-БАНК",
ИНН 7728168971, БИК 044030786,
к/с № 30101810600000000786 в
северо-западное ГУ Банка России.

Генеральный директор

М.П.



И.В. Оленин

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2020, поступившего на рассмотрение 14.05.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
14 мая 2020г. № КУВИ-002/2020-223425		Всего разделов: 3
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: 3
39:15:131913:536		
Номер кадастрового квартала:		
39:15:131913		
Дата присвоения кадастрового номера:		
15.04.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		
данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):		
Калининградская область, г. Калининград, ул. Артиллерийская		
Площадь, м2:		
18460 +/- 48		
Кадастровая стоимость, руб:		
77928890		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		
данные отсутствуют		
Категория земель:		
Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:		
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)		
Статус записи об объекте недвижимости:		
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		
данные отсутствуют		
Получатель выписки:		
Рощепкина Мария (представитель заявителя), Заявитель: Агентство по имуществу Калининградской области		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

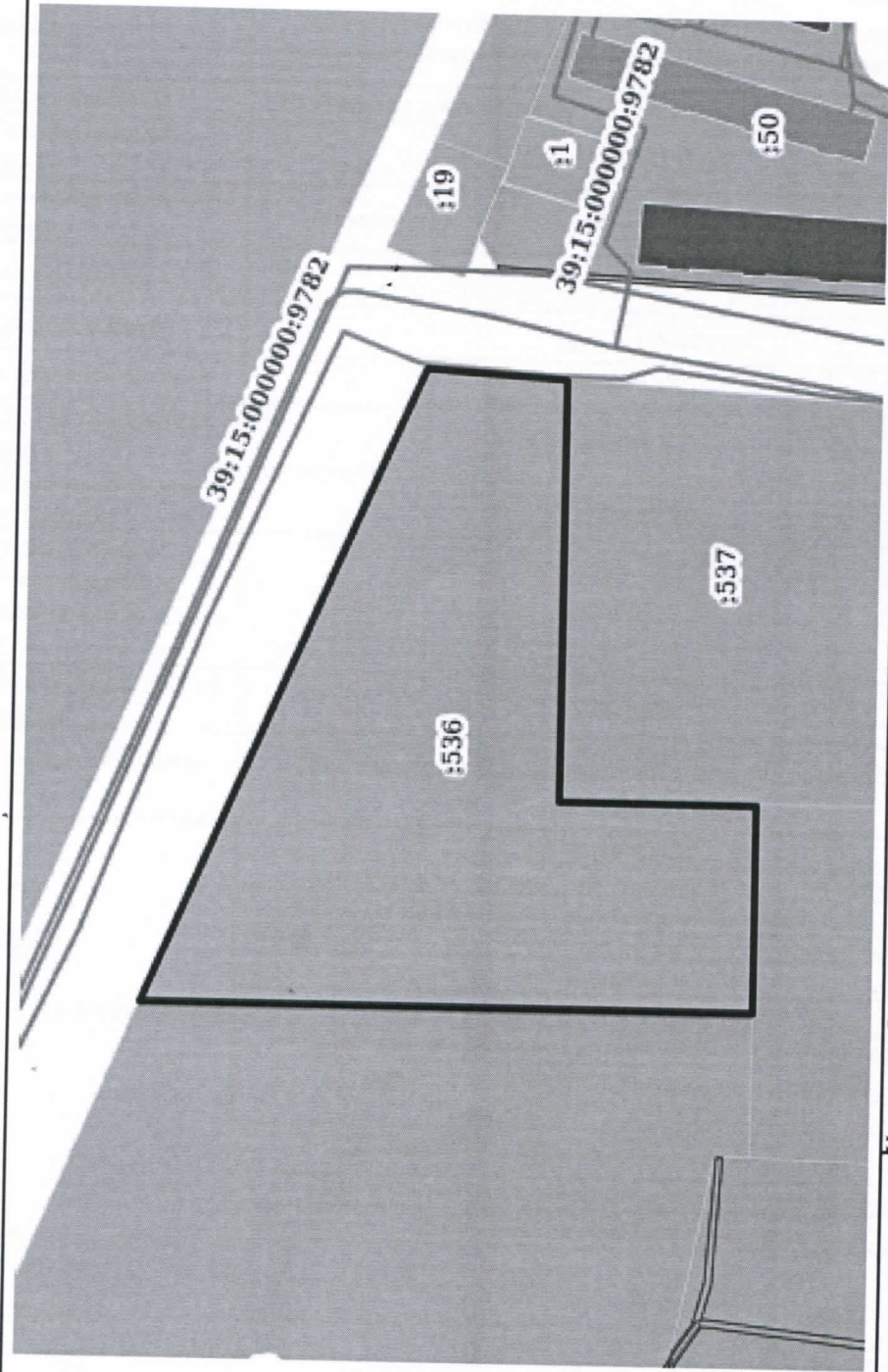
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1
		Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 3
14 мая 2020г. № КУВИ-002/2020-223425		
Кадастровый номер: 39:15:131913:536		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Калининградская область
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39:15:131913:536-39/027/2020-1 15.04.2020 14:35:58
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 3	Всего листов выписки: 3
14 мая 2020г. № КУВИ-002/2020-223425	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	39:15:131913:536

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Приложение 2
к договору аренды земельного участка, находящегося в
собственности Калининградской области
от 22.05.2020 № 926

**РАСЧЕТ
арендной платы**

	Арендатор:	АО «Специализированный застройщик «Жилищное и социальное строительство Калининградской области № 1»
1	Адрес земельного участка	Калининградская область, г. Калининград, ул. Артиллерийская
2	Кадастровый номер земельного участка	39:15:131913:536
3	Разрешенное использование земельного участка	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
4	Площадь земельного участка, кв. м	18 460
5	Дата начала арендной платы	<u>22.05.2020</u>
6	Дата окончания арендной платы	12.12.2028
7	Арендная плата (А), рассчитанная по формуле:	$A=C * K$
7.1.	Кадастровая стоимость земельного участка (С), руб	77928890,00
7.2.	Расчетный коэффициент по категориям земель или видам функционального использования земель (K_3)	0,001
7.3.	Годовая арендная плата за земельный участок, руб.	77928,89
8	Основание для начисления арендной платы	Постановление Правительства Калининградской области от 15.05.2012 № 336
9	банковские реквизиты для перечисления платежей	Арендодатель
		Агентство по имуществу Калининградской области
		236006, г. Калининград, Московский проспект, д.95, пом. 1
		УФК МФ РФ по КО (Агентство по имуществу Калининградской области)
		р/с 40101810000000010002
		в Отделении по Калининградской области Северо-Западного главного управления Центрального банка РФ
		ИНН 3905031025. КПП 390601001
		БИК 042748001. Код ОКТМО 27701000
КБК 02711105022020000120 аренда плата за землю		
КБК 02711607090020000140 пени		

Расчет произвел сотрудник ГКУКО
"Управление формирования объектов
государственной недвижимости"



М.А. Рощепкина

Акт возврата
земельных участков по договору аренды земельных участков
от _____ № _____

г. Калининград

_____ г.

Калининградская область, от имени которой выступает Агентство по имуществу Калининградской области, действующее на основании Положения об Агентстве, утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 09 октября 2018 года № 597, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующее на основании _____, с одной стороны, Акционерное общество «Специализированный застройщик «Жилищное и социальное строительство Калининградской области № 1», в лице _____, действующей(его) на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны составили настоящий Акт возврата земельных участков о нижеследующем:

1. Арендатор возвратил, а Арендодатель принял принадлежащий на праве собственности Арендодателю земельный участок с кадастровым номером 39:15:131913:536 площадью 18460 кв. м, относящийся к категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу (местоположение): г. Калининград, ул. Артиллерийская.

Фактическое состояние земельного участка на момент возврата:

(при необходимости дополняется приложением)

2. На дату подписания Акта задолженность Арендатора по договору составляет _____ рублей _____ коп., в том числе штрафы и/или неустойка на сумму _____ руб. _____ коп.

3. Арендатор обязуется оплатить Арендодателю указанную в п.2 Акта сумму задолженности в течение 10 рабочих дней с даты подписания настоящего Акта путем перечисления соответствующей суммы на р/с 40101810000000010002 в Отделении по Калининградской области Северо-Западного главного управления Центрального банка РФ, Управление федерального казначейства по Калининградской области (Агентство по имуществу Калининградской области), БИК 042748001, ИНН 3905031025, КПП 390601001, код ОКТМО 27701000, код бюджетной классификации: 02711105022020000120 (код бюджетной классификации для перечисления пени: 02711607090020000140).

4. Арендодатель принял земельный участок, указанный в п. 1 настоящего Акта.

5. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Обязанность по государственной регистрации прекращения права аренды в

Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области несет Арендодатель.

7. Договор аренды земельного участка от _____ г. № _____ считается прекращенным с даты подписания настоящего Акта.

8. Приложения (при необходимости):

8.1. _____

8.2. _____

9. Подписи Сторон

Принял
Арендодатель:

Агентство по имуществу
Калининградской области

Адрес:

_____/_____/_____

Возвратил
Арендатор:

Акционерное общество «Специализированный
застройщик «Жилищное и социальное
строительство Калининградской области № 1»

Адрес:

_____/_____/_____



Прощито, пронумеровано и скреплено печатью

ЛИСТОВ

Отдел по распоряжению земельными участками

М.А. Рошепкина



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области	
Произведена государственная регистрация	Договор аренды (субаренды)
Дата регистрации	04.06.2020
Номер регистрации	39:15:131913:536-39/021/2020-3
Государственный регистратор	Базилевская Кристина Сергеевна (удостоверил Шидлова Виктория Михайловна)
	(подпись, м.п.) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области	
Произведена государственная регистрация	Аренда
Дата регистрации	04.06.2020
Номер регистрации	39:15:131913:536-39/021/2020-2
Государственный регистратор	Базилевская Кристина Сергеевна (удостоверил Шидлова Виктория Михайловна)
	(подпись, м.п.) (Ф.И.О.)

