

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Российская Федерация
Калининградская область
ДОГОВОР № 008703

Зам. главы администрации,
председатель комитета
муниципального имущества
и земельных ресурсов.

А.И. Зуев

на передачу в аренду городских земель



Калининград

ГОРОНЫ:

Мэрия г. Калининграда, именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, в лице **вице-мэра города**, председателя Комитета муниципального имущества **Коваленко Александра Борисовича**, действующего на основании постановления мэра города от 12.04.2004 года № 879, доверенности главы города Калининграда - мэра города от 27.12.2006 года № 1517/ж, и **Закрытое акционерное общество «Балтийская финансово-строительная компания»**, (основной государственный регистрационный номер 1023900986340), именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице генерального директора **Третьякова Владимира Афанасьевича**, действующего на основании Устава, зарегистрированного Инспекцией МНС России по Ленинградскому району г.Калининграда 09.08.2002г., с другой стороны, заключили договор (далее по тексту **Договор**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании постановления главы города Калининграда – мэра города от 28.02.2007 года № 378 « О предоставлении ЗАО «БалтФинСтрой» земельного участка по ул. Генерала Челнокова – ул. Согласия Ленинградском районе под строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жителей микрорайона» **Арендодатель** предоставляет, а **Арендатор** принимает в аренду сроком на **3 (три) года (на период строительства)** земельный участок с кадастровым номером **39:15:00 00: 0104** площадью **11.1516 га** (в том числе: условный участок с кадастровым номером 39:15:13 07 10:0020 площадью 9.4398га и условный земельный участок с кадастровым номером 39:15:13 07 12:0125 площадью 118га) по ул. Ген.Челнокова – ул.Согласия в Ленинградском районе города Калининграда в границах, определенных в приложении №1 к настоящему **Договору**.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование - под строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жителей микрорайона, в том числе муниципального детского сада.

Коэффициент по виду использования земельного участка на **2006г., 2007г.** – **1** (Код коэффициента 1.00.).

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

1.3. Земельный участок, указанный в пункте 1.1. **Договора**, находится в **2-21** экономико-проевочной оценочной зоне.

1.4. Характеристика земельного участка, передаваемого в аренду:

деревья и кустарники декоративных пород;

иные строения и сооружений: нет,

поверхность: частично заболочен;

и с особым режимом использования (водоохранные зоны, прибрежные полосы и т.п): нет;

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

2. СРОКИ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается со дня принятия постановления главы Калининграда - мэра города о предоставлении земельного участка №378 от 28.02.2007 года, и действует до **28.02.2010** года.

2.2. **Договор** является заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении государственной регистрационной службы по Калининградской области и действует до окончания срока аренд

земельного участка (пункт 2.1. Договора) или досрочного его расторжения на основании действующего законодательства или условий настоящего Договора.

3. УСЛОВИЯ АРЕНДЫ.

3.1. Использовать земельный участок (п.1.1) в соответствии с требованиями, изложенными в постановлении главы города Калининграда - мэра города от 28.02.2007 года № 378 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. Оформить в МУП «Городской центр геодезии» изменение проекта территориального землеустройства с целью формирования границ и кадастровой регистрации земельного участка под строительство муниципального детского сада и внести изменение в договор на передачу в аренду земельного участка.

3.6. Представить в комитет архитектуры и градостроительства технические условия от городских инженерных организаций и получить Градостроительный план земельного участка для строительства жилых домов с объектами обслуживания.

3.7. В случае неиспользования земельного участка в течение трех лет, право аренды земельного участка прекращается и земельный участок подлежит изъятию.

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 30.11.2006 года. Арендная плата до 30.11.2006г. внесена по Договору №007248-в от 06.05.2006г. предварительно согласованного места размещения объекта.

4.3. Арендатор обязан ежеквартально, не позднее 10 дней по окончании каждого квартала (за исключением IV квартала, плата за который вносится не позднее 25 ноября текущего года), вносить арендную плату на р/с 4010181000000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Калининградской области, БИК 042748001 филиале федерального казначейства МФ РФ по Калининградской области (Комитет муниципального управления города Калининграда). ИНН 3903010414, КПП 390401001, ОКАТО 2740100000, код бюджетной классификации 028 1 11 05012 04 0000 120.

Плата за землю за период с 30.11.2006 года по 30.06.2007 года вносится Арендатором в течение 30 дней со дня государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Ставка арендной платы составляет:

39.67 руб. за 1 квадратный метр в год на 2006 год, 2007 год.

5. Для расчета арендной платы применять коэффициент по категории арендатора на 2006 год, 2007 год (коэффициента 2.00) и коэффициент по виду использования земельного участка К1, указанный в 1.3.

Арендодатель изменяет размеры ставок арендной платы и (или) расчетных коэффициентов по виду использования земель и по категории арендатора на текущий год в централизованном порядке путем принятия решений местного самоуправления соответствующих нормативных актов. Нормативные акты, устанавливающие размеры ставок арендной платы и расчетных коэффициентов, публикуются в официальном издании органов местного самоуправления г. Калининграда (газета «Гражданин»).

Изменение размера арендной платы в связи с изменением ставки арендной платы и (или) размера коэффициентов устанавливается в установленном порядке органами местного самоуправления по согласованию с Арендатором.

обязательным для сторон (без перезаключения **Договора** или подписания дополнительного соглашения к **Договору**);

4.7. **Арендатор** обязан ежегодно, не позднее 30 марта, обращаться в Комитет муниципального имущества г. Калининграда для уточнения ставки арендной платы, коэффициентов по видам использования земельного участка и категории арендатора.

4.8. До принятия нормативно-правовых актов, касающихся изменения ставок арендной платы за землю, **Арендатор** уплачивает арендную плату за текущий период по утвержденным ставкам предыдущего года в сроки, указанные в пункте 4.3. **Договора**, с последующим перерасчетом и компенсацией разницы в суммах в месячный срок после утверждения новых ставок на текущий год.

4.9. Контроль за уплатой арендной платы за землю ведет Комитет муниципального имущества города Калининграда.

4.10. Декларация по арендной плате за землю представляется **Арендатором** в Комитет муниципального имущества г. Калининграда по 30 марта каждого года, первоначальная декларация представляется в течение 30 дней после регистрации **Договора**.

4.11. В случае неуплаты арендной платы в установленный **Договором** срок (п. 4.3), **Арендатор** уплачивает пеню в размере 0,1 процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4.12. Штрафные санкции:

а) в случае несвоевременного предоставления **Арендатором** декларации по арендной плате (п. 4.10.) в Комитет муниципального имущества г. Калининграда с него взимается штраф в размере 10 процентов от суммы арендной платы;

б) в случае неоднократной (2 и более раз подряд) неуплаты или неполной уплаты **Арендатором** арендной платы (п.4.3.) с него взимается штраф в размере 20 процентов суммы задолженности по арендной плате.

в) в случае использования земельного участка не по целевому назначению с **Арендатора** взимается штраф в размере двойной ставки арендной платы за период с момента установления нарушения до момента его устранения.

г) в случае не предоставления представителям **Арендодателя** платежных документов, учредительных документов и документов, подтверждающих право пользования объектами недвижимости, расположенными на предоставленном земельном участке, при проведении ими выездной проверки соблюдения условий **Договора**, с **Арендатора** взимается штраф в размере 10% от суммы арендной платы за текущий квартал.

4.13. Пени и штрафы начисляются Комитетом муниципального имущества г. Калининграда и начисляются **Арендатором** на расчетный счет, указанный в п. 4.3..

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

4.15. В случае не использования земельного участка или не использования его по целевому назначению двойная плата взимается в двойном размере.

4.16. При изменении категории **Арендатора** и (или) вида целевого использования земельного участка в п.4.5. **Договора** вносятся изменения путем составления дополнительного соглашения к **Договору**.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. На продление срока предоставления земельного участка в случае невозможности его освоения, препятствием к этому явились обстоятельства непреодолимой силы. Для этого **Арендатору** необходимо в месячный срок до истечения срока, установленного настоящим **Договором** (пункт 2.1.), обратиться в мэрию г. Калининграда с ходатайством о продлении с указанием конкретных обстоятельств непреодолимой силы, повлекших нарушение срока освоения.

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 разрешением после получения разрешения на строительство.

5.1.5. На компенсацию убытков, включая упущенную выгоду, при изъятии земель для государственных муниципальных нужд, а также убытков, причиненных ему юридическими, должностными лицами и гражданами в результате нарушения земельного, природоохранного законодательства.

5.1.6. Заключение договора аренды на новый срок по истечении срока действия настоящего Договора и в случае 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 многоэтажных многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жителей микрорайона, в том числе муниципального детского сада главным архитектором города и получения разрешения на строительство в инспекции градостроительного контроля комитета архитектуры и строительства мэрии г. Калининграда.

5.2.2. В течение трех лет со дня принятия постановления мэра г. Калининграда, указанного в п.1.1. Договора, закончить строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жителей микрорайона. В том числе муниципального детского сада и сдать объекты 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 целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

5.2.5. Не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих 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 арендуемого участка 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** для проведения кадастрового учета земельного участка и проверки соблюдения условий Договора.

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

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

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

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

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

Исполнять обязанности, предусмотренные Правилами благоустройства г. Калининграда, утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда от 10 июля 1998 г. № 424.

Для вывоза твердых бытовых отходов заключать договоры с жилищно-коммунальными предприятиями (МП "Чистота"), либо с организацией, предоставляющей такие услуги или производить вывоз отходов самостоятельно.

5.2.19. С отделами профилактической дезинфекции госсанэпиднадзора (ГП "Дезинфекционист") включать 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: использовании земельного участка не по целевому назначению, 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.1.1. 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. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

6.1.5. Давать обязательные для исполнения предписания по вопросам охраны земли, устранения нарушений земельного законодательства (муниципальный земельный контроль, осуществляемый в порядке, установленном нормативными актами органов местного самоуправления г. Калининграда).

6.1.6. 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.

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

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 в ходе 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 по целевому назначению;

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

9.1.4. По основаниям, установленным постановлением мэра г. Калининграда (п.1.1.)

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

9.1.6. 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 отчуждения неоконченного строительством объекта.

9.2.2. В случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с законодательством РФ. При этом порядок компенсации Арендатору собственных затрат, причиненной выгоды определяется в соответствии с действующим законодательством.

9.2.3. В случае, если Арендатором по истечении шести месяцев с даты заключения Договора аренды, не получено в установленном порядке разрешение на строительство, земельный участок подлежит изъятию, а договор расторгнению.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (кроме изменения размеров 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 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру: Арендатору, Арендодателю, Управлению Федеральной регистрационной службы по Калининградской области, Комитету муниципального имущества г. Калининграда.

10.4. Договор является актом приема-передачи земельного участка.

10.5. Настоящий Договор 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 :

Мэрия города Калининграда
236040, г. Калининград,
Площадь Победы-1
тел. 21-48-98

АРЕНДАТОР:

Закрытое акционерное общество
«Балтийская финансово-строительная компания»
г. Калининград, ул.Озерная, д.12, кв.8
ИНН 3906100850

За Арендодателя:
Исполнительный директор Комитета
муниципального имущества г. Калининграда
Соловьев



За Арендатора:

Генеральный директор
ЗАО «Балтийская финансово-строительная
компания»

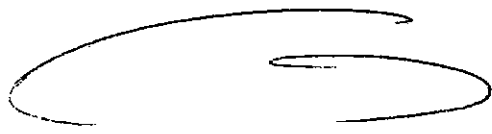


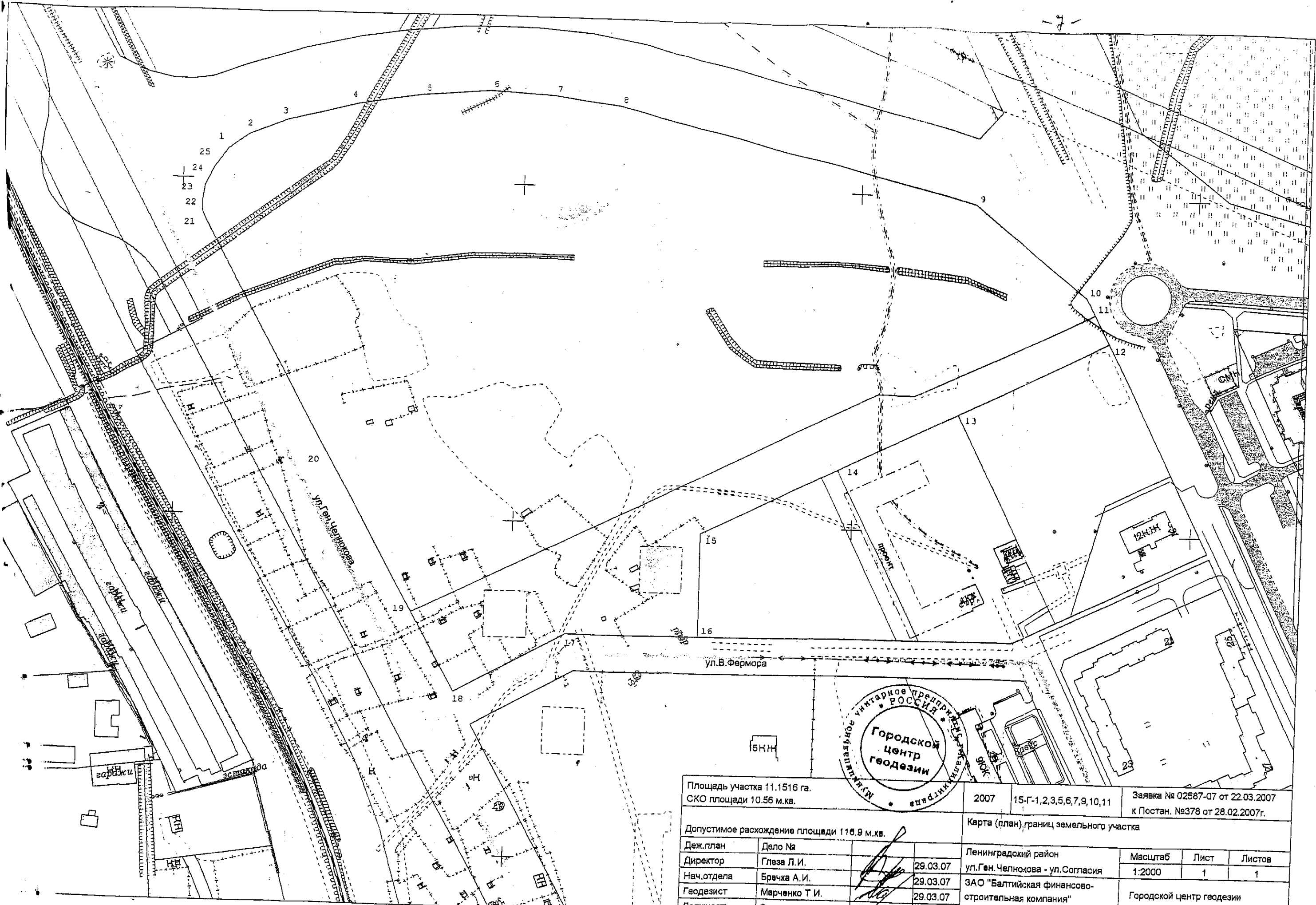
В.А.Третьяков

Министр
Комитета муниципального имущества
Министр правового
Управления
г. Калининграда
Солдатова О.В. 92-32-99

М.Н.Краснонос

Г.А. Варфоломеева





Площадь участка 11.1516 га. СКО площади 10.56 м.кв.		2007	15-Г-1,2,3,5,6,7,9,10,11	Заявка № 02587-07 от 22.03.2007 к Постан. №378 от 28.02.2007г.		
Допустимое расхождение площади 116.9 м.кв.		Карта (план), границ земельного участка				
Деж.план	Дело №	Ленинградский район		Масштаб	Лист	Листов
Директор	Глеза Л.И.	29.03.07	ул.Ген.Челнокова - ул.Согласия	1:2000	1	1
Нач.отдела	Бречка А.И.	29.03.07				
Геодезист	Марченко Т.И.	29.03.07	ЗАО "Балтийская финансово-строительная компания"		Городской центр геодезии	
Должность	Фамилия	Подпись	Дата			

