

ДОГОВОР

аренды земельного участка

г. Калининград

«16» июля 2021 г.

Акционерное общество «Корпорация развития Калининградской области» в лице генерального директора Толмачёва Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Калининградстрой» в лице генерального директора Кухарева Леонида Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее – «**Договор**») о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – «**Земельный участок**») для реализации инвестиционного проекта по строительству комплекса объектов недвижимого имущества для размещения дорожно-эксплуатационного предприятия и объекта жилого назначения в городе Зеленоградске и пос. Переславское Зеленоградского района Калининградской области (далее – «**Инвестиционный проект**») на условиях заключенного между сторонами Инвестиционного договора № 1 от «09» июля 2021 г., содержащегося в Приложении №1 к Договору и являющегося его неотъемлемой частью (далее – «**Инвестиционный договор**»), со следующими характеристиками:

Земельный участок с кадастровым номером: 39:05:010126:1 площадью: 8500 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Потемкина, д. 15.

Категория земель: земли населенных пунктов

Разрешенное использование: под существующую производственную базу, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов

Принадлежит Арендодателю на праве собственности, дата и номер государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости – 30.12.2020г., 39:05:010126:1 -39/024/2020-7.

Ограничения и обременения: не зарегистрировано.

Земельный участок в залоге, под арестом не состоит.

1.2. Земельный участок предоставляется в аренду Арендатору с целью организации сноса объектов недвижимости, указанных в п.п. 1.5.1.1. Инвестиционного договора (далее – **Объекты**) и строительства Объекта инвестиционного строительства второго этапа в соответствии с п.1.2. Инвестиционного договора и Приложением №1 к Инвестиционному договору (далее – **Объект инвестиционного строительства**).

1.3. Настоящий Договор заключен сроком на 10 (десять) лет и вступает в силу с момента его регистрации в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2. Платежи и расчеты по Договору

2.1. За переданный в аренду Земельный участок, указанный в п. 1.1. Договора Арендатор уплачивает арендную плату в размере 176409 (сто семьдесят шесть тысяч четыреста девять) рублей в год, включая НДС.

2.2. Размер арендной платы подлежит соответствующей корректировке в случае увеличения кадастровой стоимости Земельного участка, и (или) повышения ставок налога на землю и (или) налога на добавленную стоимость.

Кроме того, арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения настоящего Договора, изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер

влияния инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный Договор.

В вышеуказанных случаях Арендодатель направляет Арендатору уведомление с указанием нового размера арендной платы и даты, с которой Арендатор обязан вносить арендную плату в новом размере.

В этом случае изменения вступают в силу с даты, указанной в уведомлении вне зависимости от подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

2.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в виде авансового платежа не позднее 10 числа каждого месяца в размере 1/12 от годового размера арендной платы, указанного в п. 2.1. Договора. Первый платеж вносится в течение 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора.

2.4. Арендная плата и неустойки (пени, штрафы) вносятся Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам получателя (Арендодателя):

Акционерное общество «Корпорация развития Калининградской области»

ИНН/КПП 3906123600/390601001

ОГРН 1043902821577

ОКПО 01968198

Р/с 40702810020010001193

БИК 042748634

КАЛИНИНГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

N8626 ПАО СБЕРБАНК

Г. КАЛИНИНГРАД

к/с 30101810100000000634

В случае изменения вышеуказанных реквизитов Арендодатель письменно извещает об этом Арендатора.

2.5. Моментом исполнения обязанности по внесению арендной платы считается момент поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

2.6. Арендная плата начисляется с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Земельного участка.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Земельный участок на срок, установленный Договором.

3.1.2. Не нарушать прав Арендатора, — предусмотренных законодательством и настоящим Договором.

3.1.3. Заблаговременно (не менее чем за 5 рабочих дней) выставлять счета Арендатору на оплату арендной платы.

3.1.4. После внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО «Зеленоградское городское поселение» изменить разрешенное использование Земельного участка и подписать соответствующее дополнительное соглашение к договору аренды.

3.1.5. Оказать Арендатору необходимое содействие в подготовке разрешительной документации на осуществление строительства Объектов инвестиционного строительства в рамках своей компетенции.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Требовать, в том числе, в одностороннем внесудебном порядке, а также в судебном порядке досрочного расторжения настоящего Договора при существенном нарушении условий Договора в случаях, предусмотренных п.п. 8.2, 8.3 настоящего Договора и иными условиями Инвестиционного договора.

3.2.2. Осуществлять контроль использования Земельного участка в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиями земельного и градостроительного законодательства.

3.2.3. На беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и Инвестиционного договора.

3.2.4. Требовать приостановить работы, в том числе строительные, ведущиеся Арендатором с нарушением условий, установленных настоящим Договором, действующим законодательством.

3.2.5. Вносить с согласия Арендатора, а в случае его отказа – в судебном порядке необходимые изменения и уточнения в Договор в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

3.2.6. Получить возмещение убытков, причиненных в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством, Договором и Инвестиционным договором.

3.2.7. Требовать уплаты Арендатором компенсации стоимости Земельного участка в случаях, порядке и в размере, предусмотренных Инвестиционным договором.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. Принять Земельный участок от Арендодателя.

4.1.2. Обеспечить за свой счет в установленном порядке государственную регистрацию Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области (далее — Управление Росреестра) в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Договора.

4.1.3. Своевременно вносить арендную плату в полном размере в соответствии с Договором на основании счетов, выставленных Арендодателем.

4.1.4. Ежегодно по истечении срока последнего платежа, но не позднее 30 числа первого месяца года производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Земельный участок с составлением акта сверки.

4.1.5. Использовать Земельный участок в соответствии с разрешенным использованием в целях реализации Инвестиционного проекта.

4.1.6. Содержать Земельный участок и прилегающую к нему территорию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Земельного участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Земельном участке без согласия Арендодателя, если такое согласие было необходимо, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.8. Приступить к использованию Земельного участка в срок, определенный Инвестиционным договором.

4.1.9. Обеспечить разработку и утверждение проектно-сметной документации, получить разрешение на снос и приступить к строительству в сроки, указанные в Инвестиционном договоре.

Обеспечить снос и строительство объектов в строгом соответствии с условиями Инвестиционного договора.

4.1.10. Предоставлять информацию о ходе реализации Проекта в сроки и в порядке, установленные Инвестиционным договором.

4.1.11. Обеспечить ввод в эксплуатацию объектов не позднее сроков, установленных Инвестиционным договором.

4.1.12. При проектировании, сносе, строительстве и последующей эксплуатации зданий, строений и сооружений выполнять нормы действующего законодательства Российской Федерации и Калининградской области, требования федеральных органов

полнительной власти, органов власти Калининградской области, органов местного самоуправления, других организаций.

4.1.13. Осуществлять работы по сносу и строительству с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.1.14. Строительство объектов, не предусмотренных Инвестиционным договором, возможно только путем внесения изменений в Инвестиционный договор и заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.1.15. Не допускать снос и строительство новых объектов до разработки и утверждения в установленном порядке проектной документации, ее согласования, проведения экспертиз, а также до оформления разрешения на строительство.

4.1.16. Выполнять согласно требованиям соответствующих организаций условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Земельный участок соответствующие организации для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Земельный участок.

4.1.17. Проектирование и строительство объектов выполнить с учетом результатов инженерно-геологических изысканий.

4.1.18. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных участков и иных лиц.

4.1.19. Беспрепятственно допускать на Земельный участок Арендодателя, его законных представителей с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.20. Письменно, в течение 10 (десяти) календарных дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического и (или) фактического адресов, а также иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов.

4.1.21. При досрочном расторжении, прекращении Договора вернуть Арендодателю Земельный участок в надлежащем состоянии, т. е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду в течение 5 календарных дней.

4.1.22. По результатам строительства обеспечить передачу Арендодателю помещений, общей площадью не менее 120 кв.м. в Объекте инвестиционного строительства, в соответствии с условиями Инвестиционного договора в срок не более 30 (тридцати) дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и постановки на кадастровый учет.

4.1.23. Предоставить действующему дорожно-эксплуатационному предприятию право пользования (ограниченного пользования) Земельным участком в целях эксплуатации комплекса объектов недвижимого имущества до исполнения Арендатором обязательств по строительству объектов для размещения дорожно-эксплуатационного предприятия в пос. Переславское Зеленоградского района Калининградской области.

4.1.24. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор вправе:

4.2.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.

4.2.2. Возводить Объект инвестиционного строительства в соответствии с целевым назначением Земельного участка и его разрешенным использованием, утвержденным проектом планировки территории с соблюдением существующих градостроительных ограничений и условий Инвестиционного договора, требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.2.3. Распоряжаться жилыми и (или) нежилыми помещениями (правами на жилые и (или) нежилые помещения), которые не подлежат передаче Арендодателю, только после государственной регистрации дополнительного соглашения, указанного в п. 4.4. Договора.

4.3. Арендатор не вправе:

4.3.1. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через Земельный участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.3.2. Получить разрешение на строительство и приступить к выполнению работ по сносу и строительству Объекта инвестиционного строительства до ввода в эксплуатацию и регистрации права собственности Арендодателя на объекты инвестиционного строительства первого этапа в соответствии с условиями Инвестиционного договора - комплекса объектов недвижимого имущества для размещения дорожно-эксплуатационного предприятия в пос. Переславское Зеленоградского района Калининградской области.

4.3.3. Эксплуатировать возведенное здание до его приемки в эксплуатацию в установленном порядке.

4.3.4. Без письменного согласия Арендодателя передавать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе передавать Земельный участок в субаренду, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества или в качестве паевых взносов в производственные кооперативы, а также не вправе проводить межевание Земельного участка.

4.3.5. Распоряжаться до государственной регистрации дополнительного соглашения, указанного в п. 4.4. Договора жилыми и (или) нежилыми помещениями (правами на жилые и (или) нежилые помещения), которые не подлежат передаче Арендодателю.

4.4. Стороны договорились в течение трех месяцев со дня получения Арендатором разрешения на строительство заключить дополнительное соглашение к Договору, содержащее описание конкретных жилых и (или) нежилых помещений с указанием их местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости и планируемой площади таких помещений в отношении каждого помещения, подлежащего передаче Арендодателю Арендатором после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта инвестиционного строительства, в том числе, наименование и (или) назначение строящегося помещения, номер этажа, на котором будет находиться такое помещение (если помещение входит в состав строящегося многоквартирного дома или иного многоэтажного здания, в том числе здания, имеющего подземные этажи), и номер помещения (при наличии).

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора виновная сторона несет имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Субарендатор уплачивает Арендатору неустойку в размере 0,5% ключевой ставки 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 Арендатору при прекращении Договора в срок, указанный в п.п. 4.1.21 Договора, Субарендатор уплачивает Арендатору неустойку в размере 1 % годового размера субарендной платы за каждый день просрочки.

5.4. Если состояние возвращаемого Участка не соответствует условиям, предусмотренным в п.п. 4.1.21 Договора, Субарендатор уплачивает штраф в размере одной арендной платы и возмещает причиненный ущерб.

5.5. Уплата штрафа, пени в связи с нарушениями условий настоящего Договора, а также привлечение Субарендатора к ответственности уполномоченными органами и должностными лицами в связи с нарушениями действующего законодательства, не освобождает Субарендатора от исполнения обязательства по Договору и устранения опущенных им нарушений.

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

6. Рассмотрение и урегулирование споров

6.1. Споры и разногласия Сторон, возникшие в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

6.2. В случае недостижения согласия в результате переговоров указанные разногласия и спорные вопросы разрешаются в соответствии с действующим законодательством в претензионном (досудебном) порядке.

Письменное уведомление Стороны об удовлетворении претензии или мотивированный отказ на претензию Сторона обязана представить в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения претензии.

6.3. В случае неурегулирования спора в претензионном (досудебном) порядке спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Калининградской области.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон со дня его государственной регистрации.

7.2. Срок договора — в течение 10 (десяти) лет с даты начала аренды. Дата начала аренды — дата подписания Договора.

7.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

8. Прекращение действия Договора

8.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Земельного участка, указанного в п. 7.2. настоящего Договора.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон, а также в судебном порядке в соответствии с условиями Инвестиционного договора, настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации, а также в случаях, когда Арендатор:

8.2.1. Не выполняет обязанности по внесению арендной платы за Земельный участок более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа.

8.2.2. Допустил образование совокупной задолженности по оплате арендной платы более чем за 3 квартала.

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

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

8.3. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления Арендатору в случае следующих нарушений Арендатором своих обязанностей по настоящему Договору:

8.3.1. Использования Земельного участка с нарушением целевого назначения

8.3.2. Нарушения Арендатором требований, указанных в пунктах 4.3 настоящего Договора.

8.3.3. Использования Арендатором Земельного участка способами, ухудшающими качественные характеристики и экологическую обстановку.

Настоящий Договор в указанных случаях считается расторгнутым по истечении 30 дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя Арендатором.

8.4. В случае досрочного расторжения Инвестиционного договора настоящий Договор считается расторгнутым с момента расторжения Инвестиционного договора.

Наступление факта расторжения Инвестиционного договора должно быть подтверждено подписанным уполномоченными представителями Сторон соглашением о расторжении либо вступившим в законную силу решением Суда о расторжении Инвестиционного договора либо направлением Арендатору письменного уведомления о расторжении Инвестиционного договора.

9. Изменение Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном порядке.

9.2. Изменения и дополнения условий настоящего Договора оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

9.3. В случае отказа или уклонения какой-либо Стороны от подписания дополнительного соглашения к настоящему договору спор рассматривается в порядке, установленном разделом 6 Договора.

10. Заключительные положения

10.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания настоящего Договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

10.2. Любые изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.3. Всякая информация по данному Договору признается Сторонами конфиденциальной и не должна передаваться третьим лицам без предварительного письменного согласия на то обеих Сторон.

10.4. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу по адресам, указанным в Договоре, в письменной форме. Сообщения будут считаться надлежащим образом направленными, если они вручены лично под подпись, посланы заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения либо курьерской доставкой.

10.5. Настоящий Договор является одновременно актом приема-передачи Земельного участка.

10.6. Во всем, что не было предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Калининградской области и вступает в силу после его регистрации. Обязанность по государственной регистрации настоящего Договора возлагается на Арендатора.

10.8. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Росреестра по Калининградской области.

10.9. К настоящему Договору прилагается:
- Инвестиционный договор № 1 от 09 июля 2021 г.

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:
Акционерное общество
«Корпорация развития Калининградской
области» (АО «КРКО»)

236023, г. Калининград, ул. Красная, д 63 «А»
тел./факс: (4012) 67-39-39
ИНН/КПП 3906123600/390601001
ОГРН 1043902821577
ОКПО 01968198
Р/с 40702810020010001193
КАЛИНИНГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
N8626 ПАО СБЕРБАНК
Г. КАЛИНИНГРАД
к/с 30101810100000000634
БИК 042748634
e-mail: office@kgd-rdc.ru

Генеральный директор



/А. С. Толмачёв

Арендатор:
Общество с ограниченной
ответственностью
«Специализированный застройщик
«Калининградстрой»
238326, Калининградская область,
Зеленоградский район, г. Зеленоградск,
ул. Московская, д. 66, офис XXIII
ИНН/КПП 3918014669/391801001
ОГРН 1193926006174
р/с 40702810403700001862
Ф-Л СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ПАО БАНК
«ФК ОТКРЫТИЕ»
к/с 30101810540300000795
БИК 044030795
Тел.: 8(4012)55-55-22
e-mail: rabota201013@mail.ru

Генеральный директор



/Кухарев Л. Ю./

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области	
Произведена государственная регистрация	Договор аренды (субаренды)
Дата регистрации	13.08.2021
Номер регистрации	39.05.060201.436-39/02/2021-5
Государственный регистратор	Козлова-Владимира Ивановна (подпись, и.о.) (Ф.И.О.)

удостоверил
государственный регистратор



Харнавова Анна
Александровна
(подпись)



13.08.2021
Козлова-Владимира Ивановна
И.О. Козлова-Владимира Ивановна

Калининград, Россия
Акционерное общество
генерального директора,
именуемое в дальнейшем
«Общество с ограниченной
ответственностью» на
основании в дальнейшем
именуемые в дальнейшем
далее – «Инвестор»

1.1. В
инвестиционный
размещении
Зеленоград
– «Инвестор»
Договор

прак
Дл
на