

СОГЛАШЕНИЕ №007449-1
об изменении и дополнении
договора № 007449 от 21.09.2006 г.
на передачу в аренду городских земель

г. Калининград

“ 20 ” _____ 2008 года

АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «Юниксбалт», основной государственный регистрационный номер 1053900095413, в лице генерального директора Хаванова Валерия Алексеевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по г. Калининграду 26.07.2005 года, с одной стороны, и

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация городского округа «Город Калининград», 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, доверенности администрации городского округа «Город Калининград» от 04.08.2008 года № 928/ж, с другой стороны, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Арендатор и Арендодатель на основании Постановления главы города Калининграда - мэра города от 11.12.2007 года № 2824 «Об установлении разрешенного использования ООО «Юниксбалт» земельного участка по проспекту мира, 83 в Октябрьском районе под строительство жилого многоквартирного дома», постановления главы администрации городского округа «Город Калининград» от 14.11.2008 года «О внесении изменений в постановление главы города Калининграда – мэра города от 11.12.2007 года № 2824 «Об установлении разрешенного использования ООО «Юниксбалт» земельного участка по проспекту Мира, 83 в Октябрьском районе под строительство жилого многоквартирного дома», постановления главы администрации городского округа «Город Калининград» от 27.10.2008 года № 1718 «О внесении изменений в постановление главы города Калининграда – мэра города от 11.12.2007 года № 2824 «Об установлении разрешенного использования ООО «Юниксбалт» земельного участка по проспекту Мира, 83 в Октябрьском районе под строительство жилого многоквартирного жилого дома» пришли к соглашению изменить и дополнить нижеуказанные пункты Договора № 007449 на передачу в аренду городских земель от 21.02.2006 года, изложив их в следующей редакции:

1.1. После слов: «... принимает...» читать: «... земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 39:15:111004:11 площадью 0.3080 га по проспекту мира, 83 в Октябрьском районе города Калининграда...».

1.3. Земельный участок, указанный в пункте 1.1. Договора, предоставляется под строительство многоквартирного дома (земельные участки, предоставленные для строительства многоквартирных жилых домов).

1.4. г) зоны с особым режимом использования (водоохранные зоны, прибрежные полосы и т.п.) – часть земельного участка с кадастровым номером 39:15:111004:11 площадью 0.0844 га – охранный зона инженерных коммуникаций.

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 оформляются 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 сдаче 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. Разрешить ООО «Юниксбалт» разработать проект строительства жилого многоквартирного дома на земельном участке площадью 0.3080 га со сносом аварийного детского сада по проспекту, 83 в Октябрьском районе.

3.9. Соблюдать режим использования на площади 0.0844 га в охранной зоне инженерных коммуникаций без права раскопок, застройки, посадки многолетних насаждений, с беспрепятственным доступом городских служб для обслуживания инженерных коммуникаций.

4.2. Арендная плата уплачивается до 10.04.2008 года – за площадь 0.3009 га, начиная с 10.04.2008 года – за площадь 0.3080 га (основание: распоряжение Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград от 10.04.2008 года № 722).

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, БИК 042748001 Управление федерального казначейства МФ РФ по Калининградской области (Комитет муниципального имущества города Калининграда), ИНН 3903010414, КПП 390401001, ОКАТО 2740000000, код бюджетной классификации 028 1 11 05010 04 0000 120.

Арендатор предоставляет уточненную декларацию на 2008 год и вносит компенсацию в связи с увеличением площади земельного участка за период с 10.04.2008 года по 31.12.2008 года в течение 30 дней с момента государственной регистрации настоящего Соглашения.

4.4. Ставка арендной платы составляет:

- 70.24 руб. за 1 кв.м в год на 2007 год.

Коэффициент по виду использования земельного участка K1=1 (код коэффициента 1.00) на 2007 год; коэффициент по категории арендатора K2=1 (код коэффициента 2.00) на 2007 год.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:15:111004:11 составляет:

23 356 133 (руб).

4.5. Для расчета арендной платы, начиная с 01.01.2008 года, применять коэффициент, определяемый по виду разрешенного использования земельного участка, - ставка арендной платы за землю (Kз).

Коэффициент, определяемый по виду разрешенного использования земельного участка, - ставка арендной платы за землю (Kз) : 0.7 %.

4.6. 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.

4.7. 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.

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

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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.

4.12. 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~~ **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 соблюдением условий договоров аренды городских земель и использования земельных участков, платежных документов, учетных 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.

в) в случае, если Арендаторы, своими действиями препятствуют уполномоченным лицам ~~проведению~~ **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~~ **арендной** платы за текущий квартал.

4.14. 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.

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

4.16. При изменении разрешенного использования земельного участка в настоящий Договор ~~вносятся~~ **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 освоения, 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 в администрацию городского округа «Город Калининград» 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 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 Комитете архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

5.2.2. В течение трех лет со дня принятия постановления администрации городского округа «Город Калининград», указанного в п. 1.1. Договора, закончить строительство объектов и сдать 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 целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

5.2.5. Не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемых участках 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 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, в желании заключить договор аренды на новый срок.

5.2.14. В случае отчуждения объекта недвижимого имущества (его части), расположенного (ой) на арендуемых земельных участках, другому юридическому или физическому лицу, в срок не позднее 1 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 причине 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 14.11.2007 г. № 360.

5.2.18. Для вывоза твердых бытовых отходов заключать договоры с жилищно-коммунальным предприятиями, либо с организацией, предоставляющей такие услуги, или производить вывоз твердых бытовых отходов своими силами.

5.2.19. С организациями, осуществляющими профилактическую дезинфекцию, дератизацию, дезинсекцию заключать договоры на проведение сплошной систематической дератизации, дезинсекции, 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 использованием 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 настоящим Договором, проверять соответствие использования земельного участка целям, установленным в п.1.2. 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.

6.1.6. 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 действиями 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.

2. Остальные условия вышеуказанного договора, незатронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными и стороны подтверждают по ним свои обязательства.

3. Настоящее Соглашение составлено в 4-х подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для Управления Федеральной регистрационной службы по Калининградской области и Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград».

4. Настоящее Соглашение в срок, не позднее 3-х месяцев с момента подписания его обеими сторонами, подлежит регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калининградской области.

5. В качестве неотъемлемой части к настоящему Соглашению прилагается план границ земельного участка площадью 0.3080 га.

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

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

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью «Юниксбалт»
г. Калининград, ул. Менделеева, 2
ИНН 3905066966

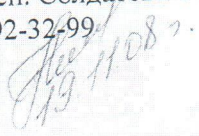
За арендодателя
Заместитель главы администрации,
председатель Комитета
муниципального
имущества и земельных ресурсов
администрации городского округа
«Город Калининград»


А.И. Зуев

Начальник Управления земельных отношений
Комитета муниципального имущества и
земельных ресурсов администрации городского
округа «Город Калининград»

Начальник правового Управления
администрации
городского округа «Город Калининград»

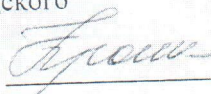
Исп. Солдатова О.В.
92-32-99




За арендатора
Генеральный директор
ООО «Юниксбалт»



В.А.Хаванов


М.Н.Краснонос


Г.А. Варфоломеева

Управление Федеральной регистрационной службы по Калининградской области
г. Калининград, ул. Менделеева, 2
ИНН 3905066966
20.04.2009
39-01/069/2009-805
Моргунова Е.С.