

1481  
09 СЕН 2016  
Муниципальное образование город Краснодар

**Договор аренды земельного участка № 4300022756**  
(л/с 314300160020271)

от 09.09.2016

г. Краснодар

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя директора департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар Дуплякиной Рады Александровны, действующего на основании доверенности от 11.03.2016 № 3174/01, и непубличное акционерное общество «Агентство развития Краснодарского края», в лице генерального директора Баклушина Василия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в соответствии с подпунктом 5 пункта 2 статьи 39.6 и статьёй 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### **1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование из земель населённых пунктов земельный участок (далее – «Участок») общей площадью 64972 кв.м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Тепличная, 62/1, кадастровый номер 23:43:0000000:13958.

1.2. Границы Участка обозначены в кадастровом паспорте земельного участка, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Участок предоставляется с видом разрешённого использования: размещение многоэтажных жилых домов.

1.4. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора Участок передаётся Арендатору на основании акта приёма-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

### **2. Арендная плата**

2.1. Расчёт арендной платы приведён в приложении к Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания настоящего Договора, в дальнейшем может изменяться Арендодателем в

одностороннем порядке в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования город Краснодар, изменением кадастровой стоимости земельного участка, в том числе при изменении площади земельного участка при упорядочении его границ, изменении вида разрешённого использования земельного участка, переводе земельного участка из одной категории в другую, изменении рыночной стоимости земельного участка, пересмотре ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога на соответствующий финансовый год, не более одного раза в год. Изменение арендной платы осуществляется без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий Договор. Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора через средства массовой информации. Уведомление может быть сделано Арендодателем через средства массовой информации неопределённому кругу лиц и является обязательным для Арендатора. Изменения, касающиеся арендной платы за пользование земельным участком, вступают в силу с даты, указанной в соответствующем нормативном правовом акте. В случае если такая дата не будет определена с момента вступления нормативного правового акта в законную силу.

Арендная плата подлежит перерасчёту по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости (в случае если арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка).

Арендная плата подлежит перерасчёту по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществлённая не позднее чем за 6 месяцев до перерасчёта арендной платы (в случае если арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка).

2.3. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы со дня фактического принятия Участка (с 09.09.2016 по 18.03.2023) за каждый день фактического использования или владения и вносится Арендатором с момента государственной регистрации Договора ежемесячно, не позднее 10 числа начала каждого месяца. Первый платёж вносится не позднее 10 календарных дней с момента государственной регистрации Договора. При этом расчёт арендной платы производится по ставкам, действовавшим в период фактического использования или владения Участком, который оформляется приложением к Договору.

2.4. Арендная плата (начисление суммы платежа за месяц производится из расчёта числа дней в месяце) вносится Арендатором ежемесячно до 10 числа начала каждого месяца путём перечисления по следующим реквизитам:

получатель - Управление федерального казначейства по Краснодарскому краю (департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар), ИНН – 2310041258, КПП – 231001001, ОКТМО – 03701000, расчётный

счёт 40101810300000010013 в Южном ГУ Банка России г. Краснодар, БИК 040349001.

В платёжном документе указываются: КБК (92111105012040012120) (арендная плата; пеня), период, за который осуществляется платёж, номер Договора, номер лицевого счёта плательщика, дата заключения Договора, назначение платежа.

2.5. В случае изменения платёжных реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендатора посредством публикации новых реквизитов в средствах массовой информации. В случае если после публикации Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащий расчётный счёт, он считается не исполнившим обязательства в установленный срок и несёт ответственность, предусмотренную подпунктом 5.2. настоящего Договора.

2.6. Неиспользование Участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

### **3. Права и обязанности Арендодателя**

#### **3.1. Арендодатель обязан:**

3.1.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит законодательству и условиям настоящего Договора.

3.1.3. Своевременно информировать об изменениях размера арендной платы в порядке, указанном в подпункте 2.2 настоящего Договора.

#### **3.2. Арендодатель имеет право:**

3.2.1. Получить возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.2.2. Осуществлять контроль за использованием Участка.

3.2.3. Отказаться от исполнения Договора в случае возобновления Договора на неопределённый срок, предупредив Арендатора за один месяц о прекращении Договора и необходимости освободить и вернуть земельный участок.

Предупреждение об отказе от Договора производится заказным письмом с уведомлением о вручении по всем известным Арендодателю адресам Арендатора.

Предупреждение считается вручённым в день его получения другой стороной, а в случае отсутствия другой стороны – в день извещения организацией почтовой связи либо получения информации из интернет-сервиса ФГУП «Почта России» об отсутствии Арендатора по всем известным Арендодателю адресам или истечения срока хранения почтовой корреспонденции.

3.2.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя по следующим основаниям:

невнесение арендной платы за Участок более двух раз подряд по истечении срока, указанного в пунктах 2.3, 2.4 раздела 2 настоящего Договора;

неиспользование Участка (его части) в течение трёх лет либо использование Участка не по целевому назначению и виду разрешённого использования, указанному в пункте 1.3 раздела 1 настоящего Договора;

использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;

неисполнение обязанностей, возложенных на Арендатора подпунктами 4.1.11-4.1.14 пункта 4.1 раздела 4 настоящего Договора;

в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

#### **4.1. Арендатор обязан:**

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия настоящего Договора.

4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с пунктом 2 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.3. Представить Арендодателю не позднее десятого числа начала каждого месяца копию платёжного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.1.4. Не позднее 20 января года, следующего за отчётным, производить с Арендодателем сверку расчётов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

4.1.5. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешённого использования.

4.1.6. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

При застройке предоставленного земельного участка предусматривать создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения и реализацию иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов.

В случае выявления нарушения санитарных правил или невозможности их выполнения приостановить или полностью прекратить проведение работ по застройке предоставленного земельного участка и их финансирование и (или) кредитование.

Принимать необходимые меры по уничтожению амброзии и другой сорной растительности на территории предоставленного земельного участка.

4.1.7. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде.

4.1.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и устранить за свой счёт изменения, произведённые на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.9. Возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причинённых в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.10. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зелёных насаждений. Сохранять зелёные насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.1.11. Не допускать строительство новых объектов, реконструкцию существующих до разработки проектной документации, её утверждения, получения положительных заключений соответствующих экспертиз по проектной документации, а также до получения разрешения на строительство, реконструкцию в установленном порядке.

4.1.12. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы 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 Участок.

4.1.13. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков.

4.1.14. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.15. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический и фактический адреса, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя заказным письмом с уведомлением. При отсутствии такого уведомления документы, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются по последнему известному Арендодателю адресу Арендатора и считаются доставленными.

4.1.16. В случае исключения Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц либо Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), а также при переходе прав на объекты, расположенные на земельном участке, направить Арендодателю в 10-дневный срок об этом письменное уведомление с приложением копий документов об исключении Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, либо копий документов, подтверждающих переход прав на объекты, расположенные на земельном участке (договор, свидетельство о государственной регистрации права).

4.1.17. Направить не менее чем за 90 календарных дней до окончания срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, письменное предложение Арендодателю о прекращении Договора аренды либо о заключении нового Договора.

4.1.18. Не позднее чем через 30 дней с момента заключения настоящего договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю для государственной регистрации права на земельный участок.

4.1.19. Оплатить расходы по регистрации права аренды земельного участка в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.1.20. В трёхдневный срок с момента государственной регистрации Договора представить Арендодателю экземпляр зарегистрированного договора аренды.

4.1.21. Арендатор несёт другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

## **4.2. Арендатор не вправе:**

4.2.1. Передавать арендованный Участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

4.2.2. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль участка без разрешения соответствующих органов.

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

4.2.4. Использовать возведённые объекты до их приёма в эксплуатацию в установленном порядке.

4.2.5. По договорам аренды сроком до 5 лет передавать в залог право аренды Участка без согласия Арендодателя.

## **4.3. Арендатор имеет право:**

4.3.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с видом разрешённого использования.

4.3.2. Возводить строения и сооружения в соответствии с целевым назначением и видом разрешённого использования Участка и утверждённой проектной документацией на основании соответствующего разрешения на строительство.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных Гражданским законодательством Российской Федерации.

4.3.4. В случае наличия совокупности условий, предусмотренных пунктами 3, 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации по истечении срока действия настоящего Договора на заключение нового договора аренды. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить новый договор в срок, указанный в подпункте 4.1.17 настоящего Договора.

4.4. В случае реорганизации Арендатора его права и обязанности по Договору переходят к другому лицу в порядке универсального правопреемства, действующего при реорганизации юридических лиц.

## 5. Ответственность сторон

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

В случае причинения вреда здоровью или имуществу гражданина, а также вреда имуществу юридического лица вследствие нарушения требования по санитарному содержанию предоставленного земельного участка, Арендатор обязан возместить вред в полном объёме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Участка, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка или передаче Участка в аренду.

5.2. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

5.3. Уплата неустойки в связи с нарушением срока внесения арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендной плате.

5.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю после прекращения действия Договора, Арендатор уплачивает арендную плату за всё время просрочки в двукратном размере.

5.5. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путём переговоров, разрешаются в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 6. Срок действия Договора

6.1. Договор действует с 09.09.2016 по 18.03.2023.

6.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

## 7. Прекращение действия договора

7.1. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока аренды Участка, указанного в подпункте 6.1 настоящего Договора.

В течение десяти дней после истечения срока действия Договора, если Договор не возобновился на неопределённый срок, либо в случае отказа от Договора или после досрочного его расторжения Арендатор возвращает

Участок Арендодателю по акту приёма-передачи в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению. В случае отсутствия на Участке имущества Арендатора, Участок считается возвращённым Арендодателю в день расторжения договора либо в день истечения срока, указанного в подпункте 3.2.4 пункта 3.2 раздела 3 настоящего Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон.

7.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. Изменения договора**

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору аренды оформляются в форме Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке, за исключением изменения ставок арендной платы, указанных в подпункте 2.2 пункта 2 настоящего Договора.

8.2. Настоящий Договор составлен в 5 экземплярах; по одному для Арендатора, Арендодателя.

В качестве неотъемлемой части Договора к нему прилагаются:

копия решения уполномоченного органа о предварительном согласовании предоставления Участка (в случае, если данное решение издавалось);

кадастровый паспорт Участка;

акт приёма-передачи Участка;

расчёт арендной платы на основании кадастровой стоимости (в случае если арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка);

расчёт арендной платы на основании рыночной стоимости (в случае если арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка).

## **9. Особые условия**

9.1. Обеспечить строительство многоэтажных жилых домов, строящихся из не менее 2009 квартир.

9.2. Не позднее 01.05.2013 обратиться за разрешением на ввод в эксплуатацию в порядке, установленном статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9.3. Технические условия определены. Платой за подключение является сумма затрат за выполнение технических условий.

9.4. По завершении строительства 25% от жилой площади реализовать в рамках подпрограммы развития ипотечного жилищного кредитования



муниципального образования город Краснодар муниципальной целевой программы «Жилище». Из данной площади однокомнатных квартир – 40%, двухкомнатных квартир – 40%, трехкомнатных квартир – 20%.

9.5. Арендатор обязан обеспечить требования безопасности при строительстве и эксплуатации объекта на предоставленном земельном участке и прилегающей к нему территории.

9.6. В случае не сдачи в эксплуатацию многоэтажных жилых домов, в срок указанный в пункте 9.2 Договора, арендатор обязуется обеспечить исполнение пункта 9.4 Договора из имеющихся в собственности Арендатора квартир в других домах.

9.7. Соблюдать режим использования земельный участок площадью 4142 кв.м, расположенный в охранных зонах инженерных коммуникаций.

**Арендодатель:**

**Арендатор:**

**Юридический адрес:**

г. Краснодар  
ул. Красная, 122

**Юридический адрес:**

г. Краснодар,  
ул. Комсомольская, 57,  
**Банковские реквизиты:**  
р/с № 40602810800000001060  
к/с № 30101810500000000516  
БИК 040349516  
ИНН 2309092145  
ОГРН 1052304947991

ПОДПИСИ СТОРОН

**Арендодатель:**

**Арендатор:**

МП.



Р.А.Дуплякина



В.В.Баклушин

Приложение № 1  
к договору аренды земельного  
участка № 4300022756  
(л/с 3/4300/60020271)  
от 09.09.2016

## А К Т приёма-передачи земельного участка

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», заместителя директора департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар Дуплякиной Рады Александровны, действующего на основании доверенности от 11.03.2016 № 3174/01, передала земельный участок общей площадью 64972 кв.м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Тепличная, 62/1, кадастровый номер 23:43:0000000:13958 (далее – Участок), а непубличное акционерное общество «Агентство развития Краснодарского края», в лице генерального директора Баклушина Василия Викторовича, действующего на основании Устава, приняло его.

Участок передан с видом разрешённого использования: размещение многоэтажных жилых домов.

На участке расположены следующие строения: нет

В использовании Участка имеются следующие ограничения: земельный участок площадью 4142 кв.м, расположен в охранных зонах инженерных коммуникаций.

### ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

  
\_\_\_\_\_ Р.А.Дуплякина



Арендатор:

  
\_\_\_\_\_ В.В.Баклушин



Приложение  
к договору аренды земельного  
участка № 4300022756  
(л/с № 314300160020271)  
от 09.09.2016 г.

### Расчет арендной платы на основании кадастровой стоимости

Размер годовой арендной платы на основании кадастровой стоимости рассчитывается по формуле:

$$\text{АП} = \text{Кс} \times \text{С} + 5.5\% + 5\% + 5.5\% + 6.4\%, \text{ где}$$

АП - размер арендной платы за земельный участок;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка: 1 165 183 158.64 руб.;

С - ставка арендной платы: 0.3 % (3.3.1);

5.5% - уровень инфляции, установленный в соответствии с Федеральным Законом от 03.12.2012 № 216-ФЗ «О федеральном бюджете на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов»;

5% - уровень инфляции, установленный в соответствии с Федеральным Законом от 02.12.2013 № 349-ФЗ «О федеральном бюджете на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов»;

5.5% - уровень инфляции, установленный в соответствии с Федеральным Законом от 01.12.2014 года № 384-ФЗ «О федеральном бюджете на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов».

6.4 % - уровень инфляции, установленный в соответствии с Федеральным Законом от 14.12.2015 года № 359-ФЗ «О федеральном бюджете на 2016 год».

$$\text{АП} = 1\,165\,183\,158.64 \times 0.3\% + 5.5\% + 5\% + 5.5\% + 6.4\% = 4\,346\,616.26 \text{ руб.}$$

(Четыре миллиона триста сорок шесть тысяч шестьсот шестнадцать рублей  
26 копеек)

Основание проведенных расчетов:

*Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21.03.2016 № 121 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов»*

### ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.

  
Р.А. Дуплякина  


  
В.В. Баклушин  


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"10" августа 2016г. № 23:43/12/16-1003356

1	Кадастровый номер: 23:43:0040000:13958	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 23:43:0000000	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 08.08.2014		
5	Предыдущие номера: 23:43:0000000:182				
7					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Тепличная, 62/1				
10	Категория земель: Земли населённых пунктов				
11	Разрешенное использование: размещение многоквартирных жилых домов				
12	Площадь: 64972 +/- 89 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 1165183158.64 руб.				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: —				
16	Сведения о природных объектах: —				
Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 23:43:0000000:13960, 23:43:0000000:13959				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 23:43:0000000:182				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 09.08.2019				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Кукуй Светлана Вячеславовна №23-10-54, 16.07.2014				

Заместитель начальника отдела

(инициальное обозначение)

М.П.

(подпись)

Е.Н. Элбакидзе

(инициалы, фамилия)

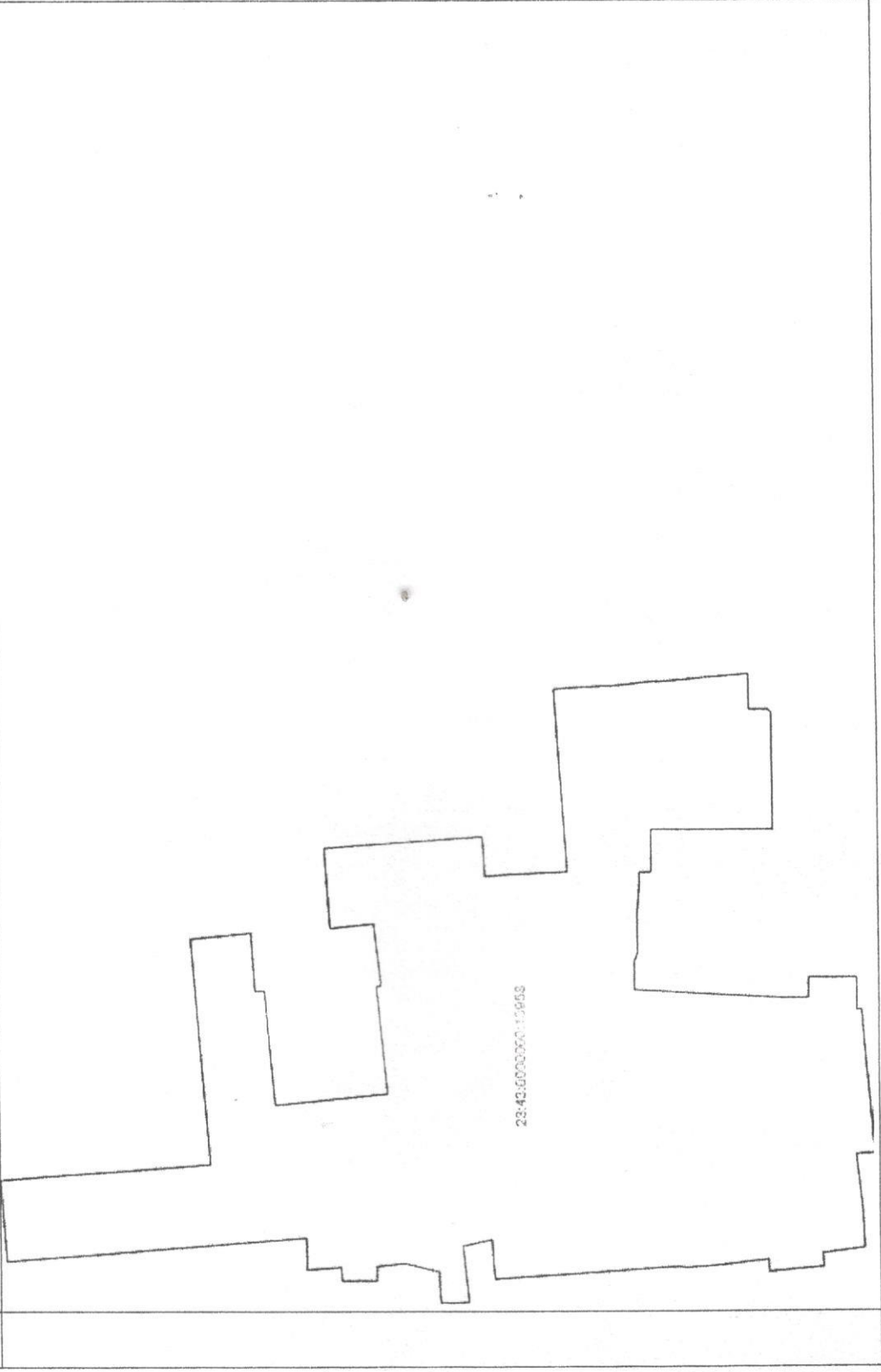
17.08.2016

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"10" августа 2016г. № 2343/12/16-1003356

1 Кадастровый номер: 23:43:000000:13958 2 Лист № 2 3 Всего листов: 2

4 План (чертеж, схема) земельного участка:



5 Масштаб

Заместитель начальника отдела  
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Е.Н. Элюкидзе  
(имя, фамилия)

Прошнуровано и скреплено печатью *Иванов*

*И.И. Пономарева*  
№ \_\_\_\_\_



*Иванов*  
1 ДЕК 2018  
555 2018 - 5457  
Ищенко И.С.  
(подпись, Ф.И.О.)

## ДОГОВОР

уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка  
№4300022756 от 09 сентября 2016 г.

Краснодарский край, гор. Краснодар. Тридцать первое июля две тысячи семнадцатого года.

**Общество с ограниченной ответственностью «ПрофиСтрой»**, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1162312050240, ИНН 2312238443, КПП 231201001, расположенное по адресу: 350066, гор. Краснодар, ул. Заречная 1-я, д. 45, пом. 4, именуемое в дальнейшем «**Цедент**», в лице директора Данеляна Гарегина Кареновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания Квартал»**, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1112311007016, ИНН 2311138260, КПП 231101001, расположенное по адресу: 350029, гор. Краснодар, ул. Российская, д. 269/10, пом. 21, именуемое в дальнейшем «**Цессионарий**», в лице генерального директора Корсантия Теймураза Дазмеровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», либо по отдельности – «**Цедент**» и «**Цессионарий**» соответственно, заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ЦЕНА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

1.1. «**Цедент**» уступает, а «**Цессионарий**» принимает в полном объеме права и обязанности по договору аренды земельного участка № 4300022756 от 09 сентября 2016 г. (далее – Договор аренды).

1.2. Право аренды земельного участка принадлежит «**Цеденту**» на основании:

- Соглашения о предоставлении отступного от 07 декабря 2016 г., заключенного между «**Цедентом**» как Кредитором и Непубличным акционерным обществом «Агентство развития Краснодарского края» как Должником, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 14 декабря 2016 г., регистрационный номер 23-23-001/862/2016-9205;

- Договора аренды земельного участка № 4300022756 от 09 сентября 2016 г., заключенного между Непубличным акционерным обществом «Агентство развития Краснодарского края» как Первоначальным арендатором и Администрацией муниципального образования город Краснодар как Арендодателем и зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 01 декабря 2016 г., регистрационный номер 23-23-001/855/2016-5457/2.

Договор аренды содержит следующие основные условия:

- действие договора аренды (срок аренды): с 09.09.2016 г. по 18.03.2023 г.;

- арендная плата составляет 4 346 616 руб. 26 коп. в год. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы со дня фактического принятия земельного участка (с 09.09.2016 г. по 18.03.2023 г.) за каждый день фактического использования или владения и вносится Арендатором с момента государственной регистрации договора аренды ежемесячно, не позднее 10 числа начала каждого месяца. Первый платеж вносится не позднее 10 календарных дней с момента государственной регистрации договора аренды. При этом расчет арендной платы производится по ставкам, действовавшим в период фактического использования или владения земельным участком, который оформляется приложением к договору аренды.

Объекты недвижимости на указанном выше земельном участке отсутствуют.

1.3. «**Цедент**» передает, а «**Цессионарий**» принимает на себя права и обязанности «**Цедента**» по договору аренды, за исключением обязательств по внесению арендной платы, пеней, а так же иных платежей по Договору аренды за период предшествующий моменту вступления в законную силу настоящего договора. Обязанности «**Цессионария**» по внесению арендной платы в порядке и на условиях, предусмотренных договором аренды земельного участка № 4300022756 от 09 сентября 2016 г. возникают с момента вступления настоящего договора в законную силу.

1.4. Объектом аренды по договору аренды земельного участка № 4300022756 от 09 сентября 2016 г. является земельный участок из земель населенных пунктов, общей площадью 64972 кв.м. (в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка № 2343/12/16-1003356 от 10 августа 2016 г. площадь земельного участка составляет 64972 ± 89 кв.м.), расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Тепличная, 62/1, кадастровый номер 23:43:0000000:13958, вид разрешенного использования: **размещение многоквартирных жилых домов.**

1.5. За передаваемые права и обязанности по Договору аренды «**Цессионарий**» обязан не позднее **28 февраля 2018 г.** уплатить «**Цеденту**» цену уступки, определенную настоящим договором.

Цена уступки «**Цедентом**» «**Цессионарию**» прав и обязанностей (требований) по Договору аренды в соответствии с настоящим договором по соглашению сторон составляет **180 000 000 руб. (Сто восемьдесят миллионов рублей).**

Так же по соглашению сторон, расчет между «**Цедентом**» и «**Цессионарием**» может быть произведен иным способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

1.6. До момента полной оплаты по настоящему договору, «**Цессионарий**» обязуется не отчуждать (не заключать) договор уступки прав по договору аренды земельного участка №4300022756 от 09 сентября 2016 г. В случае отчуждения (заключения) «**Цессионарием**» третьему лицу прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №4300022756 от 09 сентября 2016 г., без осуществления полной оплаты по настоящему договору, такая сделка (договор уступки прав и обязанностей по договору аренды и др.) между «**Цессионарием**» и третьим лицом будет являться недействительной.

**1.7. Стороны договорились о том, что право залога (ипотека) в пользу «Цедента» не возникает.**

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «**Цедент**» обязан:

2.1.1. Передать по акту приема-передачи земельного участка «**Цессионарию**» земельный участок из земель населенных пунктов, общей площадью 64972 кв.м. (в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка № 2343/12/16-1003356 от 10 августа 2016 г. площадь земельного участка составляет 64972 ± 89 кв.м.), расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Тепличная, 62/1, кадастровый номер 23:43:0000000:13958, вид разрешенного использования: размещение многоквартирных жилых домов.

2.1.2. Без составления акта приема-передачи документов передать «**Цессионарию**» все необходимые документы, удостоверяющие права и обязанности, а именно: оригинал договора аренды земельного участка № 4300022756 от 09 сентября 2016 г. со всеми приложениями, являющимися его неотъемлемой частью и копию соглашения о предоставлении отступного от 07 декабря 2016 г.

2.2. «**Цессионарий**» обязан:

2.2.1. Надлежащим образом осуществлять все принятые на себя права и исполнять обязательства по Договору аренды, в том числе:

- принять земельный участок от «**Цедента**» по акту приема-передачи земельного участка;
- вносить арендную плату за использование земельного участка в порядке, сроки и по реквизитам, установленным договором аренды;
- осуществлять необходимые мероприятия и оплатить за свой счет расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора.

## 3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные убытки. Если сторона, нарушившая настоящий договор, получила вследствие этого доходы, сторона, права которой нарушены, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды.

3.2. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, имущественная ответственность сторон определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации.



#### 4. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

4.1. Условия настоящего договора и дополнительных соглашений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

#### 5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего отражения в тексте настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров на основе законодательства Российской Федерации и обычаев делового оборота.

5.2. При не урегулировании спора путем переговоров спор разрешается в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Досудебный порядок урегулирования споров по настоящему договору обязателен.

#### 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, вступает в силу со дня его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

6.2. «Цедент» обязуется уведомить Администрацию муниципального образования город Краснодар – Арендодателя по договору аренды земельного участка № 4300022756 от 09 сентября 2016 г. о передаче «Цессионарию» своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4300022756 от 09 сентября 2016 г.

6.3. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

#### 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего договора, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Содержание статей 367,382-390,615 Гражданского Кодекса Российской Федерации, статьи 22 Земельного Кодекса Российской Федерации сторонам известны.

7.3. Договор составлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр – для Арендодателя по Договору аренды и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

7.4. В качестве неотъемлемой части к договору прилагаются:

- акт приема-передачи земельного участка;
- Договор аренды с приложениями;
- Копия соглашения о предоставлении отступного.

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

8.1. «Цедент»: Общество с ограниченной ответственностью «ПрофиСтрой», адрес: 350066, г. Краснодар, ул. Заречная 1-я, д. 45, пом. 4, расчетный счет 40702810000100000181 в Банк «ПЕРВОМАЙСКИЙ» (ПАО) г. Краснодар, ИНН 2312238443/ КПП 231201001, ОГРН 1162312050240.

8.2. «Цессионарий»: Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания Квартал», расположенное по адресу: 350029, гор. Краснодар, ул. Российская, д. 269/10, пом. 21, расчетный счет 40702810030000031340 в Краснодарском отделении № 8619 ПАО Сбербанк, ОГРН 1112311007016, ИНН 2311138260, КПП 231101001.

## 9. ПОДПИСИ СТОРОН:

## 9.1. От «Цедента»:

Директор  
ООО «ПрофиСтрой»  
М.П.



  
Г.К. Данелян

## 9.2. От «Цессионария»:

Генеральный директор  
ООО «СК Квартал»  
М.П.



  
Т.Д. Корсантия

**Акт приема-передачи земельного участка  
удостоверяющий передачу земельного участка  
по договору уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка  
№4300022756 от 09 сентября 2016 г.**

Краснодарский край, гор. Краснодар. Тридцать первое июля две тысячи семнадцатого года.

**Общество с ограниченной ответственностью «ПрофиСтрой»**, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1162312050240, ИНН 2312238443, КПП 231201001, расположенное по адресу: 350066, гор. Краснодар, ул. Заречная 1-я, д. 45, пом. 4, именуемое в дальнейшем «**Цедент**», в лице директора Дanelяна Гарегина Кареновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания Квартал»**, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1112311007016, ИНН 2311138260, КПП 231101001, расположенное по адресу: 350029, гор. Краснодар, ул. Российская, д. 269/10, пом. 21, именуемое в дальнейшем «**Цессионарий**», в лице генерального директора Корсантия Теймураза Дазмеровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», либо по отдельности – «**Цедент**» и «**Цессионарий**» соответственно, составили и подписали настоящий акт приема-передачи земельного участка о нижеследующем.

1. В соответствии с п.п. 2.1.1. и п.п. 2.2.1. Договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4300022756 от 09 сентября 2016 г. (далее по тексту – Договор аренды), (Договор аренды, зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 01 декабря 2016 г., регистрационный номер 23-23-001/855/2016-5457/2), заключенному между «**Цедентом**» и «**Цессионарием**», «**Цедент**» передал, а «**Цессионарий**» принял во временное владение и пользование:

**земельный участок** из земель населенных пунктов, общей площадью 64972 кв.м. (в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка № 2343/12/16-1003356 от 10 августа 2016 г. площадь земельного участка составляет 64972 ± 89 кв.м.), расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Тепличная, 62/1, кадастровый номер 23:43:0000000:13958, вид разрешенного использования: размещение многоэтажных жилых домов.

2. «**Цедент**» передал, а «**Цессионарий**» принял во временное владение и пользование земельный участок, указанный в п. 1 настоящего акта приема-передачи земельного участка, пригодным для эксплуатации в соответствии с его назначением, без явных недостатков.

В процессе передачи указанного земельного участка сведения о скрытых недостатках сторонами не заявлялись.

3. Настоящий акт приема-передачи земельного участка составлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для Арендодателя по Договору аренды и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4. Подписи сторон:

**От «Цедента»**

Директор  
ООО «ПрофиСтрой»  
М.П.



Г.К. Дanelян

**От «Цессионария»**

Генеральный директор  
ООО «СК Квартал»  
М.П.



Т.Д. Корсантия

Управление Федеральной службы  
государственного реестра, кадастра  
картографии по Краснодарскому краю  
№№ регистрального округа  
Примечания государственного реестра

Дата регистрации: 03 АВР 2017

№ документа: 03/КР/2017-15

Регистратор: Мирдиков Ф.Н.



Прошито и пронумеровано в количестве 2 листов

Ген. директор ООО «СК Квартал»

*[Signature]* Т.Д. Корсаунтия

Директор ООО «ПрофиСтрой»

*[Signature]* Д. Данелля

