

ДОГОВОР № 12/2014

о передаче (уступке) прав и обязанностей арендатора
по договору аренды земельного участка
№ 4300017556 (л/с № 119430000016931) от 26.07.2011 г.

г. Краснодар

"12" декабря 2014 г.

Мы, Общество с ограниченной ответственностью «М.Т. «ВНИК», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Подрезовой Ольги Ильиничны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ГРАДЬ-Стройинное», именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», в лице генерального директора Раздоркина Игоря Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим договором и с п. 5, п. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации Арендатор обязуется передать Новому арендатору права и обязанности по договору аренды земельного участка № 4300017556 (л/с № 119430000016931) от 26.07.2011 г., заключенному между Арендатором и Администрацией муниципального образования город Краснодар (далее – Арендодатель), а Новый арендатор обязуется принять и оплатить переданные ему права и обязанности.

1.2. Свойства арендуемого земельного участка (далее – Участок):

- категория земель: земли населенных пунктов,
- разрешенное использование: для строительства комплекса многоэтажных жилых домов (1. Земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретенные (предоставленные) для целей жилищного строительства),
- кадастровый номер: 23:43:0142047:1226,
- расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Восточно-Кругляковская, 42/3 (сорок два/ три),
- общая площадь 21 838 кв.м.

1.3. Срок действия договора аренды № 4300017556 (л/с № 119430000016931) от 26.07.2011 г.: с 20.07.2011 г. по 20.07.2021 г.

1.4. Сведения о государственной регистрации договора аренды: договор аренды земельного участка № 4300017556 (л/с № 119430000016931) от 26.07.2011 г. зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 08.08.2011 г., номер регистрации № 23-23-01/587/2011-469.

1.5. Передача прав и обязанностей оформляется актом приема-передачи Участка.

1.6. Новый Арендатор принимает переданные Арендатором права и обязанности по договору аренды, а так же все обязательства перед третьими лицами, в том числе обязательства перед третьими лицами, в обеспечение которых на земельный участок наложены обременения (ограничения).

Арендатору ничего не известно о предстоящем изменении назначения использования Участка или об изъятии Участка для государственных, муниципальных или публичных нужд.

1.7. Арендатор обязуется при подписании настоящего договора передать Новому арендатору все необходимые документы, удостоверяющие его права, а именно:

- договор аренды земельного участка № 4300017556 (л/с № 119430000016931) от 26.07.2011 г., со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью.

Арендатор также обязуется сообщить Новому арендатору все иные сведения, имеющие значение для осуществления Новым арендатором своих прав и обязанностей Арендатора по указанному договору аренды земельного участка.

1.8. Арендатор несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим Договором документов и гарантирует наличие и передачу всех уступленных Новому арендатору прав и обязанностей.

1.9. В соответствии с настоящим Договором Арендатор обязуется также передать в собственность Нового арендатора исходные данные для проектирования, необходимые для получения разрешения на строительство объекта – «Многоэтажные жилые дома литер «А», литер «Б» со встроенными помещениями по улице Восточно-Кругликовская, 42/3 в гор. Краснодаре» на бумажном носителе в количестве 1 экз., а Новый арендатор обязуется принять исходные данные для проектирования и проектную документацию и уплатить за них определенную Договором денежную сумму (цену).

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. В счет уступаемых прав по договору аренды земельного участка № 4300017556 (л/с № 119430000016931) от 26.07.2011 г. Новый арендатор уплачивает Арендатору компенсацию в размере 44 000 000 (сорок четыре миллиона) рублей, в том числе НДС.

2.2. Компенсация выплачивается Арендатору Новым арендатором любым незапрещенным действующим законодательством Российской Федерации способом, в том числе путем внесения наличных денежных средств в кассу Арендатора, в следующем порядке:

- сумма в размере 24 000 000 (двадцать четыре миллиона) рублей, в том числе НДС, в течение 10 (десять) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

- сумма в размере 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч) рублей, в том числе НДС - в срок до 24.04.2015 г.;

- сумма в размере 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч) рублей, в том числе НДС - в срок до 26.05.2015 г.;

- сумма в размере 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч) рублей, в том числе НДС - в срок до 26.06.2015 г.;

- сумма в размере 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч) рублей, в том числе НДС - в срок до 24.07.2015 г.;

- сумма в размере 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч) рублей, в том числе НДС - в срок до 26.08.2015 г.;

- сумма в размере 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч) рублей, в том числе НДС - в срок до 25.09.2015 г.;

- сумма в размере 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч) рублей, в том числе НДС - в срок до 23.10.2015 г.;

- сумма в размере 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч) рублей, в том числе НДС - в срок до 27.11.2015 г.

Уплата вышеуказанных платежей может производиться как одновременно в полном объеме, так и по частям, однако вся сумма платежа должна быть полностью уплачена не позднее установленного срока.

Новый арендатор обязуется уплатить компенсацию в полном объеме в срок не позднее 27.11.2015 г.

Новый арендатор имеет право в любое время до наступления установленного настоящим пунктом срока платежа перечислить всю оставшуюся часть компенсации.

2.3. Стороны договорились о том, что до момента полной оплаты Новым арендатором передаваемых по настоящему договору Арендатором прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, право аренды на Участок в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ будет находиться в залоге у Арендатора.

2.4. Стоимость исходных данных для проектирования, необходимых для получения разрешения на строительство, передаваемых по настоящему договору (п. 1.9.) составляет 9 850 000 (девять миллионов восемьсот пятьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС, уплачиваемых Новым Арендатором Арендатору в течение 10 (десять) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора любым способом, не

противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, в том числе путем зачета встречных однородных требований.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Арендатор обязан:

3.1.1. В течение 5-ти рабочих дней с момента подписания настоящего договора направить Арендодателю Участка уведомление о передаче своих прав и обязанностей по договору аренды Новому арендатору.

3.1.2. Совершать все необходимые действия по государственной регистрации настоящего договора и перехода права аренды к Новому арендатору.

3.2. Новый арендатор обязан:

3.2.1. Принять на себя все права и обязанности Арендатора по договору аренды земельного участка № 4300017556 (л/с № 119430000016931) от 26.07.2011 г.

3.2.2. Выплатить Арендатору компенсацию за уступку прав и обязанностей по договору аренды, установленную в п.2.1. настоящего договора.

3.2.3. Нести необходимые расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права аренды.

3.2.8. Совершать все необходимые действия по государственной регистрации настоящего договора и права аренды Нового арендатора.

3.3. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

3.4. Новый арендатор не вправе до полной выплаты компенсации передавать земельный участок в субаренду, в залог, переуступать право аренды земельного участка.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

4.2. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от передачи прав и обязанностей по договору аренды и/или от государственной регистрации настоящего договора, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой передачи и/или государственной регистрации.

4.3. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождают сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

4.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, переход прав к Новому арендатору, право аренды Нового арендатора подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

5.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, перехода права аренды и права аренды несет Новый арендатор.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они выполнены и оформлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Одностороннее изменение условий настоящего договора не допускается.

5.4. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

5.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, по одному экземпляру для каждой из сторон настоящего договора и один экземпляр выдается Арендодателю.

Приложение:

1. Акт приема-передачи участка от 12.12.2014 г.
2. Договор аренды земельного участка № 4300017556 (д/с № 119430000016931) от 26.07.2011 г., между Арендатором и Администрацией муниципального образования город Краснодар.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Арендатор:

ООО «М.Т. «ВПИК»
350075, г. Краснодар, ул. Стасова, 174/1
ИНН 2312011562, КПП 231201001
Р/с 40702810503000001142
В Краснодарском РФ ОАО
«Россельхозбанк» г. Краснодар
К/с 30101810700000000536
БИК 040349536
ОКПО 16949516
Тел./факс: 231-34-98, 231-28-77

Директор ООО «М.Т. «ВПИК»

М.п.


О.И. Подрезова



Новый арендатор:

ООО «ГРАДЬ-Стройплюс»
350075, г. Краснодар, ул. им. Стасова, 178-180/1
ИНН 2312220816 КПП 231201001
ОГРН 1142312013150
Р/СЧ 40702810700490001366
в ОАО «Крайинвестбанк» в г. Краснодар
к/с 30101810100000000516
БИК 040349516

**Генеральный директор
ООО «ГРАДЬ-Стройплюс»**

М.п.


И.А. Раздоркин



Приложение к договору № 12/2014 от 12.12.2014 г.
о передаче (уступке) прав и обязанностей
арендатора по договору аренды земельного
участка № 4300017556 (л/с № 119430000016931)
от 26.07.2011 г.

АКТ

приема-передачи земельного участка,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,
город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,
улица Восточно-Кругликовская, 42/3 (сорок два/ три)

«12» декабря 2014 г.

г. Краснодар

Общество с ограниченной ответственностью «М.Т. «ВПИК», именуемое в
дальнейшем «Арендатор», в лице директора Подрезовой Ольги Ильиничны, действующего на
основании Устава, передало земельный участок общей площадью 21 838 кв.м., кадастровый
23:43:0142047:1226, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,
город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Восточно-Кругликовская, 42/3
(сорок два/ три), а Общество с ограниченной ответственностью «ГРАДЬ-Стройинвест»,
именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», в лице генерального директора Раздоркина
Игоря Александровича, действующего на основании Устава, приняло его.

Земельный участок передан для строительства комплекса многоэтажных жилых домов (Г.
Земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры
жилищно-коммунального комплекса или приобретенные (предоставленные) для целей
жилищного строительства).

На участке расположены следующие строения: нет.

В использовании участка имеются следующие ограничения: нет.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендатор:

ООО «М.Т. «ВПИК»

350075, г. Краснодар, ул. Стасова, 174/1

ИНН 2312011562, КПП 231201001

Р/с 40702810503000001142

В Краснодарском РФ ОАО «Россельхозбанк»
г. Краснодар

К/с 30101810700000000536

БИК 040349536

ОКПО 16949516

Тел./факс: 231-34-98, 231-28-77

Директор ООО «М.Т. «ВПИК»

М.п.

О.И. Подрезова



Новый арендатор:

ООО «ГРАДЬ-Стройинвест»

350075, г. Краснодар, ул. им. Стасова, 178-

180/1 ИНН 2312220816 КПП 231201001

ОГРН 1142312013150

Р/СЧ 40702810700490001366

в ОАО «Крайинвестбанк» в г. Краснодар

к/с 30101810100000000516

БИК 040349516

Генеральный директор

ООО «ГРАДЬ-Стройинвест»

И.А.Раздоркин





Утвержден постановлением главы
муниципального образования город
Краснодар от 05.09.2005 № 1447
(в редакции постановлений главы
муниципального образования город
Краснодар от 10.12.2007 № 2463
и администрации муниципального
образования город Краснодар от
19.07.2010 № 5350, 22.03.2011 № 1861)

**Договор аренды земельного участка № 4300017556
(д/с № 119430000016931)**

г. Краснодар

от 26.07.2011 г.

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя директора департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар Столярова Алексея Ивановича, действующего на основании доверенности от 27.12.2010 № 17736/01, и общество с ограниченной ответственностью «М.Т. «ВПК», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Подрезовой Ольги Ильиничны, действующего на основании Устава (Положения), в соответствии с постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 20.07.2011 № 5262 заключили настоящий договор (далее «Договор») в нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование из земель населенных пунктов земельный участок (далее «Участок») общей площадью 21838 кв.м, расположенный в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара по ул. Восточно-Кругликовской, 42/3, кадастровый номер 23:43:0142047:1226.

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

1.3. Участок предоставляется для строительства комплекса многоэтажных жилых домов (Земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретенные (предоставленные) для целей жилищного строительства).

1.4. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора Участок передается Арендатору на основании акта приема-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, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания настоящего Договора, в дальнейшем может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке и в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативы.

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, осуществляемая не позднее чем за 6 месяцев до перерасчёта арендной платы, при этом коэффициент-дефлятор не применяется. Арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию Арендодателя на размер коэффициента-дефлятора, ежегодно устанавливаемого Министерством экономического развития Российской Федерации. Коэффициент-дефлятор применяется ежегодно по состоянию на начало очередного года, начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение о предоставлении земельного участка в аренду (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 20.07.2011 по 20.07.2021) за каждый день фактического использования или владения и вносится Арендатором с момента государственной регистрации Договора ежемесячно, не позднее 10 числа начала каждого месяца. Первый платеж вносится не позднее 10 календарных дней с момента государственной регистрации Договора. При этом расчет 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 расчета числа дней в месяце) вносится Арендатором ежемесячно до 10 числа начала каждого месяца путем перечисления по следующим реквизитам:

получатель - Управление федерального казначейства по Краснодарскому краю (департамент имущественных отношений Краснодарского края), ИНН 2308077553, КПП-230801001, ОКАТО - 03401000000, расчётный счёт 40101810300000010013 в ГРКЦ ГУ Банка России по Краснодарскому краю г. Краснодар, БИК 040349001.

В платежном документе указываются: КБК (82111105010040012120) (арендная плата), период, за который осуществляется платеж, номер Договора, номер лицевого счета плательщика, дата заключения Договора, назначение платежа.

2.5. В случае изменения платежных 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 расчетный счет, он считается не исполнившим обязательства в установленный срок и несет 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 изменении размера арендной платы в порядке, указанном в подпункте 2.3 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. В случае изменения Арендатором без разрешения Арендодателя вида разрешенного использования земельного участка Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы на соответствующий измененному виду разрешенного использования земельного участка с момента установления данного нарушения и составления уполномоченным органом администрации муниципального образования город Краснодар акта о самовольном изменении Арендатором вида разрешенного использования земельного участка. Об одностороннем изменении размера арендной платы Арендатору направляется письменное уведомление. Уведомление считается полученным Арендатором с момента выполнения отметки почтовым отделением связи о его принятии для отправления адресату либо изменение размера арендной платы производится с даты подписания акта осмотра арендатором.

3.2.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора при следующих нарушениях его условий:

- невнесение арендной платы за Участок более одного месяца подряд;
- неиспользование земельного участка (его части) более одного года, если иной срок освоения земельного участка не предусмотрен правовым актом о предоставлении земельного участка или настоящим Договором;

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

- использование Участка (его части) не по целевому назначению и виду разрешенного использования, указанного в подпункте 1.1 настоящего Договора;
- использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;
- неисполнение обязанностей, возложенных на Арендатора подпунктами 3.2.3, 4.1.2, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6., 4.1.7, 4.1.9, 4.1.11, 4.1.12, 4.1.13, 4.1.14, настоящего Договора.

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 платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

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

4.1.5. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного 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 счет изменения, произведенные 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, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.10. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые 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, ее 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 занятию, 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 и

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 Договора на новый срок.

4.1.18. В трехдневный срок с момента подписания настоящего договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

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 трехдневный срок с момента государственной регистрации Договора представить Арендодателю копию зарегистрированного договора аренды.

4.1.21. Арендатор несет 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 возведенные объекты до их приема 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 разрешенного использования.

4.3.2. Возводить строения и сооружения в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования Участка и утвержденной 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 надлежащего исполнения своих обязанностей, по истечении срока действия настоящего Договора на заключение договора аренды на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой 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 несет 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 объеме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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 все время просрочки в двукратном размере.

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

6. Срок действия Договора

6.1. Договор действует в течение десяти лет с 20.07.2011 г по 20.07.2021 г.

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.

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.

7.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в подпункте 3.2.5 настоящего Договора о чем Арендатору направляется уведомление (указанным письмом с уведомлением о вручении).

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 2.3 пункта 2 настоящего Договора.

8.2. Настоящий Договор составлен в 5 экземплярах по одному для Арендатора, Арендодателя, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагаются:

- кадастровый паспорт земельного участка, предоставленного в аренду;
- решение уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в аренду;



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ГОРОД КРАСНОДАР

№ 5808

от 20.01.2011

О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «М.Т. «ВНИК» земельного участка в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара

По условиям мирового соглашения от 29.01.2009, заключённого между обществом с ограниченной ответственностью «Кларисса-Строитель» и администрацией муниципального образования город Краснодар, утверждённого распоряжением Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 30.01.2009 по делу № А32-8847/2008, администрация муниципального образования город Краснодар обязуется принять решение о предоставлении в аренду земельного участка ориентировочной площадью 21828,8 кв.м, вид разрешённого использования – застройка многоквартирными жилыми домами по улице Восточно-Крутиловской в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 08.09.2009 № 3241 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане соответствующей территории по улице Восточно-Крутиловской, 42/3 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара» утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане соответствующей территории площадью 21838 кв.м по улице Восточно-Крутиловской, 42/3 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

На основании договора уступки права требования (дссссн) от 11.11.2010 общество с ограниченной ответственностью «М.Т. «ВНИК» приобрело право требования (дссссн) на земельный участок ориентировочной площадью 21828,8 кв.м, вид разрешённого использования – застройка многоквартирными жилыми домами по улице Восточно-Крутиловской в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

Сформированный земельный участок поставлен на государственный кадастровый учёт с кадастровым номером 23-43.0142047-1226.

Общество с ограниченной ответственностью «М.Т. «ВНИК» обратилось в администрацию муниципального образования город Краснодар с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка для строительства комплекса многоквартирных жилых домов по улице Восточно-Крутиловской, 42/3 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

В соответствии со статьями 22, 56 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 44 Устава муниципального образования город Краснодар постановляю:

1. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «М.Т. «ВНИК» в аренду на десять лет из земель населённых пунктов земельный участок с кадастровым номером: 23-43.0142047-1226 площадью 21838 кв.м, в том числе земельный участок площадью 1800 кв.м, расположенный в охранной зоне инженерных коммуникаций, для строительства комплекса многоэтажных жилых домов по улице Восточно-Крутиловской, 42/3 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара согласно кадастровому паспорту земельного участка.
2. ООО «М.Т. «ВНИК»:
 - 2.1. Заключить с администрацией муниципального образования город Краснодар договор аренды земельного участка.
 - 2.2. Представить в трёхмесячный срок с момента вступления в силу договора аренды земельного участка в департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар копию расписки Управления Росреестра по Краснодарскому краю в получении документов, необходимых для государственной регистрации права аренды.
 3. Департаменту муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар (Калугана) оформить ООО «М.Т. «ВНИК» договор аренды земельного участка, включая в него условие о соблюдении режима использования земельного участка, расположенного в охранной зоне инженерных коммуникаций.
4. Департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (Хулизов) внести соответствующие изменения в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар.
5. Администрации Прикубанского внутригородского округа города Краснодара (Махев) согласовать границы территории, которую ООО «М.Т. «ВНИК» обязано благоустроить и поддерживать в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.
6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар (Хулизов).

Первый заместитель главы
муниципального образования
город Краснодара

М.Б. Фудалин

Федеральное государственное учреждение "Федеральное кадастровое агентство" по Краснодарскому краю
 (полномочное орган государственного кадастра недвижимости)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 05.07.2011 № 2343/2011-257548

В.1

1	Кадастровый номер	23:43:0142047:1226	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	---						
5	---	---						
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	15.10.2009						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка	---						
8	Почтовый адрес ориентира: Краснодарский муниципальный округ, ул. Восточно-Крутиковка, 42/3	---						
8.1	Категория земель	---						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	---	весь						
9	Разрешенное использование: для строительства комплекса многоэтажных жилых домов	---						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: ---	---						
11	Площадь: 21838+-52 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 472077050,26	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м): 19783,27	14	Система координат: МСК 23, зона 1	
15	Сведения о правах: ---	---						
16	Особые отметки: Земельный участок расположен в кадастровом квартале 23:43:0142047.	---						
17	---	---						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные участки	18.1	Номера образованных участков: ---	---				
	регистрации прав на образованные участки	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ---	---				
	образованные участки	18.3	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком: ---	---				



Начальник отдела приема и отправки документов
 (подпись и печать должностного лица)

О.В. Лоденев
 (подпись, печать)

И.А. СЫЗДИНА

КАДАСТРОВЫЙ ЛИС №01-07/2011 № 23/03/12/11.237508

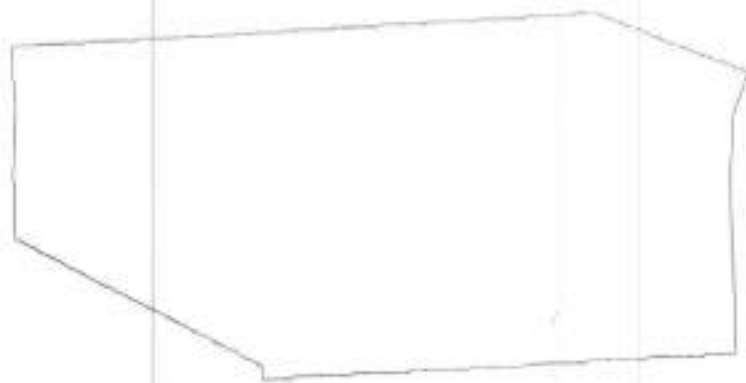
1 Кадастровый номер: 23:43:0142007:1226

Цели (срок, сфера) земельного участка

2 Лист № 2

3

Всего листов: 2



4

5 Масштаб 1:2500



Начальник отдела приема и отправки документов

(подпись) (инициалы, фамилия)

И. А. СМЕРТУЖКАЯ

О.И. Подпись
(инициалы, фамилия)

Приложение
к договору аренды земельного
участка № 4300017536
(л/с № 119430000016931)
от 26.07.2011 г.

Расчет арендной платы на основании кадастровой стоимости

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

$$АП = Кс \times С, \text{ где}$$

АП - размер арендной платы за земельный участок, руб./год;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка, 432027050.26 руб.;

С - ставка арендной платы, 0.3 % (1. Земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретенные (предоставленные) для целей жилищного строительства),

$$АП = 432027050.26 \times 0.3 = 1296081.15 \text{ руб.}$$

(Один миллион двести девяносто шесть тысяч восемьдесят один рубль 15 копеек)

Основание проведенных расчетов:

1. Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 27.01.2011 № 50 «О Правилах определения размера арендной платы, и также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края и государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края»

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

А.И.Столяров

О.И. Поддубова

М.П.

М.П.



Приложение № 1
к договору аренды земельного
участка № 4300017556
(л/с № 119430000016931)
от 26.07.2011 г.

АКТ
приема-передачи земельного участка

Администрация муниципального образования город Краснодар, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя директора департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар Столярова Алексея Ивановича, действующего на основании доверенности от 27.12.2010 № 17736/01, передала земельный участок площадью 21838 кв.м., кадастровый номер 23:43:0142047:1226, находящийся в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара по улице Восточно-Кругликовской, 42/3, а Арендатор общество с ограниченной ответственностью «М.Т. «ВПИК», в лице директора Подрезовой Ольги Ильиничны принял его.

Участок передан для строительства комплекса многоэтажных жилых домов (т.е. земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретенные (предоставленные) для целей жилищного строительства).


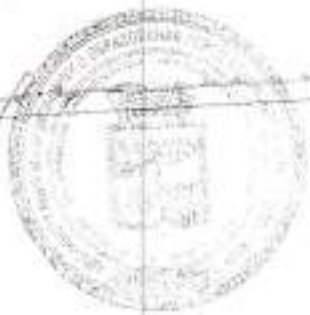
На участке расположены следующие строения: нет

В использовании участка имеются следующие ограничения: земельный участок площадью 1800 кв.м расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:


М.П.  А.И. Столяров


М.П.  О.И. Подрезова

- акт приема-передачи;
- 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. Соблюдать режим использования земельного участка, расположенного в охранный зоне инженерных коммуникаций.

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

Арендодатель:

Юридический адрес:
г.Краснодар
ул.Красная, 122



Арендатор:

Юридический адрес:
г. Краснодар, ул. Стасова, 174/1

Банковские реквизиты:
р/с № 40702810500510000111
к/с № 30101810100000000576
филиал КРУ ОАО «Минь»
город Краснодар
БИК 040349576
ИНН 2312011562

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:


М.П.  А.И.Столяров

Арендатор:


М.П.  О.М.Подрезова