

**ДОГ ОВОР N 1**  
**переуступки права аренды земельного**  
**участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения**

г. Новороссийск

"15" марта 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Ника-А»**, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице исполняющего обязанности генерального директора Афанасиади Кирилла Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «НеоПроект»**, именуемое в дальнейшем "Новый арендатор", в лице директора Осиповой Лидии Ониковны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендатор обязуется передать Новому арендатору права и обязанности, предусмотренные договором аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения, от 13.04.2006 № 4700004044, а Новый арендатор обязуется принять переданные ему права и обязанности.

Права и обязанности Арендатора подтверждаются:

- договором аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения, от 13.04.2006 № 4700004044 (регистрационная запись № 23-23-48/009/2006-988 от 30.06.2006 Главного управления Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю);

- соглашением от 11.02.2015 о продлении договора аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения от 13.04.2006 г. (регистрационная запись № 23-23 1021-23 121/804/2015-19/1 от 16.02.2015 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю);

- соглашением от 07.11.2017 об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 13.04.2006 № 4700004044 (регистрационная запись № 23:47:0113038:6-23/021/2017-3 от 30.11.2017 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю).

1.2. Кадастровый план участка приводится в Приложении N 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Участок находится в муниципальной (государственной) собственности.

1.4. Местонахождение участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Герцена 3А.

1.5. Кадастровый номер участка: 23:47:0113038:6.

1.6. Общая площадь участка: 11980 квадратных метров.

1.7. Разрешенное использование: для строительства общественно-жилого комплекса с размещением паркинга

1.8. Разрешение на застройку участка: № 23-308000-1811-2016 выдано 27.12.2016 Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск.

1.9. Участок из оборота не изъят, его оборот не ограничен.

1.10. Арендатор передает имеющиеся у него права и обязанности по договору аренды в момент регистрации настоящего Договора.

1.11. Арендатор передает земельный участок в течение 3-х дней с даты подписания настоящего договора. Передача земельного участка оформляется передаточным актом

Приложение N 2).

1.11. Арендатор гарантирует, что участок не обременен правами третьих лиц, права Арендодателя на участок не оспариваются, участок под арестом не находится, Арендатору ничего не известно о возможности изменения назначения использования участка, о возможности изъятия участка для государственных, муниципальных или публичных нужд.

1.18. Арендатор обязан передать Новому арендатору все необходимые документы, удостоверяющие его права, а именно:

- договор аренды участка от 13.04.2006 № 4700004044 со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью;

- Выписку из Единого государственного реестра недвижимости;

- разрешение на строительство

- всю имеющуюся проектную документацию

- все полученные технические условия и договоры на технологическое присоединение

- иные документы, имеющиеся у Арендатора и относящиеся к договору, по которому происходит уступка прав, а также документы, относящиеся к объекту строительства общественно-жилой комплекс с размещением паркинга по ул. Герцена, 3А в г. Новороссийске Краснодарского края.

Арендатор также обязан сообщить Новому арендатору все иные сведения, имеющие значение для осуществления Новым арендатором своих прав арендатора по указанному договору аренды.

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

1.20. Арендатор обязан погасить имеющуюся задолженность по договору аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения, от 13.04.2006 № 4700004044 за весь период пользования участком до даты регистрации настоящего договора. Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате не позднее даты подписания настоящего договора. В случае наличия задолженности по арендной плате за период пользования земельным участком Арендатора после подписания настоящего договора, Новый арендатор имеет право погасить задолженность, удержав необходимую сумму из денежных средств, причитающихся Арендатору согласно п.2.1. настоящего договора.

## 2. ПЛАТА ЗА ПЕРЕУСТУПКУ

2.1. Размер платы за переуступку права аренды участка составляет 52 500 000 (Пятьдесят два миллиона пятьсот тысяч) рублей без НДС.

2.2. Плата Новым арендатором вносится с момента государственной регистрации настоящего договора путем перечисления указанной в п. 2.1 настоящего Договора суммы на счет Арендатора в следующем порядке:

- 12 500 000 (двенадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей в течение 3 банковских дней с даты регистрации настоящего договора.

- 12 500 000 (двенадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей вносится на расчетный счет Арендатора в срок до 31.03.2018 г.;

- 5 000 000 (Пять миллионов) рублей вносится на расчетный счет Арендатора в течение до 31.05.2018 г.;

- 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей вносится на расчетный счет Арендатора до 31.07.2018 г.;

- 7 500 000 (семь миллионов пятьсот тысяч) рублей вносится на расчетный счет Арендатора

### **3. ПЕРЕУСТУПАЕМЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

#### **3.1. Новый арендатор имеет право:**

- самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на земельном участке в соответствии с целями и условиями его предоставления, указанными в договоре аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения, от 13.04.2006 № 4700004044;

- возводить здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных уполномоченным органом правил и нормативов;

- осуществлять другие права на использование участка, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором аренды.

#### **3.2. Новый арендатор обязуется:**

- использовать участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- своевременно производить арендные платежи за землю, установленные Договором аренды;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации о земле и договором аренды.

### **4. ПРАВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

4.1. В случае если выяснится, что участок к моменту государственной регистрации настоящего договора был обременен правами третьих лиц, либо имеются иные обстоятельства не позволяющие производить строительство на земельном участке, Новый арендатор имеет право потребовать уменьшения размера платы либо расторжения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке.

4.2. При изъятии участка у Нового арендатора третьими лицами по основаниям, возникшим до передачи ему прав аренды, Арендатор обязан возместить Новому арендатору понесенные последним убытки.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от передачи прав аренды и/или от государственной регистрации настоящего договора должна возместить другой Стороне убытки.

5.3. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### **6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, которые не могли быть

известны заранее и которые нельзя было предвидеть или предупредить их последствия (стихийные бедствия, военные действия, изменения законодательства и т.п.), Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение взятых на себя по Договору обязательств в части конкретных нарушений обязательств, вызванных наступлением обстоятельств непреодолимой силы.

6.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 6.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

6.3. В случае наступления обстоятельств, указанных в п. 6.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

6.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 6.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 3 (трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему Договору или до его расторжения.

7.2. Настоящий договор является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения, от 13.04.2006 № 4700004044 и подлежит государственной регистрации в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

7.3. Государственную пошлину за регистрацию настоящего договора уплачивает Новый арендатор в полном объеме.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. В случае если спорные вопросы не будут урегулированы в процессе переговоров, они разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

9.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме на юридические адреса Сторон.

9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, из которых один находится у Арендатора, второй и третий - у Нового арендатора, четвертый - в Управлении Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

9.5. Приложения:

Копия кадастрового плана земельного участка (Приложение N 1).

Акт приема-передачи участка (Приложение N 2).

Договор аренды между Арендодателем и Арендатором от 13.04.2006 № 4700004044  
(Приложение N 3).

## 11. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### Арендатор:

Общество с ограниченной  
ответственностью «НИКА-А»  
ИНН 2315127004  
КПП 231501001  
ОГРН 1062315055010  
г. Новороссийск, ул. Сирадзе, 12  
Филиал №8 ПАО КБ «Центр Инвест» в  
г.Новороссийске, БИК: 040349550, р/с:  
40702810407200000249,  
к/с:30101810100000000550

ИО генерального директора

  
К.И.Афанасиади



### Новый арендатор :

Общество с ограниченной  
ответственностью строительная компания  
«НЕОПРОЕКТ»  
ИНН 2311204307  
КПП 231101001  
ОГРН 1152311020366  
Юридический адрес: 350031, г.  
Краснодар, п.Березовый д. 31 корп.7.  
Банковские реквизиты:  
ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ» АО  
«АЛЬФА-БАНК»  
р/сч 40702810326020002817  
к/сч 30101810500000000207  
БИК 046015207

Директор

  
Л.О. Осипова



Приложение №2  
К договору №1 переуступки  
права аренды земельного участка  
государственной собственности  
несельскохозяйственного назначения от  
15.03.2018г.

Акт  
приема-передачи земельного участка

15.03.2018г.

г. Новороссийск

Общество с ограниченной ответственностью «Ника-А», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице исполняющего обязанности генерального директора Афанасиади Кирилла Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «НеоПроект», именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», в лице директора Осиповой Лидии Ониковны, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

В соответствии с условиями договора №1 переуступки права аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения от 15.03.2018 года Арендатор передал, а Новый арендатор принял земельный участок: Местонахождение участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Герцена 3А., кадастровый номер участка: 23:47:0113038:6, общая площадь участка: 11980 квадратных метров. Разрешенное использование: для строительства общественно-жилого комплекса с размещением паркинга.

Участок осмотрен Новым арендатором и по результатам осмотра принят.

Арендатор:

Общество с ограниченной  
ответственностью «НИКА-А»  
ИНН 2315127004  
КПП 231501001  
ОГРН 1062315055010  
г. Новороссийск, ул. Сирадзе, 12  
Филиал №8 ПАО КБ «Центр Инвест» в  
г.Новороссийске, БИК: 040349550, р/с:  
40702810407200000249,  
к/с:30101810100000000550

ИО генерального директора



Новый арендатор :

Общество с ограниченной ответственностью  
строительная компания «НЕОПРОЕКТ»  
ИНН 2311204307  
КПП 231101001  
ОГРН 1152311020366  
Юридический адрес: 350031, г. Краснодар,  
п.Березовый д. 31 корп.7.  
Банковские реквизиты:  
ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-  
БАНК»  
р/сч 40702810326020002817  
к/сч 30101810500000000207  
БИК 046015207

Директор



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю  
Номер регистрационного округа 23  
Произведена государственная регистрация  
Дата регистрации 20 МАЯ 2018  
Номер регистрации 25:07/2018-6-13/2018-5,6  
Регистратор Озерова Н.В.

*договор купли-продажи права аренды*



Пронумеровано, прошито и скреплено печатью на 6 листах



## СОГЛАШЕНИЕ

об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка,  
находящегося в распоряжении администрации г. Новороссийска

от 13.04.2006 года №4700004044

«04» ноябрь 2017г

г.Новороссийск

**Общество с ограниченной ответственностью «ОКАСИМ»** (ИНН 2315016199) в лице директора гр. Афанасиади Ивана Кирилловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «НИКА-А»** (ИНН 2315127004) в лице исполняющего обязанности генерального директора гр. Афанасиади Кирилла Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Соглашение о внесении следующих изменений в договор аренды земельного участка, находящегося в распоряжении Администрации г.Новороссийска от 13.04.2006 года №4700004044:

1. На основании статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более, чем пять лет, арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления

**ООО «ОКАСИМ»** передает, а **ООО «НИКА-А»** принимает на себя все права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в распоряжении администрации г.Новороссийска, от 13.04.2006 года №4700004044 на прежних условиях и в прежнем объеме на срок действия данного договора, с момента заключения настоящего Соглашения, подлежащего государственной регистрации.

2. К ООО «НИКА-А» на прежних условиях переходит право аренды на земельный участок площадью 11980 кв.м., расположенный по адресу:



г.Новороссийск, в районе ул.Герцена, с кадастровым номером 23:47:0113038:0006, предназначенный для строительства общественно-жилого комплекса с размещением паркинга.

3. На основании ст.25 ЗК РФ настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения от 13.04.2006 года №4700004044 и подлежит государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4. После заключения настоящего Соглашения, стороны обязуются обратиться в Управления Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю для регистрации перехода права аренды.

5. Стороны соглашения обязуются в течение 10 дней с момента регистрации перехода права уведомить Управление имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования г.Новороссийск, предоставив 1 экземпляр настоящего Соглашения с отметкой о его регистрации.

6. Настоящее соглашение составлено в 5-ти экземплярах и предоставляется:

1 экземпляр – АРЕНДАТОРУ;

2 экземпляр – АРЕНДОДАТЕЛЮ;

3 экземпляр – АРЕНДОДАТЕЛЮ;

4,5 экземпляр – в Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Второй и третий экземпляр хранится в Управлении имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования г.Новороссийск.

#### Адреса, подписи сторон

Адрес:

**ООО «ОКАСИМ»**

353915, Краснодарский край,  
Г.Новороссийск,  
ул. Лейтенанта Шмидта, 8А

  
**И.К. Афанасиади**  
(ФИО)



Адрес:

**ООО «НИКА-А»**

353905, Краснодарский край,  
Г.Новороссийск,  
ул. Сирадзе,12

  
**К.И. Афанасиади**  
(ФИО)



## СОГЛАШЕНИЕ

о продлении договора аренды земельного участка государственной  
собственности несельскохозяйственного назначения  
от 13 апреля 2006 года № 4700004044

«11» февраля 2015г.

г. Новороссийск

Администрация муниципального образования город Новороссийск, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности начальника Управления имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования город Новороссийск **Белянского Алексея Сергеевича**, действующего на основании распоряжения главы администрации муниципального образования город Новороссийск от 07.02.2014 г. № 45/1-рл, с одной стороны и **ООО «Окасим»** в лице директора **Афанасида Кирилла Ивановича**, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, руководствуясь ст. 621 ГК РФ о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок, ст. 22 ЗК РФ, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Продлить срок действия договора аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения от 13 апреля 2006 года № 4700004044, кадастровый номер 23:47:0113038:6, площадью 11980 кв.м., расположенного по адресу: г. Новороссийск, в районе ул. Герцена для строительства общественно-жилого комплекса с размещением паркинга, сроком до 14 февраля 2026 г.

2. Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации в Новороссийском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

3. Арендатор обязуется в течение 10 дней после государственной регистрации в Новороссийском отделе управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю настоящего Соглашения, возвратить один экземпляр в Управление имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования город Новороссийск.

4. Настоящее соглашение составлено в 4-х экземплярах и представляется:

1 экземпляр – АРЕНДАТОРУ;

2 и 3 экземпляра – АРЕНДОДАТЕЛЮ;

4 экземпляр – в Управления Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

## ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

### АРЕНДОДАТЕЛЬ

Администрация г. Новороссийска,  
г. Новороссийск, ул. Советов, 18

### АРЕНДАТОР

Директор ООО «Окасим»  
Афанасиади К.И.  
г. Новороссийск,  
ул. Л.Шмидта, 8-а

## ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ



А.С. Белянский

АРЕНДАТОР



К.И. Афанасиади

Начальник отдела  
лицевых счетов УИЗО

И.В. Несходим

Начальник отдела земельно-правовых  
отношений УИЗО

И.В. Шагойко

Ведущий специалист отдела  
земельно-правовых отношений УИЗО

О.К. Залевская

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю  
Произведена государственная регистрация  
сделки № 02-02/2015  
№ 02-02/2015-18/1  
Трофимова И.С.

**ДОГОВОР**  
**аренды земельного участка государственной собственности**  
**несельскохозяйственного назначения**

№ 4700004044

от 13.04.2006г.

г. Новороссийск

Администрация города-героя Новороссийска, в лице заместителя главы администрации города по вопросам имущественных, земельных и правовых отношений **Поездника Александра Григорьевича**, действующего на основании постановления главы администрации города-героя Новороссийска от 31.10.2005 г. № 3588, именуемая в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», с одной стороны, и **ООО «ОКАСИМ»** (свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 19 сентября 2005 г. за основным государственным регистрационным номером 1032309087986), в лице директора **Афанасиadi Павла Кирилловича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании постановления главы администрации города-героя Новороссийска от 14.02.2006 г. № 354 «О предоставлении в аренду ООО «ОКАСИМ» земельного участка в г. Новороссийске, в районе ул. Герцена для строительства общественно-жилого комплекса с размещением паркинга» заключили настоящий договор (далее-Договор) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор принять на условиях настоящего Договора земельный участок из земель **поселений в черте г. Новороссийска**

(категория земель)

с кадастровым номером 23:47: 01 13 038: 0006

площадью **11980 (кв. м)**, расположенный в **Приморском районе**, по адресу: **Краснодарский край, г. Новороссийск, в районе ул. Герцена**

(наименование поселения и др., иные адресные ориентиры)

(далее – Участок), в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемого к настоящему Договору и являющийся его неотъемлемой частью, предназначенный для строительства общественно-жилого комплекса с размещением паркинга.

1.2 Фактическое состояние Участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

1.3 Указанный в п. 1.1 Договора Участок передан арендатору с **14.02.2006г.** (постановление главы администрации города-героя Новороссийска от 14.02.2006г. № 354).

## 2. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1 Расчет размера арендной платы за Участок изложен в Приложении к настоящему Договору, который подписывается Арендодателем.

2.2 Размер ежегодной арендной платы установлен в соответствии с действовавшими на день подписания Договора нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и г. Новороссийска (далее - правовые акты) и в дальнейшем может изменяться в связи с изменениями указанных правовых актов.

При этом новый размер арендной платы считается установленным со дня вступления в силу официально опубликованного в установленном порядке нормативного правового акта, которым изменяется размер арендной платы, без заключения сторонами дополнительного соглашения (договора) о внесении изменений в настоящий договор.

**2.3** Арендная плата, подлежащая уплате исчисляется от установленного Приложением к настоящему Договору размера ежегодной арендной платы за участок со дня передачи Участка, указанного в п. 1.3 Договора, за каждый день использования и вносится Арендатором ежеквартально в виде авансового платежа до 10 числа первого месяца каждого квартала. Первый платеж вносится в течение 30 календарных дней со дня государственной регистрации Договора.

**2.4** Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами за каждый квартал, отдельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

**2.5** Арендная плата или пеня вносятся Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам: получатель: Управление федерального казначейства по Краснодарскому краю. (департамент имущественных отношений Краснодарского края)

ИНН получателя 2308077553 КПП 230801001 ОКАТО 03420000000

расчетный счет получателя 40101810300000010013

банк получателя: ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Краснодарскому краю г. Краснодар

БИК банка получателя: 040349001

В платежном поручении в соответствующих полях в соответствии с Указаниями Центрального банка РФ от 03.03.2003 г. № 1256-У указываются:

КБК 82111105012040000120

---

(в соответствии с категорией или видом собственности земельного участка)

Код основания платежа;

Код периода, за который осуществляется платеж;

Номер договора;

Дата заключения договора;

Тип платежа;

Назначение платежа

Уплата арендных платежей на код бюджетной классификации не в соответствии с установленным с 01.01.2006 г. кодом бюджетной классификации является не исполнением арендатором договорных обязательств.

При этом платежи не засчитываются, и осуществляется автоматическое начисление пени.

**2.6** Не использование участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения 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 Договором.

3.1.2 Возместить Арендатору убытки при расторжении Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.2.4 Договора.

3.1.3 В случае внесения изменений и дополнений в нормативно – правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующих муниципальных образований, связанных с изменением арендной платы, письменно уведомить Арендатора о них, приложив новый расчет размера арендной платы.

#### *3.2 Арендодатель имеет право:*

3.2.1 Получить возмещение убытков, причиненных в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.2.2 Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

3.2.3 Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий, установленных Договором.

3.2.4 В одностороннем порядке принимать решение о прекращении и пользования Участком и досрочном расторжении в установленном порядке Договора следующих существенных нарушениях его условий:

- использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п.1.1 Договора;
- нарушение Арендатором условий, указанных в разделе 10 Договора, и невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в п. 4.1, 4.3 Договора;
- невнесение арендной платы в течение одного квартала;
- использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

3.2.5 На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра предмет соблюдения Арендатором условий Договора.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1 *Арендатор обязан:*

4.1.1 В полном объеме выполнять все условия Договора.

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

4.1.3 В случае изменения размера арендной платы в сторону увеличения, разница между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не по установленному п. 4.1.4 Договора срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и учитывается на лицевом счете Договора со дня вступления в силу нормативного правового акта, на основании которого производится перерасчет ее размера вне зависимости от срока получения уведомления о перерасчете размера арендной платы Арендодателя, в случаях указанных в п. 3.2.3 настоящего Договора.

4.1.4 Арендная плата вносится Арендатором Участка ежеквартально в виде авансового платежа в срок до 10 – го числа первого месяца квартала.

4.1.5. Ежегодно по истечении срока последнего платежа, но не позднее 25 декабря производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок с составлением акта сверки.

4.1.6 Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п. 1.1 Договора.

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

4.1.8 При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

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

4.1.10 Возместить Арендодателю убытки, причиненные в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.11 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.

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

4.1.13 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 занятия, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.14 Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных Участков и иных лиц.

4.1.15 Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.16 При изменении целевого назначения зданий, строений, и сооружений (или их частей), расположенных на участке, обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор и перерасчета размера арендной платы.

4.1.17 Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического, фактического адресов или иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов.

4.1.18 В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатора на Участок другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и индивидуализирующих реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода, а также копии подтверждающих такие прекращение деятельности или передачу прав документов.

4.1.19 В случае перехода прав на здания, строения, сооружения к другим лицам, вносить арендную плату до дня расторжения договора.

4.1.20 Направить не менее чем за 90 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в п.7.2 Договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора, либо о заключении Договора на новый срок.

4.1.21 При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду.

4.1.22 Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением договора и внесением в него изменений и дополнений.

4.1.23 Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

#### *4.2 Арендатор имеет право в соответствии с законодательством:*

4.2.1 Досрочно, по минованию надобности в Участке, расторгнуть Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

4.2.2 Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.

4.2.3 На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя в случаях, не предусмотренных п. 3.2.4 Договора.

4.2.4 Возводить здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением Участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных уполномоченным органом правил, нормативов.

4.2.5 Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда:

- Арендодатель создает препятствия в использовании Участка;
- предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал в момент заключения Договора.

4.2.6 На заключение договора аренды на новый срок в преимущественном порядке при условии надлежащего исполнения своих обязанностей и при прочих равных условиях.

#### *4.3 Арендатор не вправе:*

4.3.1 Передавать арендованный на срок менее чем пять лет Участок в субаренду в пределах срока договора аренды без письменного согласия Арендодателя.

4.3.2 Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.

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

4.3.4 Использовать возведенные здания, строения, сооружения до приемки эксплуатацию в установленном порядке.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2 За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый просроченный день.

5.3 Уплата пени в связи с нарушениями условий Договора, а также наложение штрафа уполномоченными органами и должностными лицами в связи с нарушением действующего законодательства не освобождают Арендатора от обязанности их устранения.

5.4 В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателем Арендатор уплачивает штраф в двукратном размере арендной платы за всё время пользования Участком после прекращения действия Договора.

## **6. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

6.1 Споры и разногласия Сторон, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются сторонами в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1 Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон со дня подписания сторонами.

7.2 Договор действует в течение десяти лет до 14.02.2016 года.

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

## **8. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1 Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка.

8.2 Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным п. 4.3.1 Договора, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

8.3 По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут в судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и Договором.

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1 Изменения и дополнения условий Договора оформляются Сторонами в установленном законом порядке в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения.

9.2 В случае отказа или уклонения какой-либо Стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном разделом Договора.



## 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1 В течение срока действия договора аренды Участка Арендатору надлежит провести работы по межеванию земельного участка.

10.2 Арендатор обязан в соответствии с законодательством за свой счет выполнять мероприятия по охране окружающей природной среды и требований инспектирующих служб и ведомств по вопросам эксплуатации объектов недвижимости.

10.3 Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия Договора.

10.4 При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

10.5 Договор субаренды Участка, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляется Арендодателю для последующего учета в десятидневный срок.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и предоставляется:

первый экземпляр – Арендодателю;

второй экземпляр – Арендатору;

третий и четвертый экземпляры – Главному управлению Федеральной регистрационной службы Краснодарского края, осуществляющему государственную регистрацию Договора (в случае если Договор подлежит государственной регистрации);

пятый экземпляр – в территориальный отдел по г. Новороссийску управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Краснодарскому краю (архивный фонд).

В качестве неотъемлемой части Договора к нему прилагаются:

- кадастровая карта (план) Участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

- постановление главы администрации города-героя Новороссийска от 14.02.2006 г. № 354 «О предоставлении в аренду ООО «ОКАСИМ» земельного участка в г. Новороссийске, в районе ул. Герцена для строительства общественно-жилого комплекса с размещением паркинга»;

- документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Арендодателя и Арендатора

Приложение: расчет размера арендной платы за земельный участок

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

353900, г. Новороссийск  
ул. Советов, 18  
25-21-36

### АРЕНДАТОР:

353905 г. Новороссийск, ул. Сирадзе, 12  
ИНН 2315016199  
р/сч 40702810636000000028  
БИК 040395557  
Кор/сч 30101810100000000557  
т. 63-06-63



АРЕНДОДАТЕЛЬ

*(подпись)* / А. Г. Поездник  
(Ф.И.О.)

М.П.

«    » \_\_\_\_\_ 2006 г.

ПОДПИСИ СТОРОН



АРЕНДАТОР

*(подпись)* / П. К. Афанасиани  
(Ф.И.О.)

М.П.

«    » \_\_\_\_\_ 2006 г.

Заместитель председателя Комитета по учету и управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации г. Новороссийска по вопросам земельных отношений

Проверил: заместитель директора МУП «Центр «Одно окно» г. Новороссийска»

Заведующая отделом аренды земельных участков и ведения лицевых счетов арендаторов земельных участков нежилых помещений и информационного обеспечения МУ «КУУМИиЗО»

Проверил: Главный специалист отдела арендных отношений Комитета по учету и управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации г. Новороссийска

Составил: специалист 2-ой категории МУП «Центр обслуживания граждан и юридических лиц по принципу «Одно окно» г. Новороссийска»



*(подпись)* Ю. В. Морозов

*(подпись)* О. С. Яцук

*(подпись)* Л. В. Дойчева

Л. В. Дойчева

*(подпись)* Л. В. Сирота

Л. В. Сирота

*(подпись)* Е. В. Шмидт

Е. В. Шмидт

**Расчет размера арендной платы за земельный участок**

Начисление арендной платы устанавливается с **14.02.2006 г.** (постановление главы администрации города-героя Новороссийска от 14.02.2006 г. № 354)

Расчет арендной платы:

а) адрес земельного участка – **г. Новороссийск, в районе ул. Герцена;**

б) кадастровый номер земельного участка **23:47: 01 13 038: 0006;**

в) номер земельно-ценовой зоны- **12**

- **27,82 руб.** 1 кв.м в год (с 14.02.2006г.)

г) разрешенное целевое использование – **строительство общественно-жилого комплекса с размещением паркинга.**

поправочный коэффициент к ставке арендной платы по виду целевого использования и категории арендатора

**K = 1,0 x 0,9** (п. 1.12 приложения 4 и п. 1 примечания постановления главы администрации города-героя Новороссийска № 1470 от 23.05.2005г.);

д) площадь земельного участка– **11980 кв. м;**

е) арендная плата в год одного кв. м предоставленного в аренду земельного участка

**27,82 руб./кв.м в год x 1,0 x 0,9 = 25,038 руб./ кв.м в год** (с 14.02.2006г.);

ж) арендная плата в 2006 году арендуемого земельного участка

**25,038 руб./ кв.м в год x 11980 кв.м : 365 дней x 321 день = 263796,25 руб.** в год  
(с 14.02.2006 г. по 31.12.2006 г.);

**1 кв. - 37802,57 руб.; 2 кв. - 74783,36 руб.; 3 кв. - 75605,16 руб.; 4 кв. – 75605,16 руб.**

Общая сумма арендной платы за арендуемый земельный участок в 2006 году составляет:

**263796,25 руб.** (двести шестьдесят три тысячи семьсот девяносто шесть рублей 25 копеек)  
(сумма цифрами) (сумма прописью)

**Первый платеж за 2006г. осуществляется согласно пункта 2.3 данного Договора.**

**Последующие платежи осуществляются согласно пункту 4.1.4 данного Договора.**

Заместитель председателя Комитета по учету  
и управлению муниципальным имуществом  
и земельным отношениям администрации  
г. Новороссийска по вопросам земельных отношений



Ю. В. Морозова

Заведующая отделом аренды земельных участков и  
ведения лицевых счетов арендаторов земельных участков  
нежилых помещений и информационного обеспечения  
МУ «КУУМИиЗО»

Л.В. Дойчева

Составил: специалист 2-ой категории МУП «Центр  
обслуживания граждан и юридических лиц по принципу  
«Одно окно» г. Новороссийска»

Е. В. Шмидт

Новороссийский филиал ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Краснодарскому краю  
 Наименование органа (организации), осуществляющего государственные кадастровый учет земельных участков

В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)  
 30 декабря 2004 г. № 47/04-03-8731

1	Кадастровый номер	23:47:01 13 038:0006	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
<b>Общие сведения</b>								
4	Предшлющие номера -							
5	Наименование участка	Землепользование	6					
7	Местоположение	кр. Краснодарский, г. Новороссийск район ул. Герцена						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование /назначение/:	строительство общественно - жилого комплекса с размещением паркинга						
10	Фактическое использование /характер деятельности/:	строительство общественно - жилого комплекса с размещением паркинга						
11	Площадь:	11980 ± 71 кв.м.	12	Нормативная цена:	-	13	Ставка земельного налога:	-
15	Сведения о правах:	-						
16	Особые отметки:	План изготовлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.						
17	Цель представления выписки:	В соответствии с заявкой ООО "Окасим"						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ	47/04-01-3331				
		18.2	Номера образованных участков:	-				
		18.3	Номера ликвидированных участков:	-				



Руководитель

Должность

М.П.

/Салатина С. А./

Фамилия И.О.

подпись

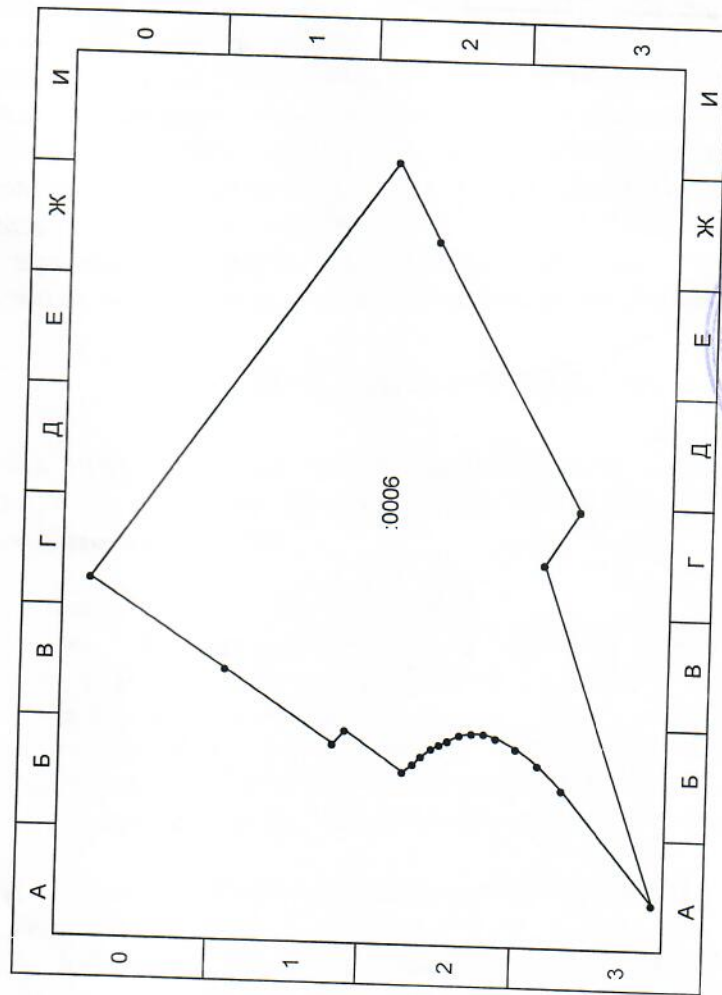
**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)**

В.2

1 Кадастровый номер 23:47:01 13 038:0006

2 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:2000

Руководитель

Должность

М.П. подпись, дата

/Салатина С. А./  
Фамилия И.О.

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ  
СЛУЖБЫ ПО КРАСНОДАРСКОМУ

Номер регистрационного округа 25

Произведена государственная регистрация

*сделки (аренда)*  
Дата регистрации 30.08.2006

Номер регистрации 23/048/009/2006-988

Регистратор *[подпись]* Т.Л.Медовник  
(Подпись) (Ф.И.О.)



Итого  
Предусмотрено  
листов