

# ДОГОВОР аренды земельного участка

от 19.03.2014 г. № 370000 6064

город-курорт Анапа

**Управление имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа**, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице исполняющего обязанности начальника управления **Шмакова Павла Анатольевича**, действующего на основании Распоряжения администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 11.02.2014 года №94-РЛ «О возложении обязанностей на П.А.Шмакова», с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Фройда»**, ИНН: 2301080356, КПП: 230101001, ОГРН: 1122301001855, юридический адрес: г. Анапа, ул. Шевченко, 288 б, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице **директора Симоняна А.Г.**, действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании постановления администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 19.03.2014 года №1131 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Фройда» в аренду земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Владимирская, 55 в», заявления арендатора, заключили настоящий договор, далее – «Договор», о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Арендодатель сдаёт, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 13813 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, местоположение: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Владимирская, 55 в, в квартале №23:37:0102029 кадастровый №23:37:0102029:648, с видом разрешенного использования: многоквартирное, многоэтажное жилищное строительство со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.

(целевое назначение земельного участка)

1.2. Границы и размеры земельного участка обозначены на прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка, который является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Настоящий Договор является единственным документом, подтверждающим передачу Участка от Арендодателя Арендатору.

1.4. Границы участка закреплены в натуре межевыми знаками и передаются Арендатору на хранение.

1.5. Фактическое состояние земельного участка, земельный участок пригоден для многоквартирного, многоэтажного жилищного строительства со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.

1.6. Участок фактически передан Арендатору с 19.03.2014 года, без каких либо иных документов по передаче имущества.

## 2. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчет размера арендной платы за Участок изложен в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое подписывается Арендодателем и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания Договора, в дальнейшем может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением и/или дополнением нормативно-правовых актов Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления.

2.3. Арендная плата, подлежащая уплате, исчисляется от установленного Приложением № 1 к настоящему Договору размера ежегодной арендной платы за Участок со дня передачи Участка, указанного в п. 1.5 Договора, за каждый день использования и вносится Арендатором ежеквартально в виде авансового платежа до 10 числа первого месяца каждого квартала.



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 допускается.

2.5. Арендная плата и пеня вносятся Арендатором путем перечисления по реквизитам указанным Арендодателем в Приложении № 2 к Договору, которое подписывается Арендодателем и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.6. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

2.7. Изменение арендной платы и/или платежных реквизитов осуществляется по согласованию с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. Об изменении арендной платы и/или платежных реквизитов Арендодатель уведомляет Арендатора путем направления письменного уведомления по адресу указанному в настоящем Договоре, либо через средства массовой информации.

Уведомление об изменении арендной платы и/или платежных реквизитов является обязательным для Арендатора независимо от формы уведомления не предусмотренного настоящим пунктом.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

#### **3.1. Арендодатель имеет право:**

3.1.1. Получить возмещение убытков, причиненных ухудшением качественных характеристик Участка, экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатором, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

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

3.1.4. В одностороннем порядке принимать решение о прекращении пользования Участком и досрочном расторжении Договора при следующих существенных нарушениях его условий:

а) использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п. 1.1 Договора;

б) нарушение Арендатором условий, указанных в разделе 10 Договора, невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в п. 4.2, 4.3 Договора;

в) невнесение арендной платы в течение двух кварталов;

г) использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

Требовать досрочного расторжения договора, при неисполнении Арендатором взятых на себя по настоящему Договору обязательств, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за 30 дней.

В случае получения от Арендатора отказа на предложение расторгнуть Договор, или не получение ответа в указанный срок, Арендодатель вправе обратиться с заявлением о расторжении Договора в суд.

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

#### **3.2. Арендодатель обязан:**

3.2.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на условиях, установленных Договором.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

#### **4.1. Арендатор имеет право в соответствии с законодательством:**

4.1.1. Досрочно, по истечении надобности в Участке, расторгнуть Договор, направив не менее чем за 60 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

использовать Участок в соответствии с цел



4.1.3. На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя в случаях, не предусмотренных п. 3.1.4 Договора.

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

4.1.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда:

а) Арендодатель создает препятствия в использовании Участка;

б) предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал в момент заключения Договора.

4.1.6. На заключение договора аренды на новый срок в преимущественном порядке при условии надлежащего исполнения своих обязанностей и при прочих равных условиях при соблюдении порядка предусмотренного пунктом 4.3.16 настоящего Договора.

4.1.7. Указанный в п. 1.1. земельный участок передать в субаренду в пределах срока действия договора аренды при условии согласования с Арендодателем.

4.1.8. Арендная плата взимается с даты государственной регистрации настоящего договора аренды земельного участка.

#### 4.2. Арендатор не вправе:

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

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

#### 4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. В полном объеме выполнять все условия Договора.

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

4.3.3. В случае изменения размера арендной платы в сторону увеличения разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже установленного п. 2.3 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 произведен перерасчет ее размера.

4.3.4. Представить Арендодателю не позднее десятого числа второго месяца каждого квартала копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.3.5. 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.

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

4.3.7. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию в радиусе 15 метров, предусмотреть освещение участка, благоустройство подъездных путей, содержание клумб, иметь договоры на вывоз мусора.

4.3.8. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.3.9. 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).

4.3.10. Возместить Арендодателю убытки, причиненные ухудшением качественных характеристик Участка, экологической обстановки в результате своей хозяйственной и иной деятельности, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

4.3.11. 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.



4.3.12. 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.

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

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

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

При отсутствии такого уведомления документы, связанные с исполнением настоящего договора, направляются по последнему известному Арендодателю адресу Арендатора и считаются доставленными, хотя Арендатор по этому адресу и не находится.

4.3.16. Направить не менее чем за 60, но не позднее, чем за 30 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в п. 7.1 Договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора либо о заключении Договора на новый срок.

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

4.3.18. После подписания Договора и/или изменений к нему обратиться за его (их) государственной регистрацией в Анапский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и уведомить об этом Арендодателя в течении 3-х дней путем направления копии расписки в получении документов, необходимых для осуществления государственной регистрации данного Договора и/или изменений к нему и понесенные в связи с этим расходы, возлагаются на Арендатора.

4.3.19. Обязанности по государственной регистрации данного Договора и/или изменений к нему и понесенные в связи с этим расходы, возлагаются на Арендатора.

4.3.20. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.3.21. В случае передачи земельного участка в субаренду согласовать с Арендодателем.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных договором, Арендаторам на сумму подлежащую уплате начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору, вызванная действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

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

5.5. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю Арендатор уплачивает штраф в двукратном размере арендной платы за все время пользования Участком после прекращения действия Договора.

## 6. РАСМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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



## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации, и действует до 02 июля 2038 года включительно. Настоящий договор распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с даты фактического предоставления земельного участка.

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

## 8. ПРЕКРАЩЕНИЕ СРОКА ДОГОВОРА

8.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка, а в части платежей после полного расчета.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным в п.4.1.1 Договора, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

8.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным законодательством и настоящим Договором.

## 9. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

9.1. Изменения и дополнения условий Договора оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации.

## 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Арендатор обязан в соответствии с законодательством за свой счет выполнять мероприятия по охране окружающей природной среды и требования инспектирующих служб и ведомств по вопросам использования земельного участка.

10.2. Арендатор обязуется возместить Арендодателю расходы за оформление земельного участка.

## 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 4 (Четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и передается:

1 экземпляр - Арендатору, 1 экземпляр - Арендодателю, 1 экземпляр – в Анапский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

В качестве неотъемлемой части настоящего Договора к нему прилагается:

- приложение № 1;
- приложение № 2;
- копия кадастрового паспорта;

- постановления администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 19.03.2014 года №1131 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Фройда» в аренду земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Владимирская, 55 в».

## ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Арендодатель:

Управление имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа  
ОГРН 1002800518118  
ИНН/ЛПН/ППН/КПП/ОКТМО/ОКТМН 230101001/35344/000/000/000/000  
Анапа, ул. Крымская, 99



### Арендатор:

ООО «Фройда»  
юридический адрес: г. Анапа,  
ул. Шевченко, 288 б.



А.Г.Симонян



**ДОГОВОР**  
**о передаче прав и обязанностей**  
**по договору аренды земельного участка №3700006064 от 19.03.2014г.**

Краснодарский край, город-курорт Анапа

«20» марта 2014 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Фройда»,** ИНН 2301080356, юридический адрес: Краснодарский край, г-к. Анапа, ул. Шевченко, 288 «б», в лице директора Симонян Амаяка Григорьевича, именуемое в дальнейшем «**Правопредшественник**», с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью «Алегрриа»,** ИНН 2301076381, юридический адрес: Краснодарский край, г-к. Анапа, ул. Шевченко, 288 б, в лице директора Абгарян Саркиса Азатовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Правопреемник**», с другой стороны, заключили Договор о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 615 Гражданского Кодекса РФ, ст.22 Земельного Кодекса РФ, настоящим **ООО «Фройда»**, передает, **ООО «Алегрриа»** принимает все права и обязанности Арендатора по Договору аренды земельного участка от 19.03.2014г. №3700006064 в отношении земельного участка общей площадью 13813 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0102029:648, с видом разрешенного использования: многоквартирное, многоэтажное жилищное строительство со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу: г.Анапа, ул. Владимирская, 55 в, предоставленного в аренду на основании постановления администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 19.03.2014г. №1131.
2. Договор аренды зарегистрирован в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.
3. Настоящим **ООО «Фройда»** заявляет и гарантирует, что:
  - является единственным законным и надлежащим владельцем передаваемых прав и обязанностей по Договору аренды;
  - передаваемые права ранее им никому не отчуждены, не заложены, иным образом не переданы и не обременены правами других лиц;
  - передача прав и обязанностей по Договору аренды не нарушает законных прав и интересов других лиц и не противоречит каким-либо обязательствам **ООО «Фройда»**.
  - все разрешения, согласия и согласования, требуемые для передачи прав и обязанностей по Договору аренды должным образом получены и являются действительными на момент заключения настоящего Договора;
  - все права и обязанности по Договору аренды исполнялись надлежащим образом;
  - какие-либо основания для досрочного расторжения Договора аренды или изменения целевого использования земельного участка отсутствуют.
4. Вместе с передачей прав и обязанностей по Договору аренды **ООО «Фройда»** передает оригинал Договора аренды, все иные документы, подтверждающие права **ООО «Фройда»** по Договору аренды, а также все документы, связанные с передаваемыми правами и обязанностями по Договору аренды.

5. Настоящий Договор, а также переход права аренды подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Каждая из сторон обязана надлежащим образом совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и перехода права аренды.

7. Настоящий Договор заключен в 4-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования города-курорта Анапа и Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

#### 8. Реквизиты сторон

##### Правоприемник

ООО «Алегриа»

ИНН 2301076381, юридический адрес:  
Краснодарский край, г-к. Анапа,  
ул. Шевченко, 288 б

Директор



Абгаров С.А.

##### Правопредшественник

ООО «Фройда»

ИНН 2301080356, юридический адрес:  
Краснодарский край, г-к. Анапа,  
ул. Шевченко, 288 «б»

Директор



Симолян А.Г.



**ДОГОВОР**  
**о передаче прав и обязанностей**  
**по договору аренды земельного участка №3700006064 от 19.03.2014г.**

Краснодарский край, город-курорт Анапа

«28» июля 2014 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Алегриа»**, ИНН 2301076381, КПП: 230101001, ОГРН 1112301000349, юридический адрес: Краснодарский край, г-к. Анапа, ул. Шевченко, 288 «б», в лице директора Зубенко Владимира Алексеевича, именуемое в дальнейшем «**Правопредшественник**», с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью «Фройда-В»**, ИНН 2301080356, КПП 230101001, ОГРН 1142301002843, юридический адрес: г-к. Анапа, ул. Шевченко, 288 «б», в лице директора Симонян Амаяка Григорьевича, именуемое в дальнейшем «**Правопреемник**», с другой стороны, заключили Договор о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 615 Гражданского Кодекса РФ, ст. 22 Земельного Кодекса РФ, настоящим **ООО «Алегриа»**, передает, а **ООО «Фройда-В»** принимает все права и обязанности Арендатора по Договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения №3700006064 от 19.03.2014г., в отношении земельного участка общей площадью **13813 кв.м.**, категория земли – *земли населенных пунктов* с кадастровым номером **23:37:0102029:696**, расположенного по адресу: **Краснодарский край, г-к. Анапа, ул. Владимирская, 55в**, с видом разрешенного использования: *многоквартирное, многоэтажное жилищное строительство во встроено-пристроенными нежилыми помещениями.*

2. Договор аренды зарегистрирован в главном управлении федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю.

3. Настоящим **ООО «Алегриа»** заявляет и гарантирует, что:

- является единственным законным и надлежащим владельцем передаваемых прав и обязанностей по Договору аренды;

- передаваемые права ранее им никому не отчуждены, не заложены, иным образом не переданы и не обременены правами других лиц;

- передача прав и обязанностей по Договору аренды не нарушает законных прав и интересов других лиц и не противоречит каким-либо обязательствам **ООО «Алегриа»**.

- все разрешения, согласия и согласования, требуемые для передачи прав и обязанностей по Договору аренды должным образом получены и являются действительными на момент заключения настоящего Договора;

- все права и обязанности по Договору аренды исполнялись надлежащим образом;

- какие-либо основания для досрочного расторжения Договора аренды или изменения целевого использования земельного участка отсутствуют.

4. Вместе с передачей прав и обязанностей по Договору аренды **ООО «Алегриа»** передает **ООО «Фройда-В»** оригинал Договора аренды, все иные



документы, подтверждающие права **ООО «Алегрриа»** по Договору аренды, а также все документы, связанные с передаваемыми правами и обязанностями по Договору аренды.

5. Настоящий Договор, а также переход права аренды подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Каждая из сторон обязана надлежащим образом совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и перехода права аренды.

7. Настоящий Договор заключен в 4-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования города-курорта Анапа и Анапскому отделу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

#### 8. Реквизиты и подписи сторон

##### Правопредшественник

**ООО «Алегрриа»**

ИНН: 2301076381, КПП: 230101001

ОГРН 1112301000349

353440, Краснодарский край, г.Анапа,  
ул. Шевченко, дом № 2886

##### Правопреемник

**ООО «Фройда-В»**

ИНН 2301080356, КПП 230101001,

ОГРН 1142301002843

353440, Краснодарский край, г.Анапа,  
ул. Шевченко, 2886



Свиридов А.Г.



Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Краснодарскому краю  
Номер регистрационного округа 23  
Полное наименование государственной регистрации  
договора о передаче прав  
дата регистрации 21.08.2014  
номер регистрации 23-23-28202/12014/001/2014-001  
**Локтева Е.С.**

