

ДОГОВОР

о передаче прав и обязанностей Арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, № 01-09/3324 от 04.06.2018 года

г. Анапа

«28» ноября 2019 года

Индивидуальный предприниматель Худавердян Андраник Владимирович (07.12.1959 года рождения, место рождения: Кавалерский с/с Егорлыкского района Ростовской обл., паспорт: 60 05 575990, выдан Отделом внутренних дел Пролетарского района города Ростова-на-Дону 13.03.2006 года, код подразделения: 612-071, зарегистрирован по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр. 40 лет Победы, д. 160), ИНН 610200783400, ОГРНИП 319619600221621 от 20.11.2019 года, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЮСК Каскад», в лице директора Атмачьян Вреж Врежевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Новый арендатор**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор передает Новому арендатору в полном объеме свои права и обязанности Арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, указанному в п. 1.2 настоящего Договора, а Новый арендатор принимает в полном объеме передаваемые права и обязанности и выплачивает Арендатору вознаграждение за их передачу.

1.2. По настоящему Договору Новому арендатору передаются права и обязанности по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, № 01-09/3324 от 04.06.2018 года (далее по тексту – Договор аренды), Арендодателем по которому является Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгее. Объектом аренды является **земельный участок площадью 8290 кв.м., кадастровый номер: 23:37:1003000:3385, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения многоэтажных жилых домов с размещением объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания**, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Анапский р-н, г. Анапа, ул. Адмирала Пустошкина, далее по тексту – Земельный участок, срок аренды – по 23 апреля 2059 года.

1.3. Право Арендатора на заключение настоящего договора подтверждается следующими договорами:

- Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, № 01-09/3324 от 04.06.2018 года, заключенный между АО «ЖБИ №1» (ИНН 2311011320) и Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгее, запись регистрации № 23:37:1003000:3385-23/026/2018-12 от 09.06.2018 года;

- Договор о передаче прав и обязанностей Арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, заключенный между Худавердян Андраник Владимировичем и АО «ЖБИ №1» (ИНН 2311011320), запись регистрации № 23:37:1003000:3385-23/026/2019-24 от 15.10.2019 года.

1.4. Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 615 ГК РФ, ст. 22 ЗК РФ и определяет порядок передачи прав и обязанностей по указанному выше Договору аренды.

1.5. Все права и обязанности по Договору аренды передаются Арендатором Новому арендатору в полном объеме, существовавшем на момент заключения настоящего Договора.

1.6. Арендатор гарантирует и подтверждает, что не имеет задолженности перед Арендодателем по арендной плате пене и каким-либо иным платежам по договорам аренды, в том числе об отсутствии задолженности перед АО «ЖБИ №1» (ИНН 2311011320) по договору о передаче прав и обязанностей Арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, заключенный между Худавердян Андраник Владимировичем и АО «ЖБИ №1».

1.7. Затраты, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, Стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.8. На земельном участке, указанном в п. 1.2 настоящего Договора, отсутствуют объекты недвижимости, доступ к земельному участку осуществляется через земельный участок с кадастровым номером: 23:37:1003000:481, с видом разрешенного использования – для общего пользования (уличная сеть).

1.9. В соответствии со ст. 556 ГК РФ Стороны договорились передаточный акт не составлять, настоящий Договор считать одновременно документом о передаче арендуемого земельного участка, а земельный участок считать переданным с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендатор обязуется:

2.1.1. Передать Новому арендатору все необходимые документы, удостоверяющие передаваемые права и обязанности, а именно:

- оригинал договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, № 01-09/3324 от 04.06.2018 года, заключенный между АО «ЖБИ №1» (ИНН 2311011320) и Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгее, запись регистрации № 23:37:1003000:3385-23/026/2018-12 от 09.06.2018 года;

- копию договора о передаче прав и обязанностей Арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, заключенный между Худавердян Андраник Владимировичем и АО «ЖБИ №1» (ИНН 2311011320), запись регистрации № 23:37:1003000:3385-23/026/2019-24 от 15.10.2019 года;

- справку от АО «ЖБИ №1» об отсутствии претензий, в том числе финансовых, по договору о передаче прав и обязанностей Арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, а также справку о прекращении залога.

Указанные документы передаются в день подписания настоящего Договора.

2.1.2. Сообщить Новому арендатору все сведения, имеющие значение для осуществления Новым арендатором своих прав по договору аренды.

2.1.3. Арендатор подтверждает и гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, договор аренды не расторгнут, не признан недействительным, не оспаривается, не поданы заявления о расторжении договора, права и обязанности не переданы другим лицам, не внесены в качестве задатка в уставный капитал, земельный участок не передан в субаренду, не обременен сервитутом, право не отчуждено, в споре, под арестом и запретом не состоит.

2.1.4. В соответствии с ч. 9 ст. 22 ЗК РФ Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя - Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгее о состоявшейся передаче прав и обязанностей по договору аренды в течении 10 дней после государственной регистрации настоящего договора и представить Новому арендатору копию такого уведомления с отметкой Арендодателя о его получении.

2.1.5. Совместно с Новым арендатором передать настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в срок не позднее 2-х рабочих дней после выполнения Новым арендатором обязательства, предусмотренного п. 3.2.1 настоящего Договора.

2.1.6. Устранить недостатки в документах, поданных от имени Арендатора, согласно замечаниям регистрирующего органа.

2.2. Новый арендатор обязуется:

2.2.1. Оплатить Арендатору вознаграждение за передачу прав и обязанностей по договору аренды в размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Совместно с Арендатором передать настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в срок не позднее 2-х рабочих дней после выполнения Новым арендатором обязательства, предусмотренного п. 3.2.1 настоящего Договора.

2.2.3. Устранить недостатки в документах, поданных от имени Нового Арендатора, согласно замечаниям регистрирующего органа.

2.2.4. Надлежащим образом осуществлять все принятые на себя права и обязанности по договору аренды.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. По соглашению Сторон, общая стоимость передаваемых прав и обязанностей по настоящему Договору (вознаграждение Арендатору) составляет **45 500 000 (сорок пять миллионов пятьсот тысяч) рублей**.

3.2. Расчет между сторонами производится в следующем порядке:

3.2.1. Сумма в размере **5 500 000 (пять миллионов пятьсот тысяч) рублей** оплачивается Новым арендатором путем перечисления на расчетный счет Арендатора в день подписания настоящего договора;

3.2.2. Сумма в размере **40 000 000 (сорок миллионов) рублей** перечисляется Новым арендатором путем перечисления на расчетный счет Арендатора после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в течении 4-х месяцев равными платежами ежемесячно, до 01.04.2020 года включительно.

Сумма платежа в руб.	Сроки платежа
10 000 000,00	до 14.01.2020 г.
10 000 000,00	до 01.02.2020 г.
10 000 000,00	до 01.03.2020 г.
10 000 000,00	до 01.04.2020 г.

Новый арендатор за свой счет оплачивает услуги банка.

В случае нарушения сроков оплаты, предусмотренных в пункте 3 настоящего договора, на сумму просроченной задолженности начисляются пени в размере 0,5% за каждый день просрочки до момента фактической оплаты просроченной задолженности.

3.2.3. Обязательства Нового арендатора по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендатора в полном объеме.

3.2.4. В соответствии с ч. 2 ст. 157 ГК РФ настоящий Договор является сделкой, совершенной под отменительным условием: в случае неоплаты Новым арендатором вознаграждения Арендатору в порядке и сроки, установленные настоящим Договором,

настоящий Договор прекращает свое и действие и не влечет для Сторон никаких обязательств.

В случае нарушения Арендатором п. 2.1.1 настоящего Договора, а именно не представления Новому арендатору справки от АО «ЖБИ №1» об отсутствии претензий, в том числе финансовых, по договору о передаче прав и обязанностей Арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, справки о прекращении залога, настоящий Договор прекращает свое и действие и не влечет для Сторон никаких обязательств. В этом случае Арендатор обязуется вернуть Новому арендатору все денежные средства, полученные им в качестве вознаграждения по настоящему Договору, в течение 3-х календарных дней с момента прекращения действия настоящего договора. Также Новый арендатор вправе требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненных ему в результате неисполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Стороны договорились, что в соответствии с ч. 1, 3 ст. 489 ГК РФ, ч. 5 ст. 488 ГК РФ до момента полной оплаты передаваемые права признаются находящимися в залоге у Арендатора.

3.2.6. После выполнения Новым арендатором обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, Арендатор обязуется представить Новому арендатору справку о прекращении залога.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. Арендатор отвечает перед Новым арендатором за недействительность переданных ему прав.

4.3. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, ответственность сторон определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут решаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

5.2. При не урегулировании спора они разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Договор может быть изменен или расторгнут только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

6.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке любой из Сторон в случае, если другой стороной будут нарушены условия, предусмотренные п. 3.2.4 настоящего Договора. При этом Договор считается расторгнутым в течение 10 (десяти) календарных дней с даты направления письменного уведомления о расторжении Договора.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему.

7.2. Настоящий договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа, один для Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгее.

7.3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендатор:

Новый арендатор:

Индивидуальный предприниматель
Худавердян Андраник Владимирович,
ИНН 610200783400,
ОГРНИП 319619600221621 от 20.11.2019
года
р/с 40802810900070000737
в Ф-Л Банка ГПБ (АО) «Южный»
к/с 30101810500000000781
БИК 040349781

ООО «СЗ ЮСК «Каскад»
353440, РФ, Краснодарский край,
г. Анапа, ул. Лермонтова, д.118
ИНН 2301097670, КПП 230101001
Банковские реквизиты:
р/с 40702810630000037207
Краснодарское отделение №8619 ПАО
Сбербанк
БИК 040349602
к/с 30101810100000000602

Директор



А.В. Худавердян



В.В. Атмачьян

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Краснодарскому краю

Номер регистрационного округа 23

Проведена государственная регистрация

ДОГОВОР УСТУПКИ

Дата регистрации 02 ДЕК 2019

Министер регистрации

Регистратор 23-37-10300-3885

