

**Договор аренды
земельного участка сельскохозяйственного назначения №1-III**

г. Пенза

«23» декабря 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Капитальные вложения» (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиларовского, д. 39, стр. 3, этаж 8, ком. 4), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00102, выданную ФКЦБ России 24 декабря 2002 г., именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Ловчиковой Анны Андреевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель _____

_____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», по отдельности - «Сторона», заключили настоящий договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения №1-III (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату следующий земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (далее - «Земельный участок»):

- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного производства; местонахождение земельного участка: Россия, Краснодарский край, Лабинский район, в границах бывших земель АОЗТ «Чамлык», бригада №1 поле IX-ПС р.у.1; бригада №2 поле 1-К р.у.3; поле II-К р.у.1; поле I-ПС р.у.1; бригада №3 поле X-ПС р.у.2, кадастровый номер 23:18:0000000:46, общая площадь 4 152 001 кв.м.

1.2. Общая площадь передаваемого в аренду Земельного участка составляет 415,2 Га.

1.3. Земельный участок предоставляется Арендатору в аренду исключительно для целей сельскохозяйственного производства.

1.4. Арендные платежи по настоящему Договору начисляются Арендодателем и уплачиваются Арендатором, начиная с даты начала срока аренды, указанного в п. 2.1 настоящего Договора.

1.5. Земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Капитальные вложения.»

1.6. На указанный Земельный участок зарегистрировано обременение в виде доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», о чем Единым государственным реестре недвижимости сделаны соответствующие записи.

2. Срок аренды

2.1. Срок аренды устанавливается с даты подписания Акта приема-передачи земельного участка включительно (далее по тексту - «Акт» Приложение №1) уполномоченными представителями Сторон по «30» декабря 2020 года включительно.

Если за 14 (Четырнадцать) календарных дней до окончания срока аренды, Стороны не выразили намерения о расторжении Договора, Договор автоматически пролонгируется на срок 11 (Одиннадцать) месяцев, при этом количество пролонгаций не ограничено. При этом такая пролонгация осуществляется на срок до последнего календарного дня включительно соответствующего одиннадцатого месяца аренды. Количество пролонгаций не может превышать более 2 (двух) раз.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. За владение и пользование указанным в п. 1.1 Договора Земельным участком Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату (далее по тексту - «Плата») с даты подписания Акта включительно.

3.2. Арендная Плата выплачивается ежемесячно, не позднее 5 (Пятого) числа каждого оплачиваемого месяца аренды с момента подписания Акта. Арендная Плата за период с даты подписания Акта приема-передачи Помещения включительно до даты окончания месяца (включительно), в котором подписан Договор выплачивается Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих с даты подписания Договора.

3.3. Размер арендной Платы, подлежащей ежемесячному внесению на расчетный счет Арендодателя, составляет 294 100 (двести девяносто четыре тысячи сто) рублей 00 копеек, в том числе НДС.


1

3.4. Датой платежа считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Датой выставления актов и счетов-фактур по арендной плате за расчетный месяц (с первого календарного дня по последний календарный день месяца) является последний рабочий день месяца.

3.5. Арендная Плата может быть изменена Арендодателем в сторону увеличения в одностороннем порядке, но не более чем на 15 (пятнадцать) % и не чаще, чем один раз в год. При этом изменение Платы может быть оформлено путем подписания Сторонами дополнительного Соглашения к настоящему Договору. В случае отказа Арендатора от пересмотра Платы Арендодатель имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

3.6. При заключении Договора Арендатор обязуется оплатить Арендодателю обеспечительный платеж в размере арендной Платы за один месяц в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обеспечительный платеж вносится в качестве обеспечения исполнения Арендатором части своих обязательств и подлежит возврату Арендатору по истечении срока действия Договора в случае надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору. В случае ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору, Арендодатель вправе самостоятельно направить обеспечительный платеж (частично или полностью) на возмещение расходов, связанных с ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по Договору. При наличии задолженности Арендатора в виде штрафных санкций и основного долга, в первую очередь за счет обеспечительного взноса погашается сумма основного долга, о чем Арендодатель уведомляет Арендатора. После взыскания (частично или полностью) обеспечительного платежа, Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента взыскания доплатить (или внести полностью) обеспечительный платеж в соответствии с условиями Договора до размера, равного сумме Договора. Обеспечительный платеж может быть использован по взаимному дополнительному соглашению между Сторонами в качестве оплаты за последний месяц аренды. Обеспечительный платеж удерживается и не возвращается в случае прекращения Договора досрочно по инициативе Арендатора, который не известит надлежащим образом Арендодателя о досрочном расторжении Договора. Проценты на обеспечительный платеж не начисляются.

3.7. При неплате арендной Платы в срок, указанный в п.3.2. Договора, а также обеспечительного платежа в срок, указанный в п.3.6. Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке с применением финансовых санкций в соответствии с условиями Договора.

3.8. Начисление арендной платы прекращается с даты подписания Сторонами Акта возврата земельного участка (возврата), если иное не предусмотрено настоящим Договором.

3.9. Непользование Земельного участка Арендатором не может служить основанием невнесения им арендной платы.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Земельный участок по настоящему Договору.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Собственности на сельскохозяйственные культуры, плоды (урожай), выращенные/произведенные Арендатором в результате использования Земельных участков в период срока аренды.

4.3.2. Беспрепятственно владеть и пользоваться Земельным участком в соответствии с его разрешенным использованием и целевым назначением.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Земельный участок по их требованию, предоставлять данные о структуре посевных площадей, а также данные о схемах защиты растений и применяемых удобрениях.

4.4.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Земельном участке и прилегающих к ним территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.6. Не передавать свои права по настоящему Договору в залог, обременять иным образом, в том числе не передавать Земельный участок и последующую субаренду, без письменного согласия Арендодателя.

4.4.7. Обеспечить до окончания срока аренды отсутствие на Земельном участке незавершенного производства. В случае наличия на дату окончания срока аренды (при выполнении условий о сроке предупреждения об отказе от продления Договора, о расторжении Договора) на арендуемом Земельном участке незавершенного производства, оно переходит в собственность Арендодателя с даты окончания срока аренды без компенсации Арендатору убытков.

4.4.8. Не препятствовать проведению межевых работ и установлению/определению границ земельных участков на местности и при необходимости оказывать содействие Арендодателю в проведении таких работ.

4.4.9. При использовании Земельного участка соблюдать требования природоохранного, земельного, водного, лесного законодательства, законодательства об охране атмосферного воздуха, об отходах производства и потребления и др. Нести ответственность за нарушения указанного законодательства Российской Федерации, как за себя лично, так и за привлеченных Арендатором третьих лиц.

4.4.10. Выращивать на Земельном участке подсолнечник только после письменного согласования с Арендодателем.

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

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. При нарушении Арендатором сроков уплаты арендной платы, установленных настоящим Договором, Арендатор уплачивает пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от несвоевременно оплаченной суммы за каждый день просрочки платежа. Стороны согласовали, что данная неустойка взимается Арендодателем с Арендатора и при прекращении/расторжении настоящего Договора в связи с истечением его срока либо в связи с неисполнением Арендатором своих обязательств по нему, до даты уплаты арендной платы в полном размере.

5.4. Арендатор самостоятельно несет ответственность за допущенные им или привлеченными им третьими лицами при использовании Земельного участка нарушения природоохранного, земельного, водного, лесного законодательства, законодательства об охране атмосферного воздуха, об отходах производства и потребления, и др., в том числе, но не ограничиваясь, за нарушение ст. 8.6, 8.7, 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, включая оплату штрафов за допущенные нарушения, а также по возмещению причиненного в связи с этим вреда.

5.5. В случае если Арендодатель был привлечен к ответственности за нарушения Арендатора, привлеченных им третьих лиц, природоохранного, земельного, водного, лесного законодательства, законодательства об охране атмосферного воздуха, об отходах производства и потребления, и др., Арендатор обязуется возместить Арендодателю все причиненные, в связи с этим убытки, в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения требования об этом.

5.6. При увеличении налоговым органом ставки земельного налога, в связи с нецелевым использованием Земельного участка Арендатором, последний обязуется возместить Арендодателю сумму уплаченного налога, а также все понесенные, в связи с этим, убытки, в течение 5 (пяти) дней со дня получения требования об этом.

5.7. В случае выращивания Арендатором на Земельном участке подсолнечника без письменного согласования с Арендодателем, Арендатор обязуется заплатить Арендодателю штраф в размере 100% арендной платы за период аренды, предусмотренный настоящим Договором, а также компенсировать все убытки Арендодателя, в течение 5 (пяти) дней со дня получения требования об этом.

5.8. В случае не подписания Арендатором Акта возврата земельного участка в указанные в настоящем Договоре сроки, уклонения от его подписания, отказа от освобождения земельного участка в указанные в Договоре сроки, Арендатор обязуется оплатить Арендодателю штраф в размере 50% арендной платы за период аренды, предусмотренный настоящим Договором, а также компенсировать все убытки Арендодателя, в течение 5 (пяти) дней со дня получения требования об этом.

5.9. Уплата убытков, неустойки не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него настоящим Договором обязательств или устранения нарушений. Убытки взыскиваются сверх сумм неустойки.

5.10. Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств Арендодателя по Договору, осуществляются за счет собственных средств ООО «УК «Навигатор» в соответствии с пунктом 7 статьи 41 Федерального закона от 29.11.2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».



6. Расторжение и прекращение Договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке и в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе по соглашению Сторон.

6.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке без возмещения Арендатору убытков в следующих случаях:

6.2.1. Если Арендатор использует Участок не по назначению.

6.2.2. Если Арендатор ухудшает качество Участка, а именно, в случае если его действия приводят к:

- деградации (ухудшение свойств земель в результате природного и антропогенного воздействия);
- загрязнению почв (содержание в почвах химических соединений, радиоактивных элементов, патогенных организмов в количествах, оказывающих вредное воздействие на человека, окружающую природную среду);

- захлыванию земель (размещение в неустановленных местах предметов хозяйственной деятельности, отходов);

- нарушению земель (разработка месторождений полезных ископаемых, проведение строительных, геологоразведочных и иных работ, связанных с нарушением поверхности почвы).

6.2.3. Если Арендатор хотя бы один раз нарушит порядок и условия внесения арендной платы и иных платежей (в т.ч. нарушение срока оплаты арендной платы, сроки компенсации убытков за нарушение законодательства РФ, более чем на один день) либо внесет арендную плату не в полном объеме.

6.2.4. Если Арендатор передает свои права по настоящему Договору в залог, обременит Земельный участок иным образом, в том числе передаст Земельный участок в последующую субаренду, без письменного согласия Арендодателя.

6.2.5. В случае полной или частичной неуплаты арендной платы в срок, установленный п. 3.2 настоящего Договора и в размере, предусмотренном п. 3.3 настоящего Договора.

6.2.5. В иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.3. При отказе от исполнения Договора в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора, Арендодатель направляет Арендатору уведомление об отказе от исполнения Договора (далее – «Уведомление») по адресу, указанному в настоящем Договоре. Договор считается расторгнутым, а аренда прекращенной по истечении 30 (тридцати) календарных дней со дня следующего за днем отправления Уведомления, если иной срок не будет указан в Уведомлении.

При расторжении Договора по указанному основанию и по истечении 30 (тридцати) календарных дней со дня следующего за днем отправления Уведомления Арендодателем в адрес Арендатора, Арендодатель вправе во внесудебном порядке осуществлять обработку и возделывание Земельного участка вне зависимости от наличия на нем незавершенного производства Арендатора. В этом случае Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения убытков, в т.ч. связанных с наличием незавершенного производства на Земельном участке, и гарантирует отсутствие любых требований имущественного характера. Условия настоящего пункта Стороны признают существенным условием настоящего Договора.

Арендатор обязан подписать Акт возврата земельного участка в указанный срок. При этом Договор считается расторгнутым вне зависимости от подписания или не подписания Сторонами Акта возврата земельного участка.

6.4. В любом случае Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с письменным Уведомлением об этом Арендатора, направленным в его адрес не позднее чем за 90 (девяносто) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым либо с 01 октября текущего года аренды – последний день аренды 31 сентября, либо с 01 марта следующего года аренды – последний день аренды 28 февраля (срок окончания ярового/озимого сельскохозяйственного года применительно к условиям настоящего Договора) в зависимости от истечения срока уведомления.

При расторжении Договора по указанному основанию и наступлении срока окончания ярового/озимого сельскохозяйственного года (01.10/01.03 года) Арендодатель вправе во внесудебном порядке осуществлять обработку и возделывание Земельного участка вне зависимости от наличия на нем незавершенного производства Арендатора. В этом случае Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения убытков, в т.ч. связанных с наличием незавершенного производства на Земельных участках, и гарантирует отсутствие любых требований имущественного характера. Условия настоящего пункта Стороны признают существенным условием настоящего Договора.

Стороны вправе согласовать иную дату расторжения настоящего Договора путем подписания соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора с учетом условий Уведомления, в противном случае Договор расторгается в указанные даты.

Арендатор обязан подписать Акт возврата земельного участка в указанный срок. При этом Договор считается расторгнутым вне зависимости от подписания или не подписания Сторонами Акта возврата земельного участка.

6.5. Стороны пришли к соглашению, что указанные сроки уведомления Арендатора о расторжении Договора являются справедливыми, разумными и учитывают интересы обеих Сторон настоящего Договора.



4

6.6. При прекращении действия договора (окончание срока действия, односторонний отказ, досрочное расторжение договора и т.д.) и при условии исполнения Арендатором условий настоящего Договора, Арендатор не имеет перед другими лицами преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

7. Разрешение споров

7.1. В случае возникновения споров при заключении, исполнении, изменении или расторжении настоящего Договора, Стороны обязуются решать их путём переговоров с соблюдением претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – 30 (тридцать) календарных дней со дня, следующего за днем её направления Стороной. В случае отказа в удовлетворении претензии или неполучении ответа на претензию в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня ее направления, спор разрешается в Арбитражном суде по месту нахождения Истца в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Во время действия настоящего Договора он может быть дополнен и изменен Сторонами. Все дополнения и изменения имеют силу, если они составлены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями Сторон.

8.2. Все приложения, дополнения, дополнительные соглашения, иные дополнительные документы к Договору, подписанные Сторонами и скрепленные печатями Сторон, являются неотъемлемой частью Договора.

8.3. В случае изменения учредительных документов, адреса, банковских и иных реквизитов одной Стороны она обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону путем направления уведомления, подписанного руководителем Стороны или иным уполномоченным лицом Стороны и заверенного печатью Стороны, с приложением подтверждающих документов. С момента получения указанного уведомления будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае неисполнения указанного обязательства одной из Сторон другая Сторона не несет ответственности за вызванные таким неисполнением негативные последствия.

8.4. Стороны договорились, что документы, связанные с заключением, исполнением, расторжением настоящего Договора, переданные Сторонами посредством электронной почты (скан-копии документов), позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по настоящему Договору, имеют юридическую силу подлинника и обязательны для Сторон при исполнении настоящего Договора. Подписи уполномоченных представителей Сторон в таких документах имеют силу собственноручных, а оттиски печатей – силу оригинальных. При использовании электронной почты Сторона направляет во вложении к сообщению скан-копию документа к Договору, а также скан-копии документов, связанных с исполнением настоящего Договора, подписанные уполномоченным представителем Стороны и при необходимости скрепленные печатью Стороны. Документы должны передаваться в соответствии с контактными данными (адрес электронной почты (E-mail), указанный в реквизитах настоящего Договора).

Сторона, направившая копию документа, обязана в течение 3 (трех) рабочих дней со дня направления копии документа направить другой Стороне почтой или посредством курьера оригинал документа. В случае несоответствия оригинала документа документу, переданному посредством электронной почты или факсимильной связи, юридическую силу подлинника имеет документ, переданный посредством электронной почты или факсимильной связи. Риск искажения информации несет Сторона, направившая информацию посредством электронной почты или факсимильной связи.

8.5. Документ, а также любое сообщение (далее – Документ) по настоящему Договору считаются доставленными надлежащим образом с момента его получения адресатом. В зависимости от используемых Сторонами способов доставки датой и временем получения Документа, направляемого одной Стороной другой Стороне, считается:

- при использовании электронной почты – дата и время, указанные в автоматическом отчете о доставке электронного Документа персонального компьютера передаточной Стороны (подписи уполномоченных представителей Сторон в такой переписке имеют силу собственноручных);
- при использовании почтовой связи – дата, указанная в уведомлении о вручении почтового отправления с описью вложения;
- при использовании доставки курьером – дата и время предоставления Стороной - получателем отметки о получении Документа.

При использовании почтовой связи или доставки курьером Документ считается доставленным в тех случаях, когда оно поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Сторона самостоятельно несет риск последствий неполучения юридически значимых Документов, доставленных по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) и/или в реквизитах настоящего Договора, а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или

представителя. Документы, доставленные по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или в реквизитах настоящего Договора, считаются полученными Стороной, даже если оно не находится по указанному адресу.

8.6. Стороны подтверждают, что обязательства Арендодателя по передаче и обязательства Арендатора по приемке Земельного участка выполнены Сторонами на момент подписания Договора. Арендатор к Земельному участку претензий не имеет. Арендатор удовлетворен общим состоянием Земельного участка, установленным путем его осмотра на месте до заключения Договора, при осмотре не обнаружил каких-либо существенных дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил бы Арендодатель, и которые могли бы повлиять на решение об аренде и арендной плате.

8.7. Уступка права (требования), принадлежащего Арендатору на основании настоящего Договора, либо перевод Арендатором своего долга, либо передача Арендатором одновременно своих прав и обязанностей по Договору, а также залог прав по Договору третьему лицу, требуют письменного согласия Арендодателя. В случае нарушения данного условия Арендатор обязуется уплатить штраф Арендодателю в размере 20% от суммы уступленных прав в течение 5 (пяти) дней со дня получения требования об этом.

8.8. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого рентного паявого инвестиционного фонда «Капитальные вложения», участником ООО «УК «Навигатор», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника ООО «УК «Навигатор», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Навигатор», а также не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого рентного паявого инвестиционного фонда «Капитальные вложения», участником ООО «УК «Навигатор» основным и преобладающим хозяйственным обществом участника ООО «УК «Навигатор» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по Договору. В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Арендатора.

8.9. Во всем остальном, что не урегулировано условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

8.10. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания, указанной в правом верхнем углу первого листа настоящего Договора. Государственная регистрация настоящего Договора не требуется.

8.11. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) для каждой из Сторон.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ рентный
«Капитальные вложения»
Место нахождения: 129110, г. Москва, ул.
Гиларовского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4
Почтовый адрес: 129110, г. Москва, ул. Гиларовского,
д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4
ИНН 7725206241, КПП 770201001,
ОГРН 1027725006638
р/с 4070181090000002062
в ПАО «Росгосстрах Банк»
к/с 30101810945250000174, БИК 044525174

Генеральный директор



/А.А. Ловчинова/

Арендатор:

