

ДОГОВОР № 09-03/2016/ДУ/КВ
аренды земельных участков

исход. № 04-165
№ 17 от 09.03.16 г.
подпись

г.о.о. Москва, Благодарное шоссе, д.15/кв.1, где поставлен индивидуальный оттиск

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания БНИ ФИНАМ Групп» ДЗ «Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Финанс-Капитальные вложения», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», зарегистрированное Московской регистрационной палатой № 060.347 от 24.06.1998 г., основной государственный регистрационный номер 1037739222620, ИНН 7710288918, местонахождение: г. Москва, (Правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Финанс – Капитальные вложения» зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 26 января 2006 года в реестре за № 0464-93295436), в лице Генерального директора Ашихминой Ирины Александровны, 17 апреля 1958 г.р., пол: женский, гражданство: Российская Федерация, место рождения: гор. Москва, паспорт 45 05 333190, выдан Паспортным столом № 2 ОВД Пресненского района города Москвы 17.06.2003 г., код подразделения 772-113, зарегистрирована по адресу: г. Москва, Мухомильный проезд, д. 11, кв. 19, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Крестьянское (фермерское) хозяйство «[REDACTED]

район, с. Камышевоха, ул. Хлебоброения, д.15, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице главы Персильского Сергея Васильевича с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор аренды земельных участков (далее - Договор) в нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду с целью сельскохозяйственного производства следующие земельные участки (далее - Земельные участки):

1.1.1. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного использования; местонахождение земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, Новокубанский район, с/о Лапшевский, примерно в 2990 м по направлению на юго-запад от ориентира Новокубанский район, окраина ст. Камышевоха, расположенного за пределами участка, кадастровый номер: 23.21.03 06 010:0045; общая площадь: 691000 кв. м;

1.1.2. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного производства; местонахождение земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, Новокубанский район, участок находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира Новокубанский район, Лапшевский с/о, южная окраина с. Камышевоха, расположенного за пределами участка, кадастровый номер: 23.21.02 06 010:0046; общая площадь: 207000 кв. м.

1.2. Земельные участки принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Финанс – Капитальные вложения», доверительным управлением которого является ООО «УК БНИ ФИНАМ Групп».

1.3. Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон, возникшие с 01.03.2016г.

1.4. Земельные участки с 01.03.2016 года находятся в фактическом владении и пользовании Арендатора, в соответствии с распоряжениями с 29 февраля 2016г. выданными договорами субаренды, заключенными между ООО «Плотордин» и Арендатором:

- договор субаренды земельного участка № П-24/10 от 29.06.2010 г.;

- договор субаренды земельного участка № П-35/10 от 29.06.2010 г.

Договоры субаренды прекратили свое действие в соответствии со ст.618 ГК РФ, в связи с расторжением с 29.02.2016г. следующих Договоров аренды земельного участка:

- № ФМ-22/ПМ-14/10 от 15.04.2010 г., зарегистрированной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 24.05.2015 за № 23-23-09/029/2010-137,

- № ФМ-23/10-П-15/10 от 15.04.2010 г., зарегистрированной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 24.05.2015 за № 23-23-09/029/2010-136.

1.5. Арендная плата по настоящему Договору выплачивается Арендатором с момента его подписания Сторонами. Так же Арендатор выплачивает Арендодателю плату за фактическое пользование Земельными участками в период с 01 марта 2016 года по дату, предшествующую дате подписания Договора включительно (далее по тексту – Фактическое пользование). Арендная плата и плата за Фактическое пользование и выплачивается в порядке и сроки, предусмотренные Разделом 3 Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН. ГАРАНТИИ СТОРОН.

2.1. Арендатор обязан:

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

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством;

- своевременно производить арендные платежи за использование Земельных участков, установленные разделом 3 настоящего Договора;

- не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на Земельных участках;

- не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- организовать ведение учета использования земель, составить статистическую отчетность и ежегодно, в случаях, предусмотренных законодательством, представлять данные такого учета и отчетность Арендодателю, компетентным организациям, территориальным органам статистики, другим органам исполнительной власти;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством о земле;

- в случае прекращения срока действия настоящего Договора или при досрочном расторжении настоящего Договора, в случаях, предусмотренных настоящим Договором, возратить арендуемые Земельные участки в течение 5 рабочих дней со дня прекращения или расторжения настоящего Договора, по Акту приема – передачи, а также произвести взаиморасчеты.

2.2. Арендатор имеет право:

- использовать Земельные участки в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством РФ;

- иметь в собственности посевы и посадки сельскохозяйственных культур и животных, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

- проводить в соответствии с разрешенным использованием и иными специальными требованиями оросительные, осушительные и другие мелиоративные работы;

- осуществлять другие права для использования Земельных участков, предусмотренные законодательством и настоящим Договором аренды.

2.3. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за использованием и охраной Земельных участков.

предусмотрен по настоящему Договору Арендатором, а также с тем имеет право доступа на переланные в аренду Земельные участки:

- требовать досрочного внесудебного расторжения настоящего Договора в случае, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора;
- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

2.4. Арендатор не имеет права:

- передать свои права и обязанности по настоящему Договору аренды третьим лицам, в том числе одолжить арендные права на Земельные участки в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока настоящего Договора аренды без предварительного согласия Арендодателя;

- передать Земельные участки в субаренду в пределах срока настоящего Договора аренды без предварительного согласия Арендодателя;
- на возмещение произведенных улучшений земельного участка.

2.5. Арендодатель гарантирует, что Земельные участки никому не проданы, не подарены, не заложены.

2.6. Арендатор гарантирует, что не является владельцем или закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Финанс – Капитальные вложения» и не будет таковым являться в течение всего срока действия Договора.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Размер арендной платы и платы за Фактическое пользование

3.1.1. Размер платы за Фактическое пользование определен Сторонами в натуральном выражении и рассчитывается исходя из количества фактически дней аренды (фактического пользования) по ставке 800 (восемьсот) килограмм продовольственной пшеницы по качеству не ниже IV класса, соответствующей ГОСТу Р 52554 – 2006 за один гектар за один сельскохозяйственный год.

3.1.2. Размер арендной платы за определен Сторонами в натуральном выражении и составляет 800 (восемьсот) килограмм продовольственной пшеницы по качеству не ниже IV класса, соответствующей ГОСТу Р 52554 – 2006 из расчета за один гектар за один сельскохозяйственный год.

3.2. Годовой размер арендной платы включает в себя все косвенные и прямые налоги, которые должен уплачивать Арендодатель вне зависимости от того, кто будет являться налоговым агентом по удержанию сумм налога и уплате его в соответствующий бюджет.

3.4. Сельскохозяйственный год – это период с 01 сентября по 31 августа следующего года включительно.

3.5. Арендная плата выплачивается Арендатором ежегодно, в денежном выражении.

3.6. Размер арендной платы и платы за Фактическое пользование в денежном выражении определяется Сторонами исходя из договорной цены рыночной продукции и фиксируется в Протоколе согласования цены, который Стороны подписывают в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения Арендатором уведомления о принятии арендной платы.

Уведомление о принятии арендной за прошедший сельскохозяйственный год направляется Арендодателю не ранее даты окончания сельскохозяйственного года.

Первый Протокол согласования цены должен быть подписан в 2016 году и должен включать согласования цены для определения размера арендной платы и платы за Фактическое пользование.

В случае подписания Сторонами Протокола согласования цены арендная плата подлежит выплате в срок не позднее 15 декабря текущего года.

В случае если Сторона не подписала Протокол согласования цены, в срок,

указанный в настоящем пункте, то Арендатор обязан выплатить арендную плату исходя из средней стоимости одного килограмма продовольственной пшеницы по качеству не ниже IV класса, соответствующей ГОСТу Р 52554 – 2006, сформировавшейся в месяце, в котором Арендатором получено уведомление о принятии арендной платы, при этом средняя стоимость пшеницы определяется по данным предоставленным Торгово-промышленной палатой Краснодарского края. В этом случае Арендатор обязуется вынести арендную плату не позднее 15 (Пятнадцатого) календарных дней по окончании месяца в котором им получено уведомление о выплате арендной платы.

3.7. Стороны установили, что арендная плата за первый неполный сельскохозяйственный год аренды с даты подписания Договора по 31.08.2016г. и плата за Фактическое пользование, выплачивается Арендатором одновременно в 2016 году в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.8. В последующие периоды аренды, арендная плата выплачивается ежегодно, за один сельскохозяйственный год, в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.9. В целях начисления арендной платы за первый неполный сельскохозяйственный год и платы за Фактическое пользование используется предполагаемая цена 1 килограмма продовольственной пшеницы – 7 (семь) рублей 20 копеек, включая НДС 18%.

В последующие сельскохозяйственные годы (начиная с 01 сентября 2016 года) в целях начисления арендной платы используется арендная плата за предыдущий сельскохозяйственный год.

Начисления арендная плата и плата за Фактическое пользование корректируются после подписания Сторонами Протокола согласования цены.

3.10. Не использование земельного участка Арендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы Арендодателю.

3.11. Арендная плата выплачивается Арендатором до дня возврата земельного участка Арендодателю по Акту приема – передачи.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения сроков выплаты арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) за каждый день просрочки в размере 0,1% от размера платежа, подлежащего уплате.

4.3. В случае несвоевременного возврата земельных участков Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) за каждый день просрочки в размере 0,1% от размера годовой арендной платы, рассчитанной в денежном выражении за предшествующий сельскохозяйственный год.

4.4. В случае если допущено хотя бы одно из нарушений, указанных в п.6.2. настоящего Договора, за исключением нарушения срока выплаты арендной платы, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 30% от годовой арендной платы, рассчитанной в денежном выражении за предшествующий сельскохозяйственный год.

4.5. Арендатор выплачивает неустойку, предусмотренную настоящей главой, в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня получения требования о выплате неустойки.

4.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Арендатор обязан возместить убытки в полной сумме сверх неустойки.

4.7. Уплата неустойки и возмещение убытков в случае ненадлежащего исполнения обязательства не освобождают должника от исполнения обязательства в натуре.

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Стороны предусматривают претензионный порядок разрешения споров.

5.2. До предъявления иска, вытекающего из Договора, стороной, считающей, что ее права нарушены (далее - заинтересованная сторона), обязана направить другой стороне письменную претензию.

5.3. Претензия должна содержать требования заинтересованной стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой стороной норм законодательства и (или) условий Договора. К претензии должны быть приложены копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.

5.4. Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой стороне в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента получения претензии.

5.5. В случае неполучения ответа в указанный выше срок либо несогласия с ответом заинтересованная сторона вправе обратиться в суд.

5.6. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами в рамках Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, изменения, исполнения, нарушения, расторжения или признания недействительным, подлежат разрешению в арбитражном суде по месту нахождения истца.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по решению суда, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором.

6.2. Арендодатель имеет право в одностороннем волеуказательном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив в письменной форме Арендатора не позднее 10 (Десяти) календарных дней до дня расторжения, в следующих случаях:

- если Арендатор однажды просрочил выплату арендной платы;
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние земель;
- если Арендатор использует Земельные участки не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель;
- если использование земельного участка Арендатором приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологическую обстановку;
- если Арендатор не устранил совершенное умышленно земельное правонарушение, выражающееся в отравлении, загрязнении, порче или уменьшении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
- если Арендатор не использует земельный участок, переданный в аренду по настоящему Договору, в течение одного сельскохозяйственного года.

При этом настоящий Договор аренды считается расторгнутым по истечении срока, указанного в настоящем пункте и не требует соответствующего судебного решения.

6.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, Стороны обязуются составить Акт о взаиморасчетах и провести полный взаиморасчет (в том числе возмезд за земельный участок и выплату арендной платы) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Соглашения о расторжении настоящего Договора.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до 30.12.2020г.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ;

- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;

8.2. С парочным (курьерской доставкой) или ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении должно направляться уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора.

8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительные при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке, за исключением случаев предусмотренных п.6.2. настоящего Договора.

8.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

8.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, третий для Росреестра. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ООО «УК БИИ ФИНАМ Групп» (Д.У. ЗПИФ рентным «Финан-Капитальные вложения»)

Адрес: 109004, г. Москва, Земляной вал, д.54, стр.2

ИНН 7710288918, ОГРН 1037739222620

Банковские реквизиты:

р/с 40701810300050000006 - в ПАО «БИНБАНК» г. Москва,

с/с 30101810200000000705, БИК 044575905

Генеральный директор _____

И.А. Алашметов

АРЕНДАТОР:

Крестьянское (фермерское) хозяйство _____

