

ДОГОВОР № 36-12 /2016/ДУ/КВ  
аренды земельного участка

Пензенская область, Мокшанский район 21 января 2016 г.  
года.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп» ДУ Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Финам-Капитальные вложения», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», зарегистрированное Московской регистрационной палатой № 060.347 от 24.06.1998 г., ОГРН 1037739222620, ИНН 7710288918, место нахождения: г. Москва, (Правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Финам – 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, Мукомольный проезд, д. 11, кв. 19, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Труженик», именуемое в дальнейшем «Арендатор», ОГРН 1045801400655, ИНН 5823007949, место нахождения: 442370, Пензенская область, рабочий поселок Мокшан, 594 км а/дороги Москва-Самара, в лице Генерального директора Бердникова Александра Степановича, 17.10.1959 года рождения, пол: мужской, гражданство: Российская Федерация, место рождения: деревня Березенки, Белинского района, Пензенской области, паспорт 5605 № 485891, выдан ОВД Мокшанского района Пензенской области 11.05.2005 г., зарегистрирован по адресу: Пензенская область, р.п. Мокшан ул. Комсомольская, д. 3 «А», действующего на основании Устава, с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды земельного участка (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду с целью сельскохозяйственного производства следующий земельный участок (далее – земельный участок):

1.1.1. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 4704000 кв.м., адрес объекта: участок находится примерно в 2000 м по направлению на северо-восток от ориентира здание расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Мокшанский район, пос. Мирный, ул. Совхозная, д.53 «а», кадастровый номер: 58:18:94 14 01:627.

1.2. Земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Финам – Капитальные вложения», доверительным управляющим которого является ООО «УК БИН ФИНАМ Групп».

1.3. Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон, возникшие с 22.08.2016г.

1.4. Земельный участок с 22.08.2016 года находится в фактическом владении и пользовании Арендатора, в соответствии с прекратившемся с 21 августа 2016г. договором аренды от 22 августа 2011 года, заключенным на срок 5 (пять) лет,

1.5. Арендная плата по настоящему Договору выплачивается Арендатором с момента его подписания Сторонами. Так же Арендатор выплачивает Арендодателю плату за фактическое пользование Земельным участком в период с 22.08.2016 г. до даты, предшествующей 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 земельный участок в соответствии с его 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;

*Средина*  
*Богдаревой*  
Вход. № 05-107  
"11" 05 20 17.  
ПОДПИСЬ  
Г. А. *Б*

- осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством;
- своевременно производить арендные платежи за использование земельного участка, установленные разделом 3 настоящего Договора;
- не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на Земельном участке;
- не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- организовать ведение учета использования земель, составлять 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, вернуть арендуемый Земельный участок в течение 5 рабочих дней со дня, следующего за днем прекращения или расторжения настоящего Договора, по Акту приема – передачи, а также произвести взаиморасчеты;
- в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора предоставить в Арендодателю документы необходимые для государственной регистрации настоящего Договора ;

- передать Арендодателю не позднее дня подписания Сторонами настоящего Договора заверенные печатью Арендатора копии учредительных документов Арендатора (Устав, Выписка из ЕГРЮЛ, Свидетельство ОГРН, Свидетельство ИНН, Решение единственного участника об избрании генерального директора, решение уполномоченных органов Арендатора о заключении сделки на условиях и цене, изложенных в Договоре).

#### **2.2. Арендатор имеет право:**

- использовать земельный участок в соответствии с настоящим договором и законодательством РФ;

- иметь в собственности посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, 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 земельного участка, предусмотренные законодательством и настоящим Договором аренды;

#### **2.4. Арендодатель имеет право:**

- осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка, арендуемого по настоящему Договору Арендатором, в связи с этим имеет право доступа на переданный в аренду земельный участок;

- требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора;

- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

#### **2.5. Арендатор не имеет права:**

- передать свои права и обязанности по настоящему Договору аренды третьим лицам, в том числе отдать арендные права Земельных участков 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 Земельный участок в субаренду в пределах срока настоящего Договора аренды без предварительного согласия Арендодателя;

- на возмещение произведенных улучшений земельного участка.

#### **2.6. Арендодатель гарантирует, что:**

- Земельный участок никому не продан, не подарен, не заложен, правами третьих лиц не обременен, в споре и под арестом не состоят, свободны от любых притязаний третьих лиц и отсутствуют какие-либо обстоятельства (основания) юридические факты для возникновения таких споров, ареста и/или судебных разбирательств, за исключением обременения в виде доверительного управления в пользу ООО «УК «БИН ФИНАМ Групп»,

- Земельный участок приобретен Арендодателем в соответствии с требованиями законодательства РФ;

- Земельный участок соответствует экологическим стандартам, установленным для земли сельскохозяйственного назначения, используемой для растениеводства.

#### **2.7. Арендатор гарантирует, что не является владельцем паев закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Финам – Капитальные вложения» и не будет таковым являться в течение всего срока действия Договора.**

## 2.8. Арендодатель обязан:

- осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с порядком, установленным законодательством.
- уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего Договора аренды не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Размер платы за Фактическое пользование рассчитывается исходя из количества дней фактического пользования по ставке указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

3.2. Размер арендной платы определен Сторонами в натуральном выражении и рассчитывается по ставке 191,5 (сто девяносто один целых пять десятых) килограмм фуражной пшеницы по качеству не ниже V класса за один гектар за один календарный год.

3.3. Арендная плата 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. Арендная плата выплачивается Арендатором ежегодно в денежном выражении после получения от Арендодателя уведомления о принятии арендной платы. Арендодатель обязан направлять Арендатору уведомление о принятии арендной платы ежегодно в период с 01 августа по 30 ноября за заканчивающийся календарный год. Первое уведомление должно быть направлено Арендатору в 2017 году.

Стороны установили, что арендная плата за период с даты подписания Договора по 31 декабря 2016 года и плата за Фактическое пользование, выплачиваются Арендатором одновременно с арендной платой за 2017 год в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.5. Размер арендной платы определяется Сторонами исходя из договорной цены вышеуказанной продукции и фиксируется в Протоколе согласования цены, который Стороны подписывают ежегодно, в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения Арендатором уведомления о принятии арендной платы.

В случае подписания Сторонами Протокола согласования цены арендная плата подлежит выплате в течение 15 (Пятнадцать) с момента подписания.

В случае если Стороны не подписали Протокол согласования цены, в срок, указанный в настоящем пункте, то Арендатор обязан выплатить арендную плату исходя из средней стоимости одного килограмма фуражной пшеницы по качеству не ниже V 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 Пензенской области. В этом случае Арендатор обязуется выплатить арендную плату не позднее 15 (Пятнадцать) календарных дней по окончании месяца, в котором им получено уведомление календарных дней о выплате арендной платы.

3.6. В целях начисления платы за фактическое пользование до даты подписания настоящего Договора и арендной платы за период с даты подписания настоящего Договора по 31 декабря 2017 года используется предполагаемая цена 1 (одного) килограмма фуражной пшеницы в размере 6 (шесть) руб., включая НДС 18%.

В последующие календарные годы в целях начисления арендной платы используется стоимость зерна за предыдущий календарный год, а после подписания Сторонами Протокола согласования цены, начисленная арендная плата корректируется.

3.7. Не использование земельного участка Субарендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы Арендатору.

3.8. 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 0,3% от размера платежа, подлежащего уплате.

4.3. В случае несвоевременного возврата земельных участков Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) за каждый день просрочки в размере 0,3% от размера годовой арендной платы.

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

4.5. Арендатор выплачивает неустойку, предусмотренную настоящей главой, в срок не позднее 10 календарных дней со дня направления 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 Для разрешения споров, связанных с нарушением Сторонами своих обязательств по настоящему договору либо иным образом вытекающих из договора, применяется обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров. Сторона, права которой нарушены, до обращения в суд обязана предъявить другой стороне письменную претензию с изложением своих требований. При необходимости к претензии прилагаются документы, подтверждающие выявленные нарушения, и документы, удостоверяющие полномочия представителя Стороны – отправителя претензии.

5.2. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) календарных дней со дня ее получения. Если в указанный срок требования полностью не удовлетворены, Сторона, право которой нарушено, вправе обратиться с иском в суд.

5.3. Претензии и иные юридически значимые сообщения могут быть направлены Сторонами друг другу в порядке, предусмотренном п.8.1. Договора.

5.4. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры будут разрешаться в Арбитражном суде г. Москвы.

## **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 внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив в письменной форме Арендатора не позднее чем за 10 календарных дней до дня расторжения, в следующих случаях:

- если Арендатор просрочил выплату арендной платы;
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние земель;
- если Арендатор использует земельный участок 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 экологической обстановки;
- если Арендатор не устранил совершенное умышленно земельное правонарушение, выражающееся в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении 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 года аренды.

6.3. По истечении срока действия, настоящий Договор не пролонгируется, права и обязанности Сторон прекращаются, за исключением прав и обязанностей, возникших до его прекращения.

6.4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора в случаях, предусмотренных ГК РФ и Земельным кодексом РФ.

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

## **7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Уведомления, требования и иные документы, связанные с Договором, должны направляться Сторонами любым из следующих способов:

- с нарочным (курьерской доставкой). Факт получения документа должен подтверждаться распиской стороны в его получении. Расписка должна содержать 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 нарочным (курьерской доставкой) или ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении должно направляться уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора.

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

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

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### АРЕНДОДАТЕЛЬ

ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» (Д.У. ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения» )

Адрес: 109240, г. Москва, ул. Земляной вал, д.54, стр.2

ИНН 7710288918, ОГРН 1037739222620

#### Банковские реквизиты:

р/с 40701810300050000006

в ПАО «БИНБАНК» г. Москва,

к/с 30101810200000000205

БИК 044525205

Генеральный директор \_\_\_\_\_



И.А. Ашихмина

### АРЕНДАТОР:

ООО «Труженик»

Юридический адрес: 442370, Пензенская область, р.п. Мокшан,  
594 км. автодороги «Москва-Самара»

Почтовый адрес: 442370, Пензенская область, р.п. Мокшан,  
594 км. автодороги «Москва-Самара»ИНН 5823007949

ОГРН 1045801400655

р/с 407028104150030000070 в ПФР ПАО «Россельхозбанк», г. Пенза

к/с 30101810600000000718

БИК 045655718

Генеральный директор \_\_\_\_\_



А.С. Бердников

1 прошито и пронумеровано  
Лист 1117  
Регистратор \_\_\_\_\_

Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Пензенской области

Номер регистрационного округа 24

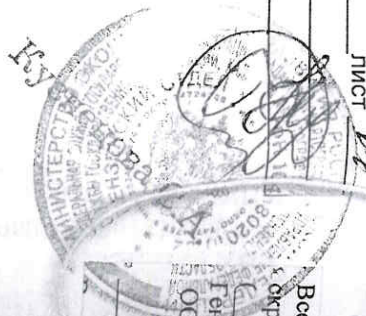
Произведена государственная регистрация

договора аренды

Дата регистрации 17 апреля 2017

Номер регистрации 18:004/4РГ.027-2017/2017-3

Регистратор Кузнецова С.А.  
(Ф.И.О.)



Всего пронумеровано, прошито: но и  
креплено печатью  
5 (лист) ) лист 2в (2)

Генеральный директор  
ООО «УК ВИН ФИНАМ Групп»

И.А. АЛИХМИН

