

ДОГОВОР № 14-М/2016/ДУ/КВ
аренды земельного участка

город Москва,

Первое апреля две тысячи шестнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп» ДУ Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Финам-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 «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

Индивидуальный предприниматель глава крестьянского/ фермерского/ хозяйства

именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», 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 – для сельскохозяйственного производства, площадь: 119 га, местонахождение земельного участка: Россия, Ростовская область, Боковский район, примерно в 2,25 км по направлению на восток от ориентира МТМ х. Рогожкин, кадастровый номер: 61:05:60 00 03:398.

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. Земельный участок передается Арендатором Арендодателю в дату подписания Договора. Настоящий договор является актом-приема передачи Земельного участка.

1.4. Арендная плата по настоящему Договору выплачивается Арендатором с момента его подписания Сторонами.

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;
- 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, возратить арендуемый Земельный участок 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 земельный участок в соответствии с настоящим договором и действующим 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;

2.3. 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 внесудебного 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;

2.4. Арендатор не имеет права:

- передать свои права и обязанности по настоящему Договору аренды третьим лицам, в том числе отдать арендные права Земельного участка 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.

2.5. Арендодатель гарантирует, что Земельный участок никому не продан, не подарен, не заложен;

2.6. 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.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Размер арендной платы за Земельный участок определен Сторонами в натуральном выражении и составляет 300 (триста) килограмм фуражной пшеницы по качеству не ниже V класса 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 в денежном выражении определяется Сторонами исходя из договорной цены вышеуказанной 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.

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

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 сформировавшейся в месяце, в котором Арендатором получено уведомление о принятии арендной платы, при этом средняя стоимость пшеницы определяется по данным предоставленным Торгово-промышленной палатой Ростовской области и уменьшается на размер НДС (10%). В этом случае Арендатор обязуется выплатить арендную плату не позднее 15 (Пятнадцать) 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 выплачивается Арендатором 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 используется предполагаемая цена 1 килограмма фуражной пшеницы – 4 (четыре) рубля 80 коп., 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.

Начисленная арендная плата корректируется 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, указанное 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, сторона, считающая, 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 внесудебном 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 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 экологическую обстановку;
- 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 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 возмрат земельного участка 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.

7.2. Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон, возникшие даты подписания Договора.

8. ПРОЧЕЕ 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. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на 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 БИН ФИНАМ Групп» (Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»)

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

ИНН 7710288918, ОГРН 1037739222620

Банковские реквизиты:

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

к/с 30101810200000000205 БИК 044525285

Генеральный директор



И.А. Ашихмина

АРЕНДАТОР:

Индивидуальный предприниматель / лица крестьянского / фермерского / хозяйства

[Redacted signature and name of the tenant]

Банковские реквизиты:

[Redacted bank details of the tenant]

Бюро типосетового и
капитального ремонта
Эксплуатация аппаратуры
ГОС. УН. БИЛ. ГО. БИЛ. АН