

ДОГОВОР № 10-03/2016/ДУ/КВ
аренды земельных участков

город Москва, *двадцать пятое 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

Общество с ограниченной ответственностью «Аверс», зарегистрировано Администрацией Боковского района 02.06.1999 № 0208 за ОГРН 1026100747045, дата внесения записи 27.11.2002 Межрайонной инспекцией МНС России № 2 по Ростовской области территориальный участок 6104 по Боковскому району, ИНН 6104003303, свидетельство о постановке на налоговый учет серия 61 № 002654149 от 11.06.1999 года, юридический адрес: 346240, Ростовская обл., Боковский р-н, ст. Каргинская, ул. Советская 13 кв. 2, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Поздеева Андрея Сергеевича, пол: мужской, 12.04.1976 г.р., место рождения: гор. Ростов-на-Дону, гражданство: Российская Федерация, паспорт 6004 311404 выдан Боковским ОВД Ростовской области 12.12.2003, код подразделения 612-033, зарегистрирован по адресу: Ростовская область, Боковский район, ст. Каргинская, ул. Советская, д. 13, кв. 2, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор аренды земельных участков (далее - Договор) о 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 производства, местонахождение земельного участка: Россия, Ростовская область, Боковский район, примерно в 1,13 км по направлению на запад от ориентира АБЗ ст. Каргинская, кадастровый номер 61:05:60 00 03:0394; общая площадь земельного участка 149,2 га;

1.1.2. Категория земельного участка: земли сельскохозяйственного назначения – для сельскохозяйственного производства, местонахождение земельного участка: Россия, Ростовская область, Боковский район, примерно в 5,4 км по направлению на юго-запад от ориентира АБЗ ст. Каргинская, кадастровый номер 61:05:60 00 03:0397; общая площадь земельного участка 46 га;

1.1.3. Категория земельного участка: земли сельскохозяйственного назначения – для сельскохозяйственного производства, местонахождение земельного участка: Россия, Ростовская область, Боковский район, примерно в 4,26 км по направлению на северо – восток от ориентира п. Яблоновский, кадастровый номер 61:05:60 00 08:0186; общая площадь земельного участка 148 га.

1.2. Земельные участки принадлежат 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 01.03.2016г.

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

- договор субаренды №5-03/2011/СУБ земельного участка от 28.03.2011 г.;
- договор субаренды №6-03/2011/СУБ земельного участка от 28.03.2011 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:

- № 5-01/2011 от 26.01.2011 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 05.03.2011 за № 61-61-20/014/2011-90 и 61-61-20/014/2011-91;
- № 6-01/2011 от 26.01.2011 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 05.03.2011 за № 61-61-20/014/2011-84 и 61-61-20/014/2011-85.

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 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 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, 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 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 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 Земельных участков, предусмотренные законодательством и настоящим Договором аренды;

2.3. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за использованием и охраной Земельных участков, арендуемых по настоящему Договору Арендатором, в связи с этим имеет право доступа на переданные в аренду Земельные участки;
- 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 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 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 и платы за Фактическое пользование.

3.1.1. Размер платы за Фактическое пользование определен Сторонами в натуральном выражении и рассчитывается исходя из количества фактических дней аренды (фактического пользования) по ставке 328 (триста двадцать восемь) килограмм фуражной пшеницы по качеству не ниже V класса один гектар за один сельскохозяйственный год.

3.1.2. Размер арендной платы за определен Сторонами в натуральном выражении и составляет 328 (триста двадцать восемь) килограмм фуражной пшеницы по качеству не ниже V класса 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 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 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 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. 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 с даты подписания Договора по 31.08.2016г. и плата за Фактическое пользование, выплачиваются 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 фуражной пшеницы – 4 (четыре) 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 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, 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 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 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 возврат земельного участка 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

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 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 Росреестре. 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 «БИНБАНК» г. Москва,

к/с 30101810200000000205 БИК 044525205

Генеральный директор _____

И.А. Ашихмина

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью «Аверс»

ОГРН 1026100747045, ИНН 6104003303,

Юридический адрес: 346250, Ростовская область, Боковский район, ст. Каргинская, ул. Советская, дом. 13 оф. 2

Банковские реквизиты:

Юго-Западный банк СБ РФ г. Ростов-на-Дону, БИК 046015602,

Генеральный директор _____

ООО «Аверс»

Поздеев А.С.

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

Номер регистрационного округа 61

Примечание: государственная регистрация

Дата регистрации 25.05.2016

Номер регистрации 61/01/2016/001/2016

Регистратор И.А. Ашихмина



Всего пронумеровано, прошнуровано и
скреплено печатью 6 листов (а)

И.А. АШИХМИНА

