

ДОГОВОР № 04/2018/104
аренды земельного участка

г. Тюмень

«24» мая 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Крестьянский комплекс», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора Кныш Василия Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество энергетики и электрификации «Тюменьэнерго», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице заместителя директора по инвестиционной деятельности филиала АО «Тюменьэнерго» - «Тюменские распределительные сети» Гончарова Дениса Владимировича, действующего на основании доверенности от 20.12.2017, удостоверенной нотариусом нотариального округа города Тюмени Тюменской области Смайтиной Анной Ивановной, зарегистрированной в реестре за № 2-1986, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду части земельных участков (далее – Используемые части земельных участков):

– ориентировочной площадью 307 кв.м, в границах земельного участка с кадастровым номером 72:23:0101003:6828, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, п. Березняки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство коттеджного поселка с обслуживающей инфраструктурой (индивидуальное жилищное строительство), принадлежащего Арендодателю на праве собственности, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись № 72-72-01/088/2014-372 от 06.02.2014г. Часть земельного участка предоставляется Арендатору под эксплуатацию объекта: ВЛ-0,4/10кВ, КТП-10/0,4 с тр-ром 2х400кВА п. Березняки ф.Полус от РП-ЮГ ПС Казарово.

– ориентировочной площадью 402 кв.м, в границах земельного участка с кадастровым номером 72:23:0101003:6830, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, пос. Березняки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство коттеджного поселка с обслуживающей инфраструктурой (индивидуальное жилищное строительство), принадлежащего Арендодателю на праве собственности, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись 72-72-01/088/2014-374 от 06.02.2014г. Часть земельного участка предоставляется Арендатору под эксплуатацию объекта: ВЛ-10-0,4кВ, ТП-10/0,4 кВ от ВЛ-10 кВ ф. Березняки от ПС Казарово».

– ориентировочной площадью 41 кв.м, в границах земельного участка с кадастровым номером 72:23:0101003:6832, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, п. Березняки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство коттеджного поселка с обслуживающей инфраструктурой (индивидуальное жилищное строительство), принадлежащего Арендодателю на праве собственности, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись № 72-72-01/088/2014-376 от 06.02.2014г. Часть земельного участка предоставляется Арендатору под эксплуатацию объекта: ВЛИ-0,4кВ от ТП-2142 ф.Юг-1Юг-2 ПС-Казарово.

1.2. Фактическая площадь и границы Используемых частей земельных участков будут определены Дополнительным соглашением к настоящему Договору по результатам кадастровых работ, выполненных за счет средств Арендатора и после внесения сведений об учетных частях земельных участков в Единый государственный реестр недвижимости.

1.3. Используемые части земельных участков будут переданы по акту приема – передачи после внесения сведений об учетных частях земельных участков в Единый государственный реестр недвижимости.

2. СРОК АРЕНДЫ И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Срок аренды по настоящему договору исчисляется с «01» мая 2018г. по «30» апреля 2067г.

2.2. Порядок расчета арендной платы по настоящему Договору указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер арендной платы будет определен Дополнительным соглашением к настоящему Договору по результатам кадастровых работ, выполненных за счет средств Арендатора и после внесения сведений об учетных частях земельных участков в Единый государственный реестр недвижимости.

2.3. Оплата арендной платы производится Арендатором после государственной регистрации настоящего договора аренды не позднее 25 числа первого месяца квартала, следующего за расчетным кварталом (кварталом аренды) на основании выставленного Арендодателем счета на оплату. Счет на оплату Арендодатель выставляет до 5 числа первого месяца квартала, следующего за расчетным кварталом (кварталом аренды).

2.4. Внесение арендной платы за период пользования с «01» мая 2018 по последнее число месяца, в котором был зарегистрирован настоящий Договор, осуществляется Арендатором в течение 25 рабочих дней с даты его государственной регистрации путем перечисления безналичных денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в счете на оплату, на основании выставленного Арендодателем счета на оплату.

2.5. Обязательства Арендатора по оплате считаются исполненными на дату списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Использовать части земельных участков в соответствии с их целевым назначением и условиями настоящего Договора;

3.1.2. Возводить производственные строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3.1.3. Осуществлять все права на использование земельных участков, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Досрочно расторгнуть Договор в судебном порядке в случаях, когда:

1) Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору, либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

2) переданное Арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества при заключении договора;

3) имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования по его целевому назначению.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

3.2.2. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

3.2.3. Вносить арендную плату за Используемые части земельных участков в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.4. Соблюдать при использовании Участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3.2.5. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, не передавать арендные права в залог, не передавать их в качестве вклада в уставный капитал или паевого взноса и не передавать Используемые части земельных участков в последующую субаренду без письменного согласования с Арендодателем.

3.2.6. Не нарушать прав собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков;

3.2.7. В течение 3-х рабочих дней с момента завершения кадастровых работ, выполненных за счет средств Арендатора и после внесения сведений об учетных частях земельных участков в Единый государственный реестр недвижимости, подготовить и направить в адрес Арендодателя Дополнительное соглашение об уточнении фактической площади и границах частей земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего Договора и определению размера арендной платы за соответствующие кварталы срока аренды имущества по настоящему Договору.

3.2.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и вытекающие из арендных отношений.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием Арендатором земельными участками в соответствии с условиями настоящего Договора;

4.1.2. Досрочно расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случаях, когда Арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

4.1.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать части земельных участков, образованных по результатам кадастровых работ и после внесения сведений об учетных частях земельных участков в Единый государственный реестр недвижимости, Арендатору по Акту приема – передачи, в момент подписания Дополнительного соглашения, необходимость заключения которого предусмотрена п. 1.2, 2.2 настоящего Договора.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству Российской Федерации.

4.2.3. Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору информацию об изменении состава собственников Арендодателя (включая конечных бенефициаров), а также состава исполнительных органов Арендодателя. В целях раскрытия вышеуказанной информации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты наступления соответствующего события (юридического факта) предоставляются сканированные документы, подтверждающие произошедшие изменения, а также оригинал согласия на обработку персональных данных физических лиц (руководителей, учредителей, участников, акционеров и т.д.) с подписью субъекта персональных данных по форме, утвержденной Арендатором.

4.2.4. Согласовать границы и площадь Используемых частей земельных участков по результатам кадастровых работ, выполненных за счет средств Арендатора, в течение 5 рабочих дней с момента направления ему межевых планов.

4.2.5. В течение 5-ти рабочих дней с момента получения от Арендатора экземпляров Дополнительного соглашения к настоящему Договору, необходимость заключения которого предусмотрена п. 1.2, 2.2 настоящего Договора, рассмотреть его подписать и три экземпляра подписанного Дополнительного соглашения, в указанный срок, вернуть Арендатору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все споры, разногласия или требования, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, изменения, исполнения, нарушения, расторжения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде Тюменской области в соответствии с действующим законодательством РФ. Претензионный досудебный порядок урегулирования споров, разногласий или требования, возникших из настоящего Договора, является обязательным. Срок ответа на претензию – 10 календарных дней с момента ее направления.

6.2. Все изменения и дополнения настоящего Договора осуществляются путем подписания Сторонами Дополнительных соглашений к настоящему Договору.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

6.4. Арендодатель и Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а также действующим законодательством РФ.

6.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.6. Стороны в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора обязаны обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для его государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора аренды лежат на Арендаторе.

6.7. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. В соответствии с положениями ч. 2 ст. 425 ГК РФ, условия настоящего Договора, применяются к отношениям Сторон, фактически возникшим с «01» мая 2018.

6.8. Земельные участки не обременены сервитутами. На земельные участки не распространяются иные вещные и обязательственные права третьих лиц.

6.9. В день подписания договора со стороны Арендодателя, Арендодатель обязан направить Арендатору на электронный адрес trs-can@te.ru в формате файла *.pdf скан-копию подписанного договора (со всеми приложениями к нему), с последующим направлением оригинала договора.

6.10. Переход возникших из настоящего договора прав требований к Арендатору, зачет взаимных требований без письменного согласия Арендатора не допускается. Уступка прав требований к Арендатору оформляется трехсторонним договором.

7. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ПОЛИТИКА

7.1. Арендодателю известно о том, что АО «Тюменьэнерго» реализует требования статьи 13.3 Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», принимает меры по предупреждению коррупции, присоединилось к Антикоррупционной хартии российского бизнеса (свидетельство от 01.07.2015 № 414), ведет Антикоррупционную политику и развивает не допускающую коррупционных проявлений культуру, поддерживает деловые отношения с контрагентами, которые гарантируют добросовестность своих партнеров и поддерживают антикоррупционные стандарты ведения бизнеса.

7.2. Арендодатель настоящим подтверждает, что он ознакомился с Антикоррупционной хартией российского бизнеса и Антикоррупционной политикой ПАО «Россети» и ДЗО «ПАО «Россети», представленных в разделе «Антикоррупционная политика» на официальном сайте АО «Тюменьэнерго» по адресу: http://www.te.ru/about/antikorrupcionnaya_politika/, - полностью принимает положения Антикоррупционной политики ПАО «Россети» и ДЗО «ПАО «Россети» и обязуется обеспечивать соблюдение ее требований как со своей стороны, так и со стороны аффилированных с ним физических и юридических лиц, действующих по настоящему Договору, включая собственников, должностных лиц, работников и/или посредников.

7.3. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или достичь иные неправомерные цели.

Стороны отказываются от стимулирования каким-либо образом работников друг друга, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другими, не поименованными здесь способами, ставящими работника в определенную зависимость и направленным на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующей его стороны (Арендодателя) и АО «Тюменьэнерго»).

7.4. В случае возникновения у одной из Сторон подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пунктов 1 - 3 настоящего раздела Договора, указанная Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления Сторона имеет право приостановить исполнение настоящего Договора до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение десяти рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты и/или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пунктов 1, 2 настоящего раздела Договора любой из Сторон, аффилированными лицами, работниками или посредниками.

7.5. В случае нарушения одной из Сторон обязательств по соблюдению требований Антикоррупционной политики, предусмотренных пунктами 1, 2 настоящего раздела Договора, и обязательств воздерживаться от запрещенных в пункте 3 настоящего раздела Договора действий и/или неполучения другой стороной в установленный срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, Арендодатель или АО «Тюменьэнерго» имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут настоящий Договор, в соответствии с положениями настоящего пункта, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА

8.1. Расчет стоимости арендной платы (Приложение № 1);

8.2. Схемы расположения частей земельных участка на кадастровом плане территории (Приложение № 2).

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «Крестьянский комплекс»

АРЕНДАТОР:

АО «Тюменьэнерго»

Юридический адрес:
620028, область Свердловская, город
Екатеринбург,
улица Большой Конный п-ов, дом 5-А,
ИНН 7202098312 / КПП 665801001
ОГРН 1027200832570

Ю/а: 628408, Автономный округ
Ханты-Мансийский автономный
округ – Югра, город Сургут,
улица Университетская, дом 4
ОГРН 1028600587399
Западно-Сибирский банк
ПАО Сбербанк г. Тюмень
БИК 047102651
К/счет 30101810800000000651
Р/счет 40702810267170101719

Филиал АО «Тюменьэнерго»-
«Тюменские распределительные сети»
625002, Тюменская область,
город Тюмень, улица Даудельная, дом 44
ИНН: 8602060185 КПП: 720343001
тел. (3452) 59-63-59, факс: (3452) 50-95-97

Директор

Заместитель директора по
инвестиционной деятельности филиала
АО «Тюменьэнерго» - «Тюменские
распределительные сети»



В.В. Кныш



Д.В. Гончаров

Расчет стоимости арендной платы

Размер арендной платы в год за Используемые части земельных участков исчисляется по формуле:

$$Ап = 7\% \times \text{Уд. показатель} \times \text{Площадь Используемого участка}$$

$$\text{Уд. показатель} = \text{Кадастровая стоимость} / \text{Площадь земельного участка}$$

1) В отношении части земельного участка с кадастровым номером **72:23:0101003:6828:**

Кадастровая стоимость земельного участка: **6 791 408,05 руб.**

Уд. показатель кадастровой стоимости: $6\,791\,408,05 / 6\,503 = 1\,044,35$ руб. за 1 кв.м.

Период	Размер арендной платы за, (руб.)			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
2018 год				

НДС -нет, в соответствии со ст.346 НК РФ, в связи с применением Арендодателем УСН

2) В отношении части земельного участка с кадастровым номером **72:23:0101003:6830:**

Кадастровая стоимость земельного участка: **11 498 488,90 руб.**

Уд. показатель кадастровой стоимости: $11\,498\,488,90 / 10\,810 = 1\,063,69$ руб. за 1 кв.м.

Период	Размер арендной платы за, (руб.)			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
2018 год				

НДС -нет, в соответствии со ст.346 НК РФ, в связи с применением Арендодателем УСН

3) В отношении части земельного участка с кадастровым номером **72:23:0101003:6832:**

Кадастровая стоимость земельного участка: **902 378,88 руб.**

Уд. показатель кадастровой стоимости: $902\,378,88 / 832 = 1\,084,59$ руб. за 1 кв.м.

Период	Размер арендной платы за, (руб.)			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
2018 год				

НДС -нет, в соответствии со ст.346 НК РФ, в связи с применением Арендодателем УСН

Получатель: ООО «Крестьянский комплекс»

Юридический адрес:

620028, область Свердловская, город Екатеринбург,

улица Большой Конный п-ов, дом 5-А,

ИНН 7202098312 / КПП 665801001

ОГРН 1027200832570

Назначение платежа: Аренда земли по договору № _____ от «___» _____ 201__ .

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «Крестьянский комплекс»

Директор



В.В. Кныш

АРЕНДАТОР:
АО «Тюменьэнерго»

**Заместитель директора по инвестиционной
деятельности филиала АО «Тюменьэнерго» -
«Тюменские распределительные сети»**



Д.В. Гончаров

Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории



<p>Используемые условные знаки и обозначения:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td>границы земельного участка по сведениям ЕГРН</td> <td style="width: 30%;"></td> <td>72:23:0101003:7850 кадастровый номер земельного участка, поставленного на ГКУ</td> <td rowspan="3" style="vertical-align: top; padding-left: 20px;"> <p>Площадь части земельного участка составляет 307 кв.м.</p> <p>Разрешенное использование части земельного участка: под объект ВЛ-0,4/10кВ, КТП-10/0,4 с тр-ром 2x400кВА п. Березняки ф.Полос от РП-ЮГ ПС Казарово</p> </td> </tr> <tr> <td></td> <td>границы формируемой части земельного участка</td> <td></td> <td>8829/куп1 (1) обозначение образуемой части</td> </tr> <tr> <td></td> <td>граница с номер кадастрового квартала</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			границы земельного участка по сведениям ЕГРН		72:23:0101003:7850 кадастровый номер земельного участка, поставленного на ГКУ	<p>Площадь части земельного участка составляет 307 кв.м.</p> <p>Разрешенное использование части земельного участка: под объект ВЛ-0,4/10кВ, КТП-10/0,4 с тр-ром 2x400кВА п. Березняки ф.Полос от РП-ЮГ ПС Казарово</p>		границы формируемой части земельного участка		8829/куп1 (1) обозначение образуемой части		граница с номер кадастрового квартала		
	границы земельного участка по сведениям ЕГРН		72:23:0101003:7850 кадастровый номер земельного участка, поставленного на ГКУ	<p>Площадь части земельного участка составляет 307 кв.м.</p> <p>Разрешенное использование части земельного участка: под объект ВЛ-0,4/10кВ, КТП-10/0,4 с тр-ром 2x400кВА п. Березняки ф.Полос от РП-ЮГ ПС Казарово</p>										
	границы формируемой части земельного участка		8829/куп1 (1) обозначение образуемой части											
	граница с номер кадастрового квартала													
Лист 1														

Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории



Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории



Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории



Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории



Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории



Лист 1

Используемые условные знаки и обозначения:

- граница земельного участка по сведениям ЕГРН
- границы формируемой части земельного участка
- граница и номер кадастрового квартала

- кадастровый номер земельного участка, поставленного на ГКУ
- обозначение образуемой части

Площадь части земельного участка составляет 402 кв.м.
 Разрешенное использование части земельного участка:
 под объект ВЛ-10-0,4кВ, ТП-10/0,4 кВ от ВЛ-10 кВ
 ф. Березянки от ПС Казарово

Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории



Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории



Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории



Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории



Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории

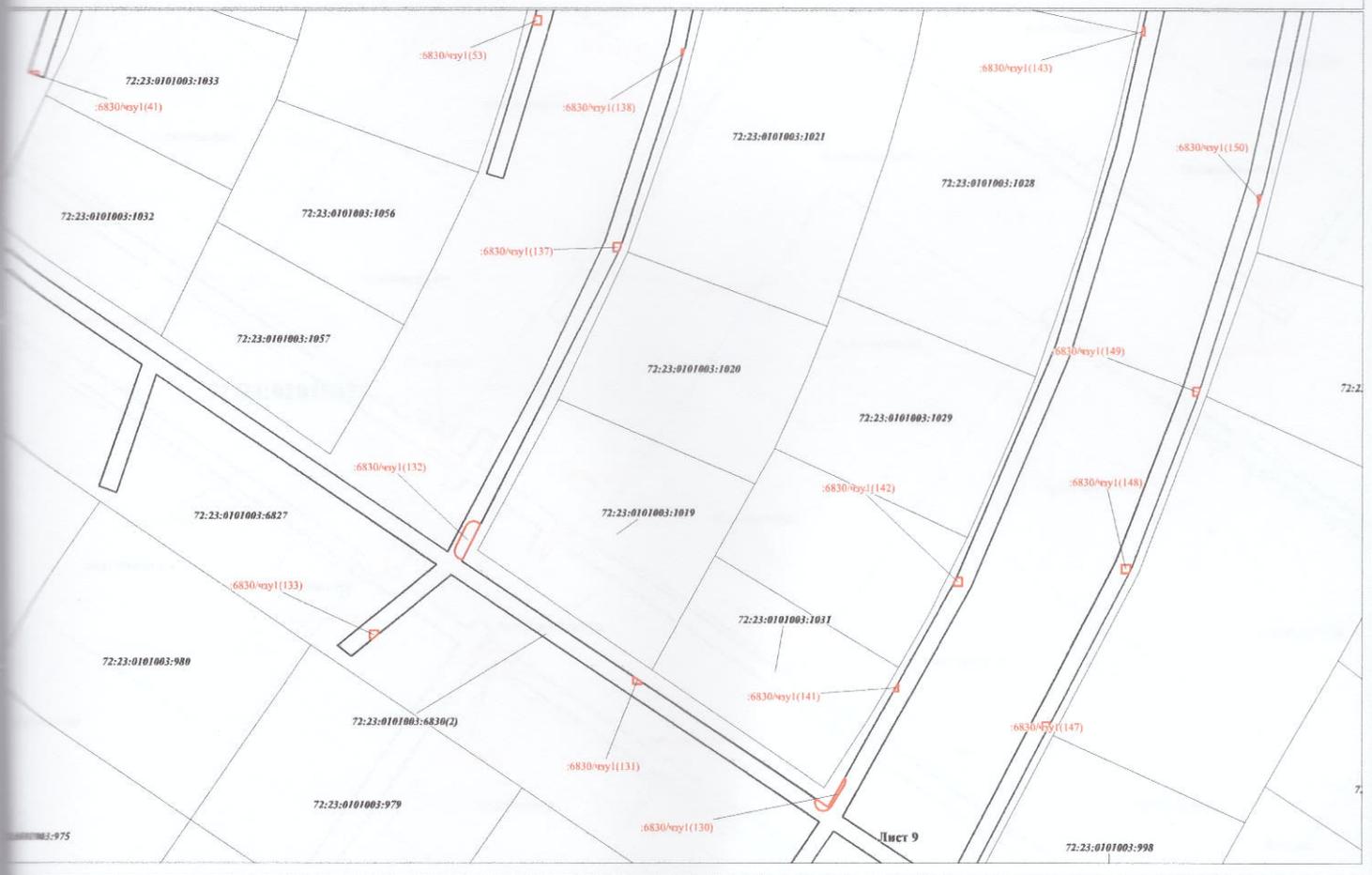


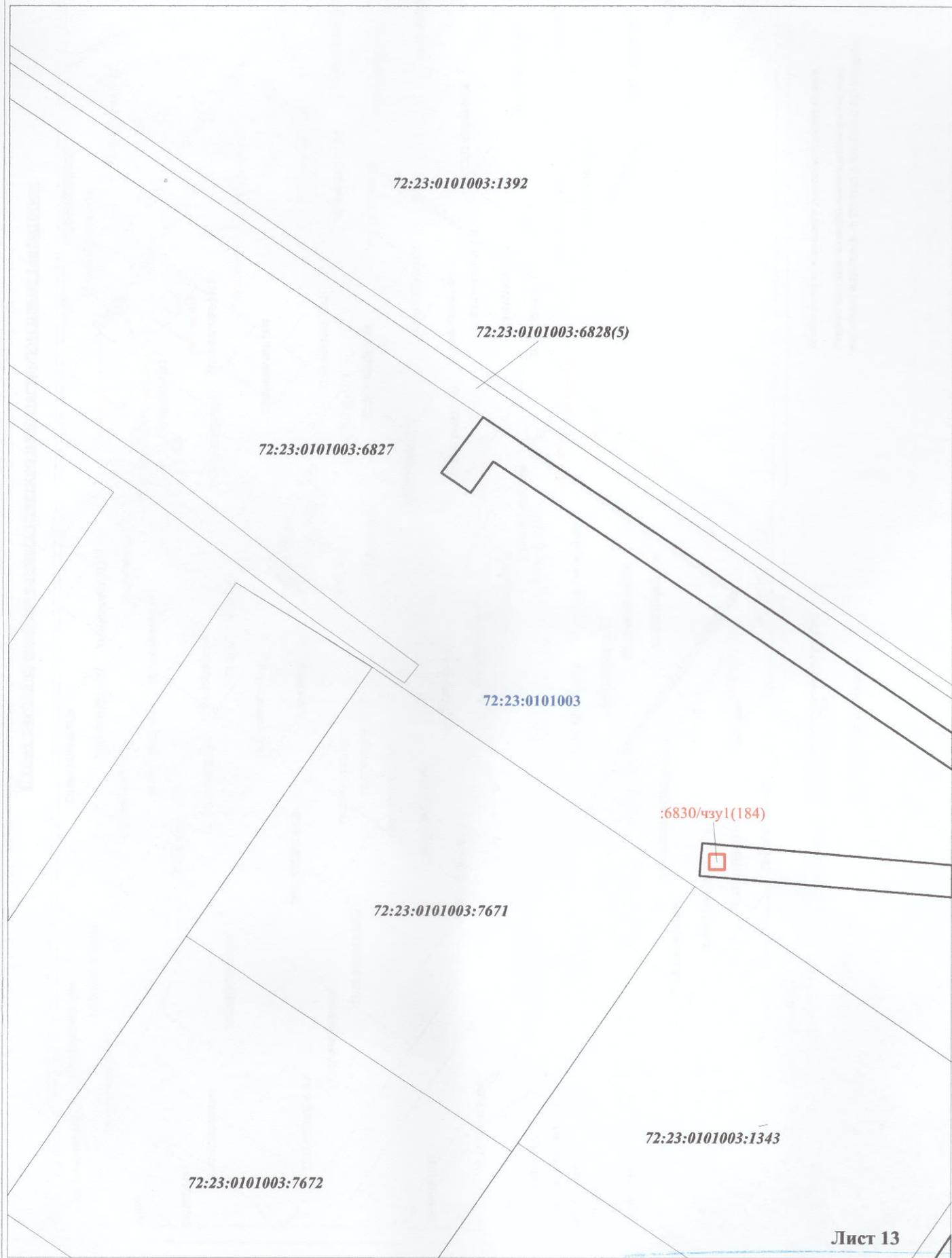
Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории



Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории



Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории



Проштудровано, пронумеровано и скреплено печатью на 24 листах
Согласно утвержденного свода правил издать как проект

наименование профильного СП, должность руководителя СП
В.Н. Фурсов
Ф.И.О. руководителя профильного СП

подпись руководителя профильного СП
В.Н. Фурсов

