

КОПИЯ ВЕРНА
Исп. ДИРЕКТОР
БЕЛЯЕВСКИЙ А.Б.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6, 9.



ДОГОВОР АРЕНДЫ

«01» марта 2015 г.

г. Южно-Сахалинск

Открытое акционерное общество «Анивское предприятие по эксплуатации менеджментных систем» ОГРН № 1036500623400, именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице внешнего управляющего Громыко Павла Петровича, действующего на основании определения Арбитражного суда Сахалинской области от 08.10.2014 г. и на основании Приказа №1 от 02.10.2014 г., с одной стороны и Феликс Сергей Михайлович, именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЕГО ФОРМАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

- 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение общей площадью 135 кв.м, расположенные по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пл.р. Луговое, ул. 2-я Северная, 1 (Приложение № 1).
- 1.2. Предоставление помещений в аренду не влечет передачу права собственности.
- 1.3. Передача помещений в аренду оформляется Актом приема-передачи (в 2-х экземплярах), который с момента подписи его Сторонами (Приложение № 2) свидетельствует о вступлении Договора в законную силу.
- 1.4. Приложения №1 и №2 приобщаются к настоящему договору и являются его неотъемлемой частью.
- 1.5. Передача в аренду помещений производится с условием использования их Арендатором исключительно для собственных нужд и по целевому назначению: вид деятельности – изготовление мебели.
- 1.6. В целях обеспечения производственной специфики с учетом вида осуществления деятельности Арендатором, указанной в п. 1.5. Договора, Стороны настоящим оговорили максимально допустимые границы прилегающей территории для использования ее Арендатором (погрузочно-разгрузочные работы) в соответствии с условиями настоящего договора.
- 1.7. Прилегающая территория, оговоренная в п. 1.6. обозначена в Плане (Приложение № 1 к Договору), ее площадь и границы - носят характер максимальной допустимости при ее использовании Арендатором по назначению (п.1.5.). Прилегающая территория не передается Арендатору в аренду вместе с помещениями (п.1.1.), а используется им для исполнения Сторонами условий Договора. Прилегающая территория принадлежит Арендодателю.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору арендуемые нежилые помещения для использования его в соответствии с условиями настоящего договора по назначению, с момента подписания Акта приема-передачи.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендованными нежилыми помещениями и прилегающей территории, в т.ч. обеспечить в рамках организации пропускного режима предприятия беспрепятственный въезд и выезд, вход и выход - при любых обстоятельствах, кроме случаев и условий отдельно оговоренных в п.3.3. настоящего договора.

2.1.3. По истечении срока договора аренды, либо при его досрочном расторжении в пятидневный срок принять от Арендатора помещения по акту.

2.1.4. Арендодатель имеет право осуществлять контроль над исполнением Арендатором своих обязательств по договору.

2.1.5. Осуществлять своевременный ремонт здания по заявке Арендатора, но не позднее одного месяца с момента подачи заявки, в случае, если повреждения конструкции здания требующих капитального ремонта произошли не по вине действий, либо деятельности Арендатора.

2.1.6. Обеспечить расчистку подъездных путей от снега до прилегающей территории Арендатора в срок 3-х рабочих суток по письменной заявке Арендатора. В случае, если подъездные пути не расчищены свыше 3-х суток, арендная плата не взимается до выполнения Арендодателем данных обязательств.

2.1.7. Обеспечить качественную гарантированную передачу электроэнергии по своим электросетям. В случае аварии на электросетях Арендодателя, либо некачественной и не гарантированной передачи электроэнергии, Арендодатель обязан в течение рабочих суток устранить аварию, либо дефект, связанный с некачественной передачей электроэнергии и восстановить энергообеспечение Арендатора. Если по истечении рабочих суток энергообеспечение Арендатора не восстановлено, то за каждые последующие сутки арендная плата не взимается. Арендодатель не несёт ответственности за некачественную, негарантированную передачу электроэнергии по вине поставщика электроэнергии вне сетей Арендодателя.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять по акту нежилое помещение в аренду и использовать арендуемое помещение по назначению согласно п.1., а также в соответствии с иными условиями договора.

2.2.2. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием арендуемого помещения и обеспечить его сохранность.

2.2.3. Обеспечить выполнение правил пожарной безопасности и техники безопасности, требований Госсанэпиднадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им помещения. Производить своими силами и за свой счет уборку помещений и прилегающей территории, а в зимний период расчистку снега. Назначить ответственного из своего персонала для обеспечения выполнения указанных правил и требований.

2.2.4. Не допускать и немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) арендуемому помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против его дальнейшего разрушения и повреждения.

2.2.5. Незамедлительно информировать Арендодателя обо всех обстоятельствах, препятствующих исполнению настоящего договора

2.2.6. Не производить переоборудование арендуемого помещения, вызываемого потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.7. Поддерживать арендованные помещения в надлежащем состоянии, осуществлять косметический ремонт.

2.2.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды и др.) без письменного согласия Арендодателя.

2.2.9. Обеспечить представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемое помещение в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условиями настоящего договора, а также предоставлять всю необходимую документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки, без вмешательства Арендодателя в оперативно-хозяйственную, предпринимательскую деятельность Арендатора.

2.2.10. По требованию Арендодателя устранить допущенные Арендатором по своей вине недостатки, нарушения, иные отступления от условий договора, согласно требованиям, зафиксированным в Актах Арендодателя, в пределах разумно предоставленного им для этого срока.

2.2.11. Своевременно и ежемесячно в полном объеме осуществлять арендную плату в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.12. Письменно сообщать Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его расторжении. Сдать Арендодателю помещение по акту приема-передачи. Акт приема-передачи составляется в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

2.2.13. По окончании срока действия договора или при его досрочном расторжении освободить занимаемое помещение не позднее трех дней после окончания действия настоящего договора.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

3.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее, неполное и несвоевременное исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с его условиями.

3.2. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору, каждая сторона вправе потребовать в судебном порядке выплатить ей неустойку в размере 2-х месячной суммы арендной платы по настоящему договору.

3.3. В случае неисполнения, либо ненадлежащего Арендатором своих обязательств по договору, в т.ч. своевременной ежемесячной оплаты аренды помещений Арендодатель вправе ограничить круглосуточный доступ Арендатора (равно и его клиентам) к арендованным помещениям, а также к прилегающей территории, определив при этом для него в письменной форме иной порядок доступа (часы, дни недели и т.п.), который определяется по усмотрению Арендодателя.

В случае просрочки ежемесячных арендных платежей на срок более, чем 2 месяца, Арендодатель вправе составить Акт и в одностороннем порядке комиссионно произвести опечатывание помещений, установить дополнительные замки с прекращением доступа в арендованные помещения до разрешения спора.

До разрешения спора арендная плата за помещения продолжает начисляться и подлежит оплате Арендатором в полном объеме. При этом охрана имущества находящегося в производстве Арендатора (в т.ч. третьих лиц со стороны Арендатора), а также присутствие представителей Арендатора, для соответствующей охраны его имущества, Арендодателем не ограничивается и Арендодатель тому не препятствует.

При возникновении обстоятельств оговоренных в п.3.3. настоящего договора, Арендодатель вправе потребовать незамедлительного освобождения прилегающей территории и возврата арендованных помещений Арендодателю. Порядок освобождения помещений производится в соответствии с условиями, и обязанностями сторон, оговоренными в п.4 настоящего договора.

3.4. При невыполнении обязательств по Договору, кроме уплаты неустойки Стороны возмещают в полном объеме, понесенные пострадавшей стороной убытки. Стороны освобождаются от уплаты неустойки если докажут, что неисполнение условий договора произошло вследствие непреодолимой силы или по вине Стороны требующей выплаты неустойки.

3.5. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества арендатора расположенного в здании и на прилегающей территории используемой Арендатором.

Кроме того, Арендодатель не несет ответственности за целостность конструкции здания в случае несанкционированного проникновения в него.

4. ПОРЯДОК ОСВОБОЖДЕНИЯ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ И ВОЗВРАТА АРЕНДОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого помещения Арендодателю осуществляется комиссионно представителями Арендодателя и Арендатора по Акту в течение 3 дней с момента начала работы комиссии. Комиссию назначает Арендодатель, он же подготавливает формуляры документов и согласовывает присутствие представителя Арендатора (любой представитель с его стороны с надлежащими полномочиями по доверенности) для участия в Комиссии. Отсутствие представителя Арендатора в течение 7 дней означает отказ от передачи и влечет для Арендатора последствия, предусмотренные настоящим Договором (как нарушение его существенных условий), а также действующим законодательством.

4.2. Арендуемое помещение считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи всеми членами комиссии.

4.3. Арендованное помещение должно быть передано Арендодателю в том же состоянии, в котором они переданы Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должно быть передано по акту и все производственное переоборудование арендуемого помещения перестройки и переделки, а также улучшения, неотделимые без вреда для него и составляющие принадлежность помещения.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ, УСЛОВИЯ ИХ ИЗМЕНЕНИЯ.

5.1. При подписании настоящего договора за указанное в п. 1 помещение устанавливается арендная плата ежемесячно в сумме 16000 (шестнадцать тысяч) рублей, НДС не применяется. Сумма арендной платы включает в себя также расчет за использование прилегающей территории (п.1 Договора).

5.2. Оплата производится ежемесячно предоплатой сроком за 1 месяц вперед, путем перечисления суммы, определенной Договором, с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя не позднее 10 числа каждого текущего расчетного месяца.

5.3. Расходы за потребленную электроэнергию Арендатор оплачивает отдельно и дополнительно, в соответствии с показаниями приборов учета по факту установленного тарифа (с учетом коэффициентов поставщика электроэнергии) путем передачи (перечисления) денежных средств Арендодателю в течение 5 дней после получения счетов».

5.4. Расходы за прочие эксплуатационные, коммунальные и иные необходимые административно-хозяйственные услуги, также, не включаются в (установленную п.4.1. Договора) сумму арендной платы и оплата их производится Арендатором отдельно, также по факту и согласно тарифам на рынке соответствующих услуг по мере потребления данных услуг Арендатором и по мере выставления счетов в течение 5 дней после получения счетов.

5.5. При существенном нарушении условий Договора Арендатором, Арендодатель вправе увеличить размер арендной платы в 2 раза, включив свои издержки (ущерб, убытки) в размер ежемесячных платежей Арендатора. При этом Арендодатель имеет право, но не несет обязанности документально доказывать Арендатору свои издержки.

Существенным признается нарушение Договора Арендатором, которое влечет для Арендодателя такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении настоящего Договора. Иной порядок существенности нарушения условий может быть определен судом или сторонами – обоюдно, исходя из фактических для сторон обстоятельств.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. В ходе переговоров стороны допускают обмен документами посредством использования электронной почты, факсимильных и СМС сообщений, а также в ином порядке, в соответствии с существующим уровнем в отношениях делового оборота.

6.2. Все споры и разногласия между сторонами по настоящему договору, если они не будут разрешены путем переговоров, подлежат разрешению в Арбитражном суде Сахалинской области в установленном законодательством порядке.

6.3. Вопросы и отношения не урегулированные настоящим договором разрешаются применением норм гражданского законодательства.

7. ВОЗМОЖНОСТЬ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. По требованию Арендодателя настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке в случаях, когда Арендатор:

- 1) пользуется помещением с существенным нарушением условий договора или назначения помещения либо с неоднократными нарушениями;
- 2) ухудшает нежилые помещения и захламляет прилегающую к ним территорию;
- 3) два раза подряд и более по истечении установленного договором срока платежа не произвел ежемесячную арендную плату.

Арендодатель требует досрочного расторжения договора посредством направления (вручения) Арендатору письменного предупреждения (уведомления) о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (ст.314 ГК РФ).

7.2 По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1) Арендодатель не предоставляет нежилое помещение в пользование Арендатору либо создает внедоговорные (незаконные) препятствия пользованию этими помещениями и прилегающей территорией по назначению в соответствии с условиями договора;

2) арендованное помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

7.3. Договор, может быть, расторгнут, если в период его действия произошло существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, когда эти обстоятельства изменились настолько, что, если бы такие изменения можно было предвидеть заранее, договор между сторонами его вообще не был бы заключен или был бы заключен на условиях, значительно отличающихся от согласованных по настоящему договору, в том числе и по его срокам.

7.4. В случаях расторжения договора, обязательства по нему, связанные с расчетами и (или) возмещением ущерба сохраняют силу и являются обязательными для каждой из сторон до полного их исполнения.

7.5. Последствия расторжения настоящего договора могут определяться взаимным соглашением сторон или судом по требованию любой из сторон договора аренды.

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА ВО ВРЕМЕНИ

8.1. Настоящий договор заключен на неопределенный срок. Отношения сторон регулируются п. ст. 610 ГК РФ.

Арендатор уведомлен о введении с 02.10.2014 г. процедуры внешнего управления Арендодателя.

8.2. Прекращение (окончание) срока действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, а также не прекращает обязательств Сторон связанных с гарантиями оговоренными в условиях настоящего договора, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора аренды.

8.3. Договор аренды от 01.06.2014 г. считать утратившим силу.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

9.1. В случае изменения юридического адреса или обслуживающего банка стороны договора обязаны в пятидневный срок уведомить об этом друг друга.

9.2. Договор составлен на русском языке в двух экземплярах на пяти листах, имеет

одинаковую юридическую силу для каждой из сторон.

9.3. Реквизиты сторон:

Арендодатель:

ОАО «Анивское ППЭМС»

Юридический и почтовый адрес: 693000, г. Южно-Сахалинск, ул. Крюкова, 51.

ИНН 6501145784/КПП 650101001

Тел./факс 42-49-12, e-mail: appms@mail.ru

р/с 40702810607020000072 Филиал ОАО «Дальневосточный банк» «Сахалинский»

г. Южно-Сахалинск, к/с 30101810900000000745, БИК 046401745

Арендатор:

Феликс Сергей Михайлович 25.01.1983 г.р.

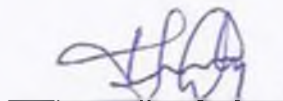
Паспорт: 6403 450408, УВД гор. Южно-Сахалинска 23.09.2003 г., Код 652-001

Зарегистрирован г. Южно-Сахалинск, пр. Пбеды, д. 95, кв.16

ИНН 650107040420

Тлф. 9244806630

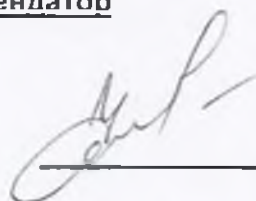
Арендодатель



П.П. Громыко



Арендатор



С.М. Феликс

МП