



КОПИЯ ВЕРНА
Исп. директор
БЕЛЯЕВСКИЙ А.Б.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6.10.

ДОГОВОР аренды нежилого помещения

г. Южно-Сахалинск

Открытое акционерное общество «Анивское предприятие по эксплуатации мелиоративных систем» ОГРН № 1036500623400, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице внешнего управляющего Громыко Павла Петровича, действующего на основании определения Арбитражного суда Сахалинской области от 08.10.2014г и на основании Приказа №1 от 02.10.2014 г., с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Железобетонный комбинат» в лице генерального директора Желнина Антона Владимировича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение общей площадью 295 кв.м, с прилегающей территорией по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пл.р. Луговое, ул. 2-я Северная, 1 (далее «Объект аренды»).

Место положения здания и границы прилегающей территории указаны на прилагаемом к Договору плане участка (Приложение №1). План участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2 Передача в аренду производится без права передачи в субаренду, а также с условием использования «Объекта аренды» Арендатором исключительно для собственных нужд и по целевому назначению: производство элементов строительных конструкций.

1.3. Передача нежилых помещений в аренду оформляется Сторонами посредством подписания Акта приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему Договору), составленным в 2-х экземплярах и свидетельствующим о вступлении настоящего Договора в законную силу.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору «Объект аренды» для использования их в соответствии с условиями настоящего договора по назначению, с момента подписания Акта приема-передачи (Приложение № 2).

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании объектами аренды, 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 Объекты аренды по акту.

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

2.1.5. Обеспечить расчистку подъездных путей от снега до границы Объекта аренды 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.

2.1.6. 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 Объект в аренду и использовать его по назначению согласно п.1., а также в соответствии с иными условиями договора.

2.2.2. Обеспечить и поддерживать нормальное (пригодное для целевого использования) состояние Объекта аренды.

2.2.3. Обеспечить выполнение правил пожарной безопасности и техники безопасности, требований Госсанэпидемнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им земельного участка и расположенных на нем хозяйственных сооружений. Производить своими силами и за свой счет уборку 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 земельному участку и рядом расположенным зданиям ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению такой угрозы.

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

2.2.6. Не производить переоборудование, реконструкцию участка, вызываемого потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.7. 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.

2.2.8. Обеспечить представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа к Объекту аренды в случаях проведения проверок его использования в соответствии с условиями настоящего договора, а также всю необходимую документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки, без вмешательства Арендодателя в оперативно-хозяйственную, предпринимательскую деятельность Арендатора.

2.2.9. 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.

2.2.10. Своевременно и ежемесячно в полном объеме осуществлять арендную плату по настоящему договору.

2.2.11. Письменно сообщать Арендодателю не позднее, чем за три месяца о предстоящем освобождении земельного участка, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его расторжении. Сдать Арендодателю участок 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 занимаемый земельный участок 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.

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 исполнения Арендатором своих обязательств по договору, в т.ч. своевременной ежемесячной оплаты аренды земельного участка Арендодатель вправе ограничить круглосуточный доступ Арендатора (равно и его клиентам) к арендованному земельному участку, а также к прилегающей территории, зданиям Арендодателя, 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 прекращение доступа к арендованному земельному участку 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.

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 на территории используемой Арендатором.

4. ПОРЯДОК ОСВОБОЖДЕНИЯ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ И ВОЗВРАТА АРЕНДОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат Объекта аренды 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. Объект аренды считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи всеми членами комиссии.

4.3. Объект аренды должен быть передан Арендодателю в том же состоянии, в котором он передан Арендатору, без ухудшений. Также Арендодателю должны быть переданы по акту и все улучшения, неотделимые без вреда для него, как составляющие его принадлежность.

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

5.1. При подписании настоящего договора за указанный в п. 1 Объект аренды устанавливается арендная плата ежемесячно в сумме 25000 (Двадцать пять тысяч) рублей, НДС не применяется.

5.2. Оплата производится ежемесячно путем перечисления суммы, определенной Договором, с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за расчетным.

При заключении договора Арендатор производит первичную арендную оплату за 2 месяца вперед. Данное условие стороны принимают в качестве первичных гарантий платежеспособности Арендатора и снижения организационно хозяйственных рисков Арендодателя при заключении договора с новым для него лицом по сделке.

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. Размер ежемесячной арендной платы является фиксированным и может быть изменен только по обоюдному согласию Сторон при изменении или дополнении его условий.

Размер арендной платы устанавливается на период до мая 2015 года включительно. С 01 июня 2015 года размер арендной платы должен будет увеличен по согласованию сторон с оформлением дополнительного соглашения.

5.6 При существенном нарушении условий Контракта 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

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 шести листах, Акты приемки-передачи на 1 листе и план арендуемого земельного участка на 1 листе, оба экземпляра имеют 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

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

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

Арендатор:

ООО «Железобетонный комбинат»

Юридический адрес: 693904 г. Южно-Сахалинск, с. Дальнее, ул. Рассветная, д. 10а, кв.13.

ИНН 6501270457 ОГРН 1156501001491

Банковские реквизиты: р/с 40802810350340000386

Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк России» г. Хабаровск

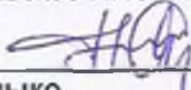
БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

тел. 9147566346

Арендодатель:

Внешний управляющий
ОАО «Анивское ППЭМС»



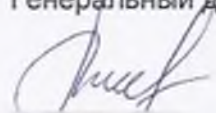
П.П. Громыко

«01» апреля 2015 г.



Арендатор:

Генеральный директор



А.В. Желнин

«__» апреля 2015 г.

