



КОПИЯ ВЕРНА  
И.С. ДИРЕКТОР  
БЕЛЯЕВСКИЙ А.Б.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5.3

## ДОГОВОР АРЕНДЫ

г. Южно-Сахалинск

Открытое акционерное общество «Анизское 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 Кирнас Олеся Викторовна, 17.07.1991 г.р., паспорт 64 11 779072 выдан ТП МРО УФМС России по Сахалинской области в Тымовском районе 05.09.2011 г., именуемая в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЕГО ФОРМАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 1700 квадратных метров (в дальнейшем «объект аренды»), расположенный по адресу: г. Южно-Сахалинск, пл.р. Луговое, ул. 2-я Северная, 3. Границы арендуемого участка указаны на прилагаемом к Договору плане участка (Приложение №1). План участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Предоставление в аренду земельного участка не влечет передачу права собственности.

1.3. Передача земельного участка 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 земельного участка производится с условием использования их Арендатором исключительно для собственных нужд и по целевому назначению: обработка и складирование металлического лома.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору объект аренды 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 объектом 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 объект аренды по акту.

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

2.1.5. 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 аренды и использовать его по назначению согласно п.1., а также в соответствии с иными условиями договора.

2.2.2. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием объекта аренды 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 объекта аренды. 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) объекту аренды 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. 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 на территорию объекта аренды 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 объекта аренды 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 объект аренды 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 блокирование и опечатывание въездных-выездных ворот объекта аренды, установить дополнительные замки с прекращением доступа на объект аренды 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 и возврата объекта аренды 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 на территории используемой Арендатором.

#### **4. ПОРЯДОК ОСВОБОЖДЕНИЯ И ВОЗВРАТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 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. Земельный участок 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 они переданы Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должно быть передано по акту и все производственное переоборудование объекта аренды, его перестройки и переделки, а также улучшения, неотделимые без вреда для него и составляющие принадлежность объекта аренды (грунтовая отсыпка, дренажные каналы, ограждения и пр.).

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

5.1. При подписании настоящего договора за указанный в п. 1 объект аренды устанавливается следующая арендная плата (с учетом сезонности работы Арендатора и компенсации его затрат по ремонту и установке забора ограждения):

- с 01.11.2014 г. по 31.05.2015 г. - 5000 (пять тысяч) рублей в месяц;

- с 01.06.2015 г. - 25000 (двадцать пять) рублей в месяц;

НДС не применяется.

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

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) использует объект аренды с существенным нарушением условий договора или назначения земельного участка либо с неоднократными нарушениями;

2) ухудшает объект аренды и захламляет прилегающую к территории;

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 объект аренды в пользование Арендатору либо создает внедоговорные (незаконные) препятствия пользованию этим участком по назначению в соответствии с условиями договора;

2) объект аренды 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 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

р/с 4070281067020000072 Филиал ОАО «Дальневосточный банк» «Сахалинский»

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

**Арендатор:**

Кирнас Олеся Викторовна, 17.07.1991 г.р.,

ИНН 651701907728

Паспорт 64 11 779072 выдан ТП МРО УФМС России по Сахалинской области в Тымовском районе 05.09.2011

Регистрация: Сахалинская область, пос. Тымовское, ул. Чехова, д. 1. Кв. 3. 09.08.2006 г.

**Арендодатель:**

Внешний управляющий

ОАО «Анивское ППЭМС»

**Арендатор:**

Кирнас О.В.

«\_\_» ноября 2014 г.

МП

