

**Долгосрочный договор № 01/16
аренды недвижимого имущества**

г. Вологда

«18» января 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Простор», именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице генерального директора Щегловой Ангелины Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Верхневолжсксельэлектросетьстрой», именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР», в лице генерального директора Нестеренко Андрей Вячеславович, действующего на основании Устава, далее по тексту настоящего договора при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется передать АРЕНДАТОРУ за плату во временное владение и пользование принадлежащее ему на праве собственности недвижимое имущество, указанное в пункте 1.2 Договора (далее – Имущество), а АРЕНДАТОР обязуется уплачивать арендную плату за пользование Имуществом и выполнять иные обязанности предусмотренные Договором.

1.2. В состав Имущества подлежащего передаче АРЕНДАТОРУ по Договору входит:

1) Нежилые помещения №№1-16 подвала, 17,18,36,37 первого этажа, 18 второго этажа, 11 третьего этажа (Лит. А) находятся в трехэтажном с подвалом кирпичном административном здании, назначение: нежилое помещение, площадь 292,3 кв.м., этаж 1-3, подвал, номера на поэтажном плане 1-16 подвала; 17,18,36,37 первого этажа; 18 второго этажа; 11 третьего этажа.

Адрес: Вологодская область, г. Вологда, ул. Некрасова, д. 60а.

Кадастровый номер: 35:24:0305008:628.

Нежилые помещения принадлежат ООО «Простор» на праве собственности на основании договора купли-продажи от 30.11.2015, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, серия 35-АБ №088009 от 18 января 2016 года (запись регистрации №35-35/001-35/001/703/2015-2512/2).

2) Нежилые помещения №№ 1-6, 8-11, 13-16, 35 первого этажа, 1-9, 12-17, 36 второго этажа, 1-7,9,10,29-32 третьего этажа (Лит.А) находятся в трехэтажном с подвалом кирпичном административном здании, назначение: нежилое помещение, площадь 738,9 кв.м., этаж 1-3, номера на поэтажном плане 1-6,8-11,13-16,35 первого этажа; 1-9,12-17,36 второго этажа; 1-7,9,10,29-32 третьего этажа.

Адрес: Вологодская область, г. Вологда, ул. Некрасова, д. 60а.

Кадастровый номер: 35:24:0305008:630.

Нежилые помещения принадлежат ООО «Простор» на праве собственности на основании договора купли-продажи от 30.11.2015, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, серия 35-АБ № 088008 от 18 января 2016 года (запись регистрации №35-35/001-35/001/703/2015-2515/2).

3) Одноэтажное кирпичное здание стоянки на 2 легковых автомобиля, назначение: нежилое здание, площадь 35,4 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных: нет.

Адрес: Вологодская область, г. Вологда, ул. Некрасова, д. 60а.

Кадастровый номер: 35:24:0305008:609.

Принадлежит ООО «Простор» на праве собственности на основании договора купли-продажи от 30.11.2015, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, серия 35-АБ № 088007 от 18 января 2016 года (запись регистрации №35-35/001-35/001/703/2015-2517/2).

4) Одноэтажное кирпичное здание стоянки на 3 легковых автомобиля, назначение: нежилое здание, площадь 82,3 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных: нет.

Адрес: Вологодская область, г. Вологда, ул. Некрасова, д. 60а.

Кадастровый номер: 35:24:0305008:610.

Принадлежит ООО «Простор» на праве собственности на основании договора купли-продажи от 30.11.2015, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, серия 35-АБ № 088006 от 18 января 2016 года (запись регистрации №35-35/001-35/001/703/2015-2518/2).

5) Нежилые помещения №№19-28,30,33,34,38 первого этажа; 19-35,37,38 второго этажа, 12-22,28 третьего этажа (Лит. А) находятся в трехэтажном с подвалом кирпичном административном здании, назначение: нежилое, общая площадь 730,1 кв.м., этаж 1-3, номера на поэтажном плане 19-28,30,33,34,38 первого этажа; 19-35,37,38 второго этажа; 12-22,28 третьего этажа.

Адрес: Вологодская область, г. Вологда, ул. Некрасова, д. 60а.

Кадастровый номер: 35:24:0305008:629.

Нежилые помещения принадлежат ООО «Простор» на праве собственности на основании договора купли-продажи от 30.11.2015, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, серия 35-АБ № 088005 от 18 января 2016 года (запись регистрации №35-35/001-35/001/703/2015-2520/2).

6) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для эксплуатации и обслуживания административного здания, общая площадь 3224 кв.м.

Адрес: Вологодская область, г. Вологда, ул. Некрасова, д. 60а.

Кадастровый номер: 35:24:0305008:25.

Земельный участок принадлежит ООО «Простор» на праве собственности на основании договора купли-продажи от 30.11.2015, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, серия 35-АБ № 088004 от 18 января 2016 года (запись регистрации №35-35/001-35/001/703/2015-2521/2).

1.3. Целевое назначение Имущества: размещение офисов, помещений производственного назначения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется:

2.1.1. передать Имущество АРЕНДАТОРУ в соответствии с условиями настоящего договора.

2.1.2. передать Имущество АРЕНДАТОРУ в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с установленным в Договоре назначением;

2.1.3. надлежащим образом и в полной мере исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и Договором.

2.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе:

2.2.1. производить осмотр Имущества с целью проверки его технического состояния и использования по назначению, установленному в Договоре. Осмотр производится уполномоченными на то АРЕНДОДАТЕЛЕМ лицами в присутствии представителей АРЕНДАТОРА в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима деятельности АРЕНДАТОРА;

2.2.2. иметь доступ к Имуществу в любое время в случае аварии или при иных обстоятельствах, грозящих нанесением ущерба Имуществу АРЕНДОДАТЕЛЯ или третьих лиц, с немедленным уведомлением АРЕНДАТОРА.

2.3. АРЕНДАТОР обязуется:

2.3.1. использовать Имущество в соответствии с установленным в Договоре назначением. Содержать Помещение в полной исправности и в соответствии с правилами пожарной безопасности, санитарными нормами, а также правилами эксплуатации инженерного оборудования, энергетического хозяйства и охраны труда.

2.3.2. своевременно уплачивать арендную плату;

2.3.3. содержать Имущество в исправном состоянии;

2.3.4. производить за свой счет капитальный и текущий ремонт Имущества, в том числе, если оно придет в аварийное или не пригодное для эксплуатации состояние по вине третьих лиц, а также нести расходы по содержанию Имущества, в том числе заключить необходимые договоры по коммунальному снабжению и нести расходы по ним; АРЕНДАТОР также принимает на себя обязательства по ремонту инженерных сетей и систем, входящих в Имущество или проходящих через него;

2.3.5. предварительно согласовать с АРЕНДОДАТЕЛЕМ условия проведения капитального ремонта Имущества;

2.3.6. своими силами и за свой счет производить уборку Имущества;

2.3.7. своими силами и за свой счет осуществлять вывоз твердых бытовых отходов (ТБО),

ртутьсодержащих ламп и прочих отходов. Обеспечивать их размещение и осуществлять плату за размещение отходов в соответствии с природоохранным законодательством. Самостоятельно предоставляет в уполномоченные органы документы, подтверждающие ведение учета в установленном порядке образовавшихся, использованных, обезвреженных, переданных другим лицам или полученных от других лиц, а так же размещенных отходов, образовавшихся в результате деятельности Арендатора. Самостоятельно предоставляет в уполномоченные органы отчетность об образовании, использовании, обезвреживании, размещении отходов и осуществлять оплату взносов за загрязнение окружающей среды.

2.3.8. своими силами и за свой счет осуществлять в соответствии с действующим законодательством РФ экологический контроль за качеством сточных вод, выбросами загрязняющих веществ в атмосферу от стационарных и передвижных источников, за соблюдением нормативов образования, использования, обезвреживания, размещения, транспортировки опасных отходов, а также самостоятельно нести в качестве субъекта природопользования все предусмотренные действующим законодательством РФ расходы, связанные с негативным воздействием на окружающую среду;

2.3.9. при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и иного оборудования Имушества и мест общего пользования, а также при возникновении иных нештатных ситуаций принимать все необходимые меры по предотвращению ущерба Имушеству АРЕНДОДАТЕЛЯ, третьих лиц, а также по устранению последствий аварии, с последующим немедленным уведомлением АРЕНДОДАТЕЛЯ;

2.3.10. восстанавливать Имушество своими силами и за свой счет, в случае если в результате действий (бездействия) АРЕНДАТОРА Имушество придет в аварийное состояние или возмещать АРЕНДОДАТЕЛЮ ущерб, нанесенный Имушеству АРЕНДОДАТЕЛЯ в порядке, установленном действующим законодательством РФ;

2.3.11. соблюдать действующие санитарные нормы и правила, включая нормы по допустимому уровню шума в жилых помещениях, правила техники безопасности, требования и правила пожарной безопасности, а также правила эксплуатации инженерного оборудования, энергетического хозяйства и охраны труда, а также назначить лиц, ответственных за соблюдение указанных норм и правил;

2.3.12. при наличии в Имушестве коммуникаций и оборудования выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб правила их эксплуатации, а также не создавать препятствий для их обслуживания и ремонта;

2.3.13. Вся ответственность в течение срока аренды Имушества за несоблюдение действующего законодательства Российской Федерации, требований органов государственной власти и/или органов муниципальной власти при владении и пользовании Имушеством несет АРЕНДАТОР;

2.3.14. по окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении:

- освободить Имушество от принадлежащего АРЕНДАТОРУ оборудования и других отдельных улучшений;

- передать Имушество АРЕНДОДАТЕЛЮ освобожденным от принадлежащего АРЕНДАТОРУ оборудования, других отдельных улучшений не позднее дня окончания срока действия или расторжения Договора по акту приема-передачи в надлежащем состоянии с учетом нормального износа или возместить АРЕНДОДАТЕЛЮ затраты на приведение Имушества в надлежащее состояние;

- передать АРЕНДОДАТЕЛЮ все произведенные в Имушестве неотделимые улучшения.

2.3.15. надлежащим образом и в полной мере исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

2.4. АРЕНДАТОР вправе:

2.4.1. с письменного согласия АРЕНДАТОРА устанавливать, монтировать, содержать в Имушестве, разрешенные действующим законодательством РФ оборудование, системы охраны и иные приспособления для использования Имушества в соответствии с назначением, установленным в Договоре;

2.4.2. в течение срока действия Договора передавать арендуемое Имушество в субаренду третьим лицам;

2.4.3. своими силами и за свой счет организовывать охрану Имушества.

2.5. АРЕНДАТОР не вправе:

2.5.1. возводить на земельном участке, переданном в аренду по настоящему договору,

здания и сооружения без предварительного письменного разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата по Договору за все Имущество составляет 41 367 (Сорок одна тысяча триста шестьдесят семь) рублей 00 копеек в месяц (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения).

С 01 января 2017 года арендная плата по Договору за все Имущество составляет 65 824 (Шестьдесят пять тысяч восемьсот двадцать четыре) рубля 00 копеек в месяц (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения).

С 01 января 2018 года арендная плата по Договору за все Имущество составляет 90 490 (Девяносто тысяч четыреста девяносто) рублей 00 копеек в месяц (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения).

С 01 января 2019 года арендная плата по Договору за все Имущество составляет 115 157 (Сто пятнадцать тысяч сто пятьдесят семь) рублей 00 копеек в месяц (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения).

3.2. Арендная плата за неполные месяц аренды взимается пропорционально сроку фактического пользования Имуществом в отчетном месяце.

3.3. Размер арендной платы может быть изменен АРЕНДОДАТЕЛЕМ в одностороннем порядке с обязательным предварительным уведомлением АРЕНДАТОРА в срок не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до момента изменения. Направляемое АРЕНДОДАТЕЛЕМ уведомление об изменении арендной платы является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Кроме того, АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право увеличить размер Арендной платы, указанной в пункте 3.1. настоящего договора, на сумму своих расходов, связанных с содержанием Имущества, в следующем месяце, без предварительного письменного согласования с АРЕНДАТОРОМ, при условии их документального подтверждения.

3.5. Оплата арендной платы производится АРЕНДАТОРОМ не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца за текущий месяц. Арендная плата за месяц, в котором Стороны заключили Договор, рассчитывается со дня передачи Имущества АРЕНДОДАТЕЛЕМ и уплачивается АРЕНДАТОРОМ не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня такой передачи.

3.6. АРЕНДОДАТЕЛЬ ежемесячно направляет АРЕНДАТОРУ акт об исполнении Договора в истекшем месяце. АРЕНДАТОР обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения акта об исполнении Договора в истекшем месяце подписать и вернуть данный акт АРЕНДОДАТЕЛЮ. В случае невозврата акта в указанный срок, обязательства АРЕНДОДАТЕЛЯ по Договору считаются надлежаще исполненными и принятыми со стороны АРЕНДАТОРА.

3.7. Если АРЕНДАТОР после прекращения или расторжения Договора продолжит пользоваться Имуществом, АРЕНДАТОР будет обязан вносить АРЕНДОДАТЕЛЮ арендную плату за все время фактического пользования Имуществом в соответствии с условиями Договора.

3.8. Все расчетно-платежные документы по Договору должны содержать ссылку на его реквизиты.

4. ОТДЕЛИМЫЕ И НЕОТДЕЛИМЫЕ УЛУЧШЕНИЯ ИМУЩЕСТВА

4.1. Произведенные АРЕНДАТОРОМ за счет собственных средств отдельные улучшения Имущества являются его собственностью.

4.2. АРЕНДАТОР не вправе производить улучшения Имущества, неотделимые от него без вреда для Имущества, без письменного согласования АРЕНДОДАТЕЛЯ.

4.3. Стоимость неотделимых улучшений Имущества АРЕНДАТОРУ не возмещается, а улучшения безвозмездно переходят к АРЕНДОДАТЕЛЮ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Договора Стороны несут материальную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае просрочки арендной платы АРЕНДАТОР уплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ по его требованию пеню в размере 0,01 (ноля целых и одной сотой) процента от суммы просроченного

платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае если АРЕНДАТОР своевременно не освободит Имущество по окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении, он уплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ по его требованию арендную плату за все время фактического пользования Имуществом и сверх того пеню в размере 0,1 (ноля целых и одной десятой) процента от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

5.4. АРЕНДАТОР обязуется возместить АРЕНДОДАТЕЛЮ убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества Имущества и экологической обстановки в результате своей производственной деятельности.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Договор заключен на срок 5 (пять) лет с даты заключения договора.

6.2. Стороны договорились, что до момента государственной регистрации Договора последний считается заключенным как краткосрочный договор (далее – Краткосрочный договор) на условиях Договора до даты его государственной регистрации, но в любом случае на срок не более 360 дней с даты его подписания. В случае если в течение срока действия Краткосрочного договора Договор не будет зарегистрирован, Краткосрочный договор автоматически пролонгируется на тех же условиях и тот же срок.

6.3. В случае, если по истечении срока действия Договора ни одна из Сторон не выразит желания прекратить арендные отношения, Договор считается пролонгированным, а срок Договора – неопределенным.

6.4. Стороны договорились считать настоящий договор актом приема-передачи Имущества (ст. 655 ГК РФ) в связи с чем, акт приема-передачи в виде отдельного документа сторонами не составляется.

6.5. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами в лице их полномочных представителей и заверены печатями Сторон.

6.6. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе досрочно в одностороннем порядке расторгнуть Договор в случае:

6.6.1. использования АРЕНДАТОРОМ Имущества не по назначению, установленному в Договоре;

6.6.2. нанесения АРЕНДАТОРОМ значительного ущерба Имуществу;

6.6.3. просрочки АРЕНДАТОРОМ внесения арендной платы по Договору полностью или частично более чем на 1 (один) месяц;

6.6.4. отвода в установленном действующим законодательством РФ порядке земельного участка, на котором расположено Имущество, для государственных, общественных или иных нужд;

6.6.5. АРЕНДАТОР уклоняется или откажется от государственной регистрации Договора;

6.6.6. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.7. В случае одностороннего расторжения Договора Стороны обязуются уведомлять друг друга в письменной форме не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней недели до момента расторжения Договора. Уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается адресату под расписку.

Моментом получения уведомления будет считаться: дата, указанная в почтовом уведомлении о вручении уведомления по адресу (месту нахождения) стороны договора указанному в нем; дата, указанная на копии уведомления стороной договора или ее представителем при вручении уведомления под расписку; дата отказа стороны договора от получения уведомления, если этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи.

6.8. АРЕНДАТОР вправе обратиться к АРЕНДОДАТЕЛЮ с заявлением об изменении состава Имущества, являющегося предметом аренды по Договору, не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до момента изменения.

6.9. В течение 1 (одного) месяца календарных дней со дня подписания настоящего договора АРЕНДАТОР обязуется обратиться в Регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора. Ко дню подачи документов на государственную регистрацию Стороны обязуются подготовить все документы, необходимые в соответствии с действующим

законодательством для государственной регистрации настоящего договора.

6.10. Государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора оплачивает АРЕНДАТОР.

Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Дополнительных соглашений к настоящему Договору возлагаются на Сторону, ставшую инициатором заключения Дополнительного соглашения, если иное прямо не указано в таком соглашении.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. При возникновении споров Стороны будут стремиться разрешить их путем переговоров, а при невозможности урегулирования спора указанным способом – в судебном порядке. Обязательным условием является предъявление претензии АРЕНДОДАТЕЛЮ, содержащей сведения о том, в чем состоит нарушение, его действительные или потенциальные последствия, требование об устранении нарушения, а также иные требования в зависимости от характера нарушения, доказательства, подтверждающие обоснованность требований. В претензии могут содержаться и иные сведения. Срок для предъявления претензии 1 (один) месяц со дня выявления нарушения. Срок для ответа на претензию составляет 15 дней. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в Арбитражном суде Вологодской области.

7.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

7.3. С момента подписания Договора все преддоговорные споры, а также договоренности и соглашения, достигнутые Сторонами в процессе обсуждения его условий, теряют юридическую силу.

7.4. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Простор»

Юридический адрес:

195196, г.Санкт-Петербург, пр-кт Малоохтинский, д.88, Литер А, пом.1Н

ИНН 7806398090 КПП 780601001 ОГРН 1089847401797

р/счет 40702810200000001517

В АО «Промэнергобанк» г.Вологда

к/с 30101810500000000772, БИК 041909772

Генеральный директор _____

А.П. Щеглова

АРЕНДАТОР:

Открытое акционерное общество «Верхневолжсксельэлектросетьстрой»

г. Вологда, ул. Некрасова, д.60А

ИНН 3728000227 ОГРН 1023500875496

р/счет № 40702810100000000362

в АО «Промэнергобанк»

к/с 30101810500000000772, БИК 041909772

Генеральный директор _____

М.П.

А.В. Нестеренко

В настоящем договоре прошито и пронумеровано
6 (шесть) листов

От Арендодателя –



А.П. Щеглова

От Арендатора –



А. В. Нестеренко

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

Номер регистрационного округа 35 г. Вологда.

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации 17 марта 2016 года.

Номер регистрации 35-35/001-35/001/703/2016-4222/1

Регистратор

(Подпись)

Кряжева А. Б.
(Ф.И.О.)



В этом документе прошито и
скреплено печатью

7/ссыл лист

Регистратор Кряжева А.Б.

Подпись

