

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 15-059

г. Вольск

«01» марта 2015 года

ООО «Стройпланета», в лице генерального директора Дерябина Владимира Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и ОАО «Саратовэнерго», в лице начальника управления по общим вопросам Минаева Алексея Николаевича, действующего на основании доверенности № 09 от 01.01.2015 года, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование нежилые помещения, общей площадью 205,1 кв. м. (далее - Помещения), расположенные по адресу: Саратовская область, г. Вольск, ул. Токина, д. 1, для размещения офиса Вольского участка Вольского отделения ОАО «Саратовэнерго», из которых: основные 181,8 кв.м, неосновные 23,3 кв.м.

Арендодатель является собственником Помещения, его права подтверждены свидетельством о регистрации права собственности на нежилое здание серия 64 АА № 813182 от 09.08.2004г. На срок действия настоящего договора, передаваемые Помещения свободны от прав третьих лиц.

Инвентаризационный план арендуемых помещений прилагается (Приложение № 3).

1.2. Передача помещения во временное пользование оформляется актом приема-передачи, являющимся неотъемлемой частью договора. (Приложение № 2)

1.3. Передача Арендатору помещений по настоящему договору не влечет перехода права собственности на эти Помещения.

1.4. Оценочная стоимость помещения, указанного в п. 1.1. настоящего договора, составляет 5520000 (пять миллионов пятьсот двадцать тысяч) рублей.

1.5. Срок аренды: с 01 марта 2015 года по 01 февраля 2016 г.

1.6. Если ни одна из сторон по настоящему договору не заявит о намерении прекратить договорные отношения к моменту окончания срока действия, Договор считается возобновленным на тех же условиях и на тот же срок.

II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. АРЕНДАТОР ИМЕЕТ ПРАВО:

2.1.1. Пользоваться помещениями в соответствии с их назначением и режимом работы размещаемых в помещениях структурных подразделений.

2.1.2. Досрочно расторгнуть настоящий договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.1.3. Установить на фасаде здания, или в ином месте, по согласованию с Арендодателем, вывески и плакаты с указанием своего полного наименования и режима работы.

2.1.4. Пользоваться прилегающей к зданию территорией, а также проводить необходимое ее благоустройство по согласованию с Арендодателем. Сдача арендуемых нежилых помещений в субаренду не допускается.

2.1.5. Производить перепланировку и переоборудование арендуемых помещений с письменного согласия Арендодателя.

2.2. АРЕНДАТОР ОБЯЗАН:

2.2.1. Использовать арендуемое помещение по назначению, указанному в п.1.1. настоящего договора.

2.2.2. Своевременно и полностью вносить арендную плату, установленную договором.

2.2.3. В случае причинения ущерба арендованным помещениям, вызванного ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору, возместить Арендодателю причиненный ущерб

в полном объеме (при наличии доказанной вины Арендатора).

В случае аварии незамедлительно оповестить Арендодателя

2.2.4. Содержать помещения в полной исправности, обеспечивать сохранность инженерных сетей, оборудования и коммуникаций (приборы отопления, водопровод, канализация, вентиляционное оборудование, электрическая проводка), расположенных в арендуемых помещениях.

2.2.5. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, Арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений.

2.2.6. Строго соблюдать санитарные, технические правила эксплуатации помещений.

2.2.7. Передача помещений Арендатором Арендодателю производится по акту приема-передачи, в исправном состоянии с учетом нормального износа.

2.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

2.3.1. По согласованию с Арендатором проходить в объект в рабочее время (в аварийных случаях - в любое время) с целью хозяйственно-технического контроля за состоянием и эксплуатацией арендуемых помещений, установленного в них оборудования, коммуникаций и их ремонтом, надлежащего использования помещений в соответствии с заявленными целями настоящего договора и режимом работы структурного подразделения Арендатора.

2.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН:

2.4.1. При окончании срока действия, или при досрочном расторжении настоящего договора осуществить приемку помещений в течение 3-х дней по акту приема-передачи.

2.4.2. Обеспечить Арендатору возможность пользования помещениями указанными в п.1.1. настоящего договора и прилегающей территорией, в соответствии с целями и режимом работы структурных подразделений Арендатора.

2.4.3. Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества.

Нарушение Арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает Арендатору право по своему выбору:

- произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с Арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

- потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

- потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

2.4.4. Арендодатель обязуется подписать Акт сверки расчетов в течение 14 дней с момента его получения от Арендатора. В случае, если в течение 14 дней с момента получения акта сверки Арендодатель не подпишет его и не предоставит Арендатору мотивированные возражения по нему, Акт считается согласованным с Арендатором.

III. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы за пользование указанными в п. 1.1 настоящего договора нежилыми помещениями составляет: за основные помещения 400 (четыреста) рублей 00 коп. за один квадратный метр в месяц, за неосновные помещения 200 (сто восемьдесят) рублей 00 коп. за один квадратный метр в месяц, НДС не облагается. Общая сумма арендной платы в месяц составляет 77380 (семьдесят семь тысяч триста восемьдесят) рублей 00 копеек НДС не облагается. За срок аренды плата составит 851180 (восемьсот пятьдесят одна тысяча сто восемьдесят) рублей 00 копеек, НДС не облагается (Приложение № 1).

Оплата производится на расчётный счёт Арендодателя.

В размер арендной платы включены:

- услуги водоснабжения и канализации;
- услуги электроснабжения;
- уборка помещения;

- отопление;
- вывоз ТБО.

Возмещение расходов, связанных с использованием Арендатором услугами связи, производится за его счет по тарифам, установленным Приволжским филиалом ОАО ММЭС «Ростелеком» на момент фактического их получения.

3.2. Оплата по настоящему договору производится в форме безналичного расчета путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе VIII настоящего Договора, в течение 30 календарных дней с даты подписания Арендатором акта приемки оказанных услуг на основании выставленных оригиналов счета-фактуры и документов, подтверждающих факт оказания услуги, в соответствии с перечнем, указанным в пункте 3.4., 3.5. настоящего Договора.

Днем осуществления платежа считается дата списания денежных средств с корреспондентского счета банка, обслуживающего Арендатора.

3.3. Арендодатель не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, направляет в адрес Арендатора оформленный со своей стороны акт сверки. Арендатор в течение 5 календарных дней с момента получения акта сверки, производит сверку расчетов между Сторонами, при необходимости оформляет протокол разногласий и возвращает Арендодателю один экземпляр надлежаще оформленного акта.

3.4. Арендодатель в дату окончания оказания услуги (до 12:00 по московскому времени) обязан уведомить об этом Арендатора, передать сканированные копии документов, подтверждающих факт оказания услуги, средствами факсимильной/электронной связи по номеру факса/адресу электронной почты, указанному в разделе VIII настоящего Договора. Оригиналы документов, подтверждающих факт оказания услуги (подписанные Арендодателем акты приемки оказанных услуг и счета-фактуры), должны быть направлены Арендатору не позднее 5 (пяти) календарных дней, считая со дня окончания оказания услуги, но в любом случае до 7-го числа месяца, следующего за месяцем окончания оказания услуг.

3.5. Документы, подтверждающие факт оказания услуги, должны быть оформлены на имя Арендатора. В случае непредставления необходимых документов Арендатор уведомляет об этом Арендодателя. Арендодатель обязан в течение 2 (двух) календарных дней с момента получения данного уведомления Арендатора, но не позднее 7-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором услуги были оказаны, представить недостающие копии документов Арендатору, что не освобождает Арендодателя от ответственности, предусмотренной в пункте 4.4 настоящего Договора. В случае наличия ошибок и иных неточностей в указанных копиях документов Арендатор уведомляет об этом Арендодателя в течение 2 (двух) календарных дней с даты получения от Арендодателя копий документов, подтверждающих факт оказания услуг. В таком уведомлении Арендатор должен указать способ устранения ошибок и иных неточностей в указанных документах. Арендодатель обязан в течение 2 (двух) календарных дней с момента получения данного уведомления от Арендатора устранить ошибки и иные неточности в таких документах и представить копии таких исправленных документов Арендатору, что не освобождает Арендодателя от ответственности, предусмотренной пунктом 4.4 настоящего Договора.

3.6. При получении Арендодателем от Арендатора сумм частичной оплаты в счет оказания услуг Арендодатель обязан предоставить Арендатору оформленный в соответствии с законодательством РФ счет-фактуру не позднее 5 (пяти) календарных дней, считая со дня получения от Арендатора сумм частичной оплаты в счет оказания услуг, но не позднее 7-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором Арендодатель получил суммы частичной оплаты от Арендатора.

3.7. Размер арендой платы может быть пересмотрен только по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год, и не более 10% от установленной настоящим договором арендой платы.

IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае ненадлежащего исполнения условий договора виновная сторона обязана, в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором, возместить другой стороне причиненные убытки (ущерб).

4.2. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду помещения, которые были оговорены при заключении договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещений и подписания акта приёмки – передачи помещений.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязательств по договору в случае, когда оно вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

4.4. За нарушение Арендодателем сроков исполнения обязательств по предоставлению документов в соответствии пунктами 3.3., 3.4., 3.5., 3.6. настоящего Договора Арендатор имеет право потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 1/360 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы неисполненного обязательства за каждый день просрочки. Стороны договорились, что в случае нарушения Арендодателем сроков исполнения обязательств по предоставлению документов в соответствии с пунктами 3.3, 3.4., 3.5., 3.6. настоящего Договора для целей расчета пеней, указанных в настоящем пункте, суммой неисполненного Арендодателем обязательства считается сумма, которая должна быть указана в счете-фактуре и/или документах, подтверждающих факт оказания услуг.

4.5. Арендатор не несет ответственности за ущерб имуществу Арендодателя, когда он вызван действием непреодолимой силы (форс-мажор).

V. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий договора и его досрочное расторжение допускается по взаимному соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

5.2. Договор аренды прекращается в случае возникновения обстоятельств, за которые стороны договора не отвечают (гибели здания от пожара, стихийных бедствий).

5.3. Арендатор имеет право в любой момент в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, уведомив об этом Арендодателя.

VI. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий договор заключен на срок с 01.03.2015 по 01.02.2016г.

6.2. В течение 1 (одного) календарного дня с момента заключения договора Арендодатель обязуется раскрывать Арендатору сведения о собственниках (номинальных владельцах) долей/акций Арендодателя, с указанием бенефициаров (в том числе конечного выгодоприобретателя / бенефициара) с предоставлением подтверждающих документов. В случае любых изменений сведений о собственниках (номинальных владельцев) долей/акций Арендодателя, включая бенефициаров (в том числе конечного выгодоприобретателя / бенефициара) Арендодатель обязуется в течение 1 (одного) календарного дня с даты наступления таких изменений предоставить Арендатору актуализированные сведения.

Положения настоящего пункта Стороны признают существенным условием договора. В случае не выполнения или ненадлежащего выполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор.

6.3. Настоящий договор составлен на пяти листах, с тремя приложениями, в 2-х идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у каждой из сторон договора.

6.4. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в арендуемых нежилых помещениях.

6.5. Споры, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении соглашения по спорным вопросам стороны вправе обратиться в Суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. По вопросам, не нашедшим отражения в настоящем договоре, стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

VII. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями договора являются следующие приложения:

1. Расчет арендной платы (Приложение 1).
2. Акт приема-передачи (Приложение 2).
3. Инвентаризационный план помещений (Приложение 3).

VIII. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ООО «Стройпланета»
412900, Саратовская область, г. Вольск,
ул. Токина, д. 1
ИНН 7734509651 КПП 644101001
р/с 40702810324750000027
Саратовский филиал ОАО АКБ
«Росбанк»
г. Нижний Новгород к/с
301018104000000000747
БИК 042202747

*с учетом протокола
разговора*

Дерябин



В.А.Дерябин

АРЕНДАТОР

ОАО «Саратовэнерго»
410028, Российская Федерация,
г. Саратов, ул. Чернышевского, 124
ИНН 6450014808
КПП 997450001
Банк: Саратовское ОСБ № 8622 г.
Саратов
БИК 046311649
р/счет 40702810356000000908
к/счет 30101810500000000649
эл.почта: veklenko@sarenergo.ru
Факс: (845-2) 27-14-38, 573-563

Минаев

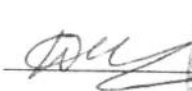
А.Н.Минаев

Приложение №1
к договору аренды нежилых помещений
№ 15-055 от 01.03.2015г.

Расчет арендной платы

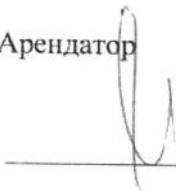
Наименование помещений	Площадь помещений, (кв.м)	Стоимость 1 кв.м. в месяц (НДС не облагается), руб.	Размер арендной платы в месяц (НДС не облагается), руб.
основные	181,8	400	72720
неосновные	23,3	200	4660
Итого:	205,1		77380

Арендодатель


В.А. Дерябин



Арендатор


А.Н.Минаев

Приложение №2
к договору аренды нежилых помещений
№ 15-059 от 01.03.2015г.

АКТ
Приёма-передачи нежилых помещений по договору аренды

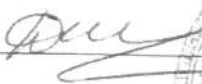
г.Вольск

«01»марта 2015г.

ООО «Стройпланета», в лице генерального директора Дерябина Владимира Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и ОАО «Саратовэнерго», в лице начальника управления по общим вопросам Минаева Алексея Николаевича, действующего на основании доверенности № 09 от 01.01.2015 года, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт в том, что Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает в возмездное пользование: часть нежилых помещений и часть помещений общего пользования общей площадью 205,1 кв.м., находящихся по адресу: Саратовская область, г. Вольск, ул. Токина, д.1, согласно инвентаризационного плана помещений, являющегося приложением к договору аренды № _____ от «01» марта 2015 г.

При подписании настоящего акта Стороны констатируют, что помещения передаются в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями, указанными в договоре.

Помещение передал

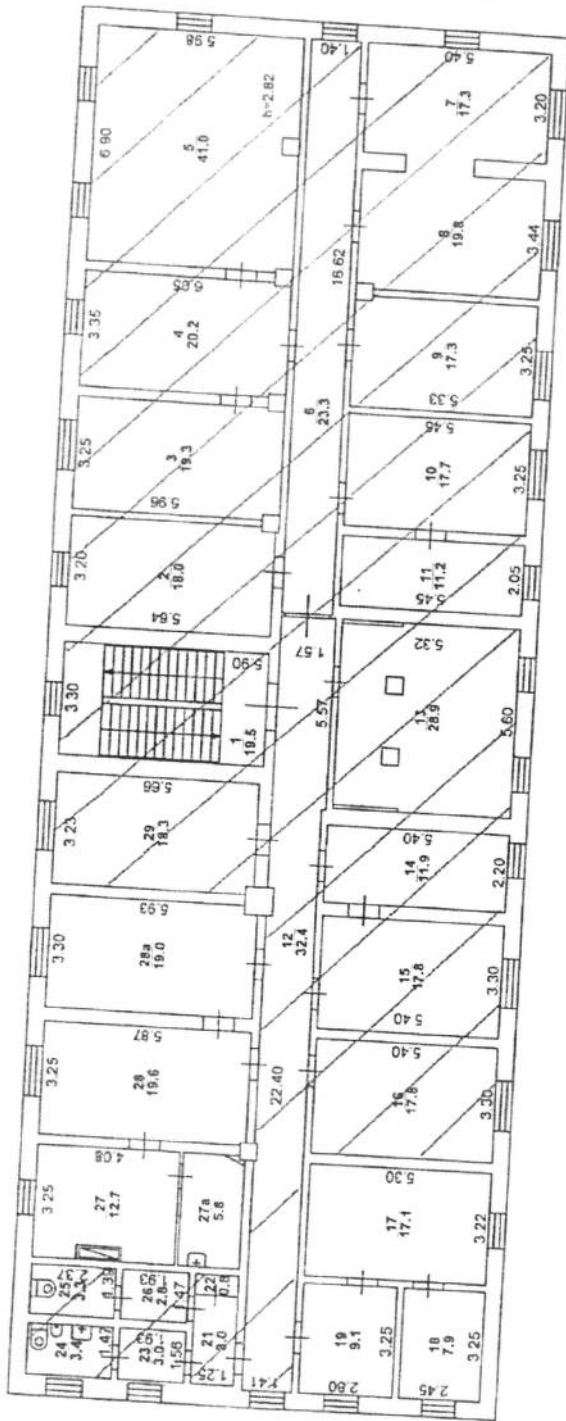


В.А. Дерябин

Помещение принял


А.Н.Минаев

Приложение №3 к договору
аренды №15-05 от 1.03.2015г



Вольский филиал ГУП "Сартехинвентаризация"		План нежилого помещения, расположенного на 2 этаже нежилого здания ли (объекта или части объекта)		Лист 1
Начальник	Анищенко С.В.	Подпись	Саратовская обл., г. Вольск, ул. Токина, д. 1	Листов 1
Проверил:	Мельникова М.С.	Подпись	(адрес объекта или части объекта)	Масштаб
Исполнитель:	Визгалина О.В.	Подпись		
28.09.2010				

Директор Дербенев В.А.



Михаил Д.И.

Протокол разногласий
к договору аренды нежилых помещений № 15-059

от «01» марта 2015 г.

номер пункта договора	Редакция Арендатора	Редакция Арендодателя
2.2.8.	отсутствует	Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт арендуемых нежилых помещений, а также устранять последствия аварий, при наличии доказанной вины Арендатора.
3.1 абзац первый	Размер арендной платы за пользование указанными в п.1.1 настоящего договора нежилыми помещениями составляет: за основные помещения 400 (четыреста) рублей 00 коп. за один квадратный метр в месяц, за неосновные помещения 200 (сто восемьдесят) рублей 00 коп. за один квадратный метр в месяц, НДС не облагается. Общая сумма арендной платы в месяц составляет 77380 (семьдесят семь тысяч триста восемьдесят) рублей 00 копеек НДС не облагается. За срок аренды плата составляет 851180 (восемьсот пятьдесят одна тысяча сто восемьдесят) рублей 00 копеек, НДС не облагается (Приложение №1).	Размер арендной платы за пользование указанными в п.1.1 настоящего договора нежилыми помещениями составляет: за основные помещения 400 (четыреста) рублей 00 коп. за один квадратный метр в месяц, за неосновные помещения 200 (двести) рублей 00 коп. за один квадратный метр в месяц, НДС не облагается. Общая сумма арендной платы в месяц составляет 77380 (семьдесят семь тысяч триста восемьдесят) рублей 00 копеек НДС не облагается. За срок аренды плата составляет 851180 (восемьсот пятьдесят одна тысяча сто восемьдесят) рублей 00 копеек, НДС не облагается (Приложение №1).
3.2 абзац первый	Оплата по настоящему договору производится в форме безналичного расчета путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе VIII настоящего Договора, в течение 30 календарных дней с даты подписания Арендатором акта приемки оказанных услуг на основании выставленных оригиналов счета-фактуры и документов, подтверждающих факт оказания услуги, в соответствии с перечнем, указанным в пункте 3.4, 3.5 настоящего договора.	Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно. Оплата арендной платы производится не позднее 15-го числа месяца, следующего за текущим, на основании выставленных Арендодателем счетов и актов выполненных работ.
3.6	При получении Арендодателем от Арендатора сумм частичной оплаты в счет оказания услуг Арендодатель обязан предоставить Арендатору	Исключить

Протокол разногласий
к договору аренды нежилых помещений № 15-05-9

от «01» марта 2015 г.

номер пункта договора	Редакция Арендатора	Редакция Арендодателя
2.2.8.	отсутствует	Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт арендуемых нежилых помещений, а также устранять последствия аварий, при наличии доказанной вины Арендатора.
3.1 абзац первый	Размер арендной платы за пользование указанными в п.1.1 настоящего договора нежилыми помещениями составляет: за основные помещения 400 (четыреста) рублей 00 коп. за один квадратный метр в месяц, за неосновные помещения 200 (сто восемьдесят) рублей 00 коп. за один квадратный метр в месяц, НДС не облагается. Общая сумма арендной платы в месяц составляет 77380 (семьдесят семь тысяч триста восемьдесят) рублей 00 копеек НДС не облагается. За срок аренды плата составляет 851180 (восемьсот пятьдесят одна тысяча сто восемьдесят) рублей 00 копеек, НДС не облагается (Приложение №1).	Размер арендной платы за пользование указанными в п.1.1 настоящего договора нежилыми помещениями составляет: за основные помещения 400 (четыреста) рублей 00 коп. за один квадратный метр в месяц, за неосновные помещения 200 (двести) рублей 00 коп. за один квадратный метр в месяц, НДС не облагается. Общая сумма арендной платы в месяц составляет 77380 (семьдесят семь тысяч триста восемьдесят) рублей 00 копеек НДС не облагается. За срок аренды плата составляет 851180 (восемьсот пятьдесят одна тысяча сто восемьдесят) рублей 00 копеек, НДС не облагается (Приложение №1).
3.2 абзац первый	Оплата по настоящему договору производится в форме безналичного расчета путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе VIII настоящего Договора, в течение 30 календарных дней с даты подписания Арендатором акта приемки оказанных услуг на основании выставленных оригиналов счета-фактуры и документов, подтверждающих факт оказания услуги, в соответствии с перечнем, указанным в пункте 3.4, 3.5 настоящего договора.	Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно. Оплата арендной платы производится не позднее 15-го числа месяца, следующего за текущим, на основании выставленных Арендодателем счетов и актов выполненных работ.
3.6	При получении Арендодателем от Арендатора сумм частичной оплаты в счет оказания услуг Арендодатель обязан предоставить Арендатору	Исключить

оформленный в соответствии с
законодательством РФ счет-фактуру не
позднее 5 (пяти) календарных дней,
считая со дня получения от Арендатора
сумм частичной оплаты в счет
оказания услуг, но не позднее 7-го
числа месяца, следующего за месяцем,
в котором Арендодатель получил
суммы частичной оплаты от
Арендатора

Стороны пришли к соглашению принять протокол разногласий к договору № _____ от 01
марта 2015 года аренды нежилых помещений в редакции Арендодателя.

Арендодатель: ООО «Стройпланета»

Генеральный директор



/В.А. Дерябин /

Арендатор: ОАО «Саратовэнерго»

Начальник управления
по общим вопросам

/А.Н. Минаев/

14.04.2015