

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 04-000540/1411

г. Тула

21 ноября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Металлопрокатный завод» (ООО «МПЗ»), далее именуемое «Арендодатель», в лице генерального директора Егорова Дмитрия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Комбайнмашстрой», далее именуемое «Арендатор» в лице генерального директора Дворянкина Александра Александровича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество (далее по тексту - Имущество):

1.1.1. помещения общей площадью 185,9 кв.м., с расположенным в них электрооборудованием, находящиеся в нежилом здании (литейный цех), КН 71:30:030916:212, а именно:

- помещение № 7, площадью 103,5 кв.м. на поэтажном плане 1 этажа, лит. Ж2;
- помещение № 8, площадью 34,0 кв.м. на поэтажном плане 1 этажа, лит. Ж2;
- помещение № 9, площадью 4,0 кв.м. на поэтажном плане 1 этажа, лит. Ж2;
- помещение № 10, площадью 10,5 кв.м. на поэтажном плане 1 этажа, лит. Ж2;
- помещение № 11, площадью 10,5 кв.м. на поэтажном плане 1 этажа, лит. Ж2;
- помещение № 10, площадью 11,7 кв.м. на поэтажном плане 1 этажа, лит. Ж24;
- помещение № 11, площадью 11,7 кв.м. на поэтажном плане 1 этажа, лит. Ж24,

расположенном по адресу: г. Тула, ул. Щегловская засека, д. 31, принадлежащем Арендодателю на праве собственности, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области 20 февраля 2017 года в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись № 71:30:030916:212-71/001/2017-5.

1.1.2. Нежилое здание (Трансформаторная подстанция Э4), КН 71:30:030916:882, общей площадью 137,2 кв.м., с находящимся в нем электрооборудованием, расположенное по адресу: г. Тула, ул. Щегловская засека, д. 31, принадлежащее Арендодателю на праве собственности, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области 25 июля 2018 года в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись № 71:30:030916:882-71/001/2018-3.

1.2. Передача Имущества, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в аренду происходит согласно акта приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора. Дата подписания акта приема-передачи Имущества является датой начала аренды и начисления арендной платы по настоящему Договору.

1.3. Имущество сдается в аренду для ведения Арендатором хозяйственной деятельности.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В течение пяти дней со дня подписания Договора передать Арендатору Имущество по акту приема-передачи Имущества.

2.1.2. Обеспечить круглосуточный беспрепятственный проезд (проход) в арендуемое Имущество сотрудников Арендатора, грузового и/или легкового транспорта и иных лиц, по согласованию с Арендатором.

2.1.3. Выставлять счета и счета-фактуры в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.4. В течение десяти дней с момента окончания срока действия настоящего Договора либо его досрочного расторжения, принять Имущество от Арендатора по Акту приема-передачи.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Требовать соблюдения пропускного режима работниками и посетителями Арендатора.

2.2.2. Отказаться от исполнения Договора, расторгнуть Договор в одностороннем порядке, письменно сообщив Арендатору не позднее, чем за 20 дней о предстоящем расторжении Договора и освобождении арендуемого Имущества.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять по акту приема-передачи Имущество и использовать его исключительно по назначению в соответствии с настоящим Договором.

2.3.2. Поддерживать Имущество, а также используемые для его эксплуатации инженерные сети и коммуникации, в нормальном эксплуатационном состоянии, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт Имущества и используемых инженерных сетей и коммуникаций, нести иные расходы на содержание инженерных сетей и коммуникаций и оснащать их оборудованием, необходимым для осуществления своей деятельности, производить отдельные и неотделимые улучшения арендуемого Имущества, получив письменное разрешение Арендодателя.

2.3.3. Не завозить в арендуемое недвижимое имущество, имущество, исключенное из свободного гражданского оборота, а также горюче-смазочные материалы, легковоспламеняющиеся жидкости, газы и другие опасные материалы, без согласования с Арендодателем.

2.3.4. При проведении работ по текущему и капитальному ремонту арендуемого имущества, а также при дальнейшей эксплуатации арендуемого Имущества, обеспечивать проведение необходимых мероприятий по технике безопасности, противопожарной безопасности, охране окружающей среды, промышленной безопасности, безопасному ведению работ в зонах кабельных линий и источников энергоснабжения, газоснабжения и других подземных коммуникаций, а также обеспечить соблюдение правил движения транспортных средств, проведения погрузочно-разгрузочных работ, экологической и санитарной безопасности. При этом Арендатор обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с момента заключения настоящего договора назначить ответственных представителей и предоставить Арендодателю надлежащим образом удостоверенные копии Приказов о назначении лиц, ответственных за пожарную безопасность, технику безопасности, охрану труда, охрану окружающей среды, промышленную безопасность, эксплуатацию электротехнического оборудования, электротехническую безопасность в Имуществе, безопасное ведение

работ в зонах кабельных линий и источников энергоснабжения, газоснабжения и других подземных коммуникаций, а также ответственных за соблюдение правил движения транспортных средств, проведения погрузочно-разгрузочных работ, экологической и санитарной безопасности. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента заключения Договора обеспечить Имущество первичными средствами пожаротушения (огнетушители и т.д.).

2.3.5. В случае причинения вреда имуществу Арендодателя, вызванного нарушением Арендатором правил проведения работ, техники безопасности, противопожарной безопасности, охраны окружающей среды, промышленной безопасности, безопасного ведения работ в зонах кабельных линий и источников энергоснабжения, газоснабжения и других подземных коммуникаций, а также в случае нарушения правил движения транспортных средств, проведения погрузочно-разгрузочных работ, экологической и санитарной безопасности, причиненный убыток подлежит возмещению Арендатором в полном объеме в соответствии с Актом о повреждении имущества и возмещении убытков, составленном Сторонами.

2.3.6. Арендатор несет полную ответственность в соответствии с действующим законодательством за негативное воздействие на окружающую среду, включая сбросы, выбросы и обращение с отходами, связанное с его деятельностью по исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором. При этом, Арендатор осуществляет самостоятельно и за счет собственных средств деятельность по обращению с отходами производства и потребления в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.3.7. Разрешать работникам и посетителям курение строго в специально выделенных и согласованных с Арендодателем местах (на открытом воздухе или в изолированных помещениях, оборудованных приточно-вытяжной вентиляцией), оборудованных металлической урной, огнетушителем, с вывешенным знаком пожарной безопасности, разрешающим курить.

2.3.8. Соблюдать правила миграционного учета иностранных граждан и привлечения и использования иностранных работников. Возмещать в полном размере убытки, понесенные Арендодателем, включая суммы наложенных на Арендодателя административных штрафов, в связи с несоблюдением Арендатором правил миграционного учета иностранных граждан и/или привлечения и использования иностранных работников.

2.3.9. В случае использования Арендатором грузоподъемного оборудования в арендуемом Имуществе, Арендатор обязуется пользоваться оборудованием в соответствии с его назначением, правилами и условиями эксплуатации, изложенными в технической документации на оборудование. Обеспечивать содержание арендуемого оборудования в технически исправном состоянии и заключить отдельный договор на техническое обслуживание грузоподъемного оборудования.

2.3.10. Если арендуемое Имущество в результате действий Арендатора или не принятия им необходимых и своевременных мер придет в состояние непригодное для его использования по назначению, или его характеристики ухудшатся, то Арендатор (по выбору Арендодателя) либо восстанавливает его своими силами и за счет собственных средств, либо возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в течение 30 дней с момента получения соответствующего требования Арендатора.

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение прав на аренду недвижимого имущества или их частей в уставный капитал юридических лиц и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.12. Своевременно и полностью вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.3.13. Содержать Имущество в надлежащем санитарном состоянии, соблюдать противопожарную безопасность, пропускной режим, установленные Арендодателем на территории арендуемого Имущества.

2.3.14. Выполнять в установленный срок предписания Органов Госпожнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации аварийных ситуаций, возникших в срок действия настоящего Договора.

2.3.15. Передать Имущество Арендодателю по окончании срока настоящего Договора по акту приема-передачи, с учетом естественного нормального износа, также со всеми неотделимыми улучшениями.

2.3.16. За свой счет и с привлечением третьих лиц подготовить документацию (кадастровые паспорта помещений), необходимую для последующей регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Требовать от Арендодателя передачи Имущества в срок, установленный в п.2.1.1. настоящего Договора.

2.4.2. Требовать от Арендодателя выполнения обязательств Арендодателя, в том числе установленных в п.2.1. Договора.

2.4.3. Арендатор имеет право вносить (выносить) в (из) недвижимое имущество оборудование, приборы, мебель и прочее имущество принадлежащее Арендатору.

3. СОДЕРЖАНИЕ, РЕМОНТ И УЛУЧШЕНИЕ ИМУЩЕСТВА

3.1. Общие условия содержания Имущества

3.1.1. Арендатор обязан за свой счет содержать объект аренды в исправном рабочем состоянии.

3.1.2. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за использованием объекта, техническим состоянием инженерных сетей и оборудования. Арендодатель предварительно (за 2 (два) рабочих дня) в письменной форме уведомляет Арендатора о предстоящей проверке, которую он вправе проводить с участием Арендатора. В случае возникновения обстоятельств, не требующих отлагательств, время уведомления Арендатора сокращается до 30 (тридцати) минут.

3.2. Текущий и капитальный ремонт.

3.2.1. Арендатор обязуется по необходимости проводить текущий и капитальный ремонт Имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц и за свой счет. При этом за действия третьих лиц Арендатор несет ответственность как за свои собственные действия.

3.3. Улучшение объекта.

3.3.1. Все неотделимые улучшения объекта, произведенные Арендатором, являются собственностью Арендодателя с момента их производства и учитываются на счетах бухгалтерского учета на основании акта приема-передачи результатов работ.

3.3.2. Стоимость текущего и/или капитального ремонта, производимого и или произведенного Арендатором, а также стоимость произведенных им неотделимых улучшений, возмещению Арендодателем не подлежит.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за пользование Имуществом в размере 37760 (Тридцать семь тысяч семьсот шестьдесят) рублей за каждый полный месяц аренды, в том числе НДС 18%.

Учитывая введение с 01.01.2019 г. новой ставки НДС согласно главы 21 НК РФ, Арендная плата по настоящему Договору с 01.01.2019г. составит 38 400 (Тридцать восемь тысяч четыреста) рублей за каждый полный месяц аренды, в том числе НДС 20%.

Стоимость коммунальных платежей не входит в стоимость арендной платы и оплачивается Арендатором самостоятельно.

4.2. Арендная плата оплачивается на условиях 100% предоплаты на основании счета выставленного Арендодателем, в течение 5 (Пяти) дней с момента получения счета Арендатором.

4.3. Расчеты по настоящему Договору могут осуществляться безналичным перечислением денежных средств и иными не противоречащими законодательству РФ способами.

4.4. До 5-го числа месяца, следующего за расчетным, Арендодатель обязан предоставить Арендатору следующие документы:

- счет-фактуру;
- акт приема-передачи оказанных услуг.

4.5. Счета-фактуры, выставляемые Арендодателем, должны быть оформлены и выставлены в соответствии со ст.ст. 168 и 169 НК РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае невыполнения обязательств по настоящему Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае просрочки оплаты арендной платы Арендатору начисляются пени в размере 0,1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки платежа, но не более 10% от суммы арендной платы. Если требования об оплате пени не будут предъявлены Арендодателем, то пени составят 0%.

5.3. За просрочку предоставления арендуемого помещения в установленный Договором срок Арендодатель уплачивает Арендатору пеню в размере 0,1% за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы арендной платы.

5.4. В случае аварии или ущерба, нанесенного Стороне, Сторона, по чьей вине произошла авария и (или) нанесен ущерб, ликвидирует последствия аварии и возмещает ущерб за свой счет.

5.5. Ответственность за вред, причиненный третьим лицам, арендованным грузоподъемным оборудованием, их механизмами, устройствами, несет Арендатор.

5.6. В случае возникновения спора Стороны вправе обратиться в независимые экспертные организации.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Невозможность исполнения условий настоящего Договора не может являться причиной предъявления Сторонами взаимных исков, если условия настоящего Договора не могут быть выполнены в результате обстоятельств непреодолимой силы (стихийных природных бедствий, военных действий, запретительных мер органов государственной власти и иных, не зависящих ни от одной из сторон причин, отсутствовавших при заключении настоящего Договора).

6.2. При более чем 30-дневной продолжительности указанных обстоятельств, пострадавшая от их действия Сторона имеет право письменным уведомлением предложить другой Стороне пересмотр настоящего Договора. Уведомление о наступлении в отношении одной из сторон обстоятельств непреодолимой силы должно быть направлено в адрес второй Стороны не позднее 10 дней, с момента наступления таких обстоятельств. В случае если в течение 20 дней после получения письменного уведомления Стороны не придут к соглашению, то не позднее, чем через 30 дней с даты подачи письменного уведомления, действие настоящего Договора прекращается.

6.3. Сторона, ссылающаяся на наличие обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать факт их наступления и невозможность их преодоления усилиями данной Стороны, в том числе подтверждением факта наступления таких обстоятельств будет являться справка соответствующей Торгово-промышленной палаты.

6.4. При форс-мажорных обстоятельствах срок исполнения обязательств по Договору продлевается на время действия форс-мажорных обстоятельств. Если форс-мажор длится более 60 дней, Стороны определяют свои взаимоотношения по настоящему Договору путем заключения дополнительных соглашений.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается с даты подписания акта приема-передачи Имущества по 31 декабря 2021 года включительно.

7.2. Арендатор имеет преимущественное право на продление или перезаключение Договора на новый срок по сравнению с другими потенциальными Арендаторами. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок, за 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора.

7.3. Изменение условий настоящего Договора и его расторжение допускаются по взаимному соглашению Сторон путем письменного уведомления одной из сторон, направленного в адрес другой стороны за 10 (Десять) дней. Вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок, оформляются соответствующим образом и являются неотъемлемой частью Договора.

7.4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды, если:

- Арендатор не внес арендную плату в установленном размере в течение 2 (двух) месяцев подряд,
- Арендатор наносит ущерб арендованному имуществу, либо создает условия, по которым может быть нанесен такой ущерб,

- Арендатор допускает существенное и неоднократное нарушение условий настоящего договора
- Арендатор не производит капитального ремонта Имущества (в случае необходимости).

7.5. При расторжении Договора Арендатор обязан передать Имущество Арендодателю не позднее 5 (Пяти) дней с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Претензионный порядок урегулирования споров для сторон настоящего Договора обязателен. Сторона, получившая претензию, обязана дать ответ в течение 20 дней от даты ее получения.

8.2. Все споры, возникающие при заключении, исполнении и прекращении настоящего Договора разрешаются путем переговоров. При невозможности разрешить спор в претензионном порядке или порядке переговоров, возникшие споры рассматриваются в Арбитражном суде Тульской области.

8.3. Все приложения, упомянутые в настоящем Договоре, а также письменные соглашения обеих сторон, заключенные в процессе исполнения Договора, в том числе протоколы разногласий, изменения и дополнения к Договору, согласованные надлежащим образом, являются его неотъемлемой частью.

8.4. Стороны обязуются строго соблюдать все требования о конфиденциальности и не разглашать третьим лицам условия настоящего Договора без письменного согласия противоположной стороны.

8.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации предприятия Стороны обязаны письменно в 10 (десяти) дневный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

8.6. Настоящий Договор составлен в трех подлинных идентичных экземплярах одинаковой юридической силы, один - для Арендодателя, второй - для Арендатора, третий - для Управления Росреестра по Тульской области.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель

ООО «МПЗ»

300004, г. Тула, ул. Щегловская засека,
дом 31, офис 321

ИНН/КПП 7105501455/710501001

ОГРН 1077154010768

р/сч 40702810166060040292

Отделение № 8604 Сбербанка России,
г. Тула

к/сч 30101810300000000608

БИК 047003608

Генеральный директор

 И.И. Егоров

Арендатор

АО «Комбайнмашстрой»

300004, г. Тула, ул. Щегловская
засека, д. 31, офис 325

ОГРН 1097154008302

ИНН/КПП 7105506510/710501001

р/сч 40702810901000000717

в Тульский РФ ОАО

«Россельхозбанк» г. Тула

кор./счет 30101810400000000715

БИК 047003715

Генеральный директор

 А.А. Дворянкин

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

Номер регистрационного округа 11

Произведена государственная регистрация ЗАО "Тул. Сервис"

Дата регистрации 20.12.2013

Номер регистрации 4/10/010916/2013-11/001/200-17

Государственный регистратор 4/10/010916/2013-11/001/2013-5

Сир. Куротамасер



Прошито, пронумеровано и
подано в регистри-
онный отдел



Менеджер ТД

К договору аренды недвижимого имущества
№ 04-000540/1411 от 21 ноября 2018 года

**Акт приема-передачи недвижимого имущества,
передаваемого в аренду АО «Комбайнмашстрой»**

г. Тула

21 ноября 2018 года

Акционерное общество «Комбайнмашстрой», далее именуемое «Арендатор» в лице генерального директора Дворянкина Александра Александровича, действующего на основании Устава, приняло, а

Общество с ограниченной ответственностью «Металлопрокатный завод» (ООО «МПЗ»), далее именуемое «Арендодатель», в лице генерального директора Егорова Дмитрия Ивановича, действующего на основании Устава, передало следующее недвижимое имущество:

- помещения общей площадью 185,9 кв.м., с расположенным в них электрооборудованием, находящиеся в нежилом здании (литейный цех), КН 71:30:030916:212, а именно:
 - помещение № 7, площадью 103,5 кв.м. на поэтажном плане 1 этажа, лит. Ж2;
 - помещение № 8, площадью 34,0 кв.м. на поэтажном плане 1 этажа, лит. Ж2;
 - помещение № 9, площадью 4,0 кв.м. на поэтажном плане 1 этажа, лит. Ж2;
 - помещение № 10, площадью 10,5 кв.м. на поэтажном плане 1 этажа, лит. Ж2;
 - помещение № 11, площадью 10,5 кв.м. на поэтажном плане 1 этажа, лит. Ж2;
 - помещение № 10, площадью 11,7 кв.м. на поэтажном плане 1 этажа, лит. Ж24;
 - помещение № 11, площадью 11,7 кв.м. на поэтажном плане 1 этажа, лит. Ж24, расположенном по адресу: г. Тула, ул. Щегловская засека, д. 31;
- нежилое здание (Трансформаторная подстанция Э4), КН 71:30:030916:882, общей площадью 137,2 кв.м., с находящимся в нем электрооборудованием, расположенное по адресу: г. Тула, ул. Щегловская засека, д. 31.

Арендатор не имеет к Арендодателю претензий по техническому состоянию передаваемого Имущества.

Арендодатель
ООО «МПЗ»

300004, г. Тула, ул. Щегловская засека, дом 31,
офис 321
ИНН/КПП 7105501455/710501001
ОГРН 1077154010768
р/сч 40702810166060040292
Отделение № 8604 Сбербанк России, г. Тула
к/с 30101810300000000608
БИК 047003608

Генеральный директор

Д.И. Егоров

Арендатор

АО «Комбайнмашстрой»

300004, г. Тула, ул. Щегловская засека, д. 31,
325
ОГРН 1097154008302
ИНН/КПП 7105506510/710501001
р/с 40702810901000000717
в Тульский РФ ОАО «Россельхозбанк» г.
Тула
к/с 30101810400000000715
БИК 047003715

Генеральный директор

А.А. Дворянкин

