

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА № \_\_\_\_\_

г. Кингисепп

Общество с ограниченной ответственностью «Универсальный перегрузочный комплекс» (сокращенное наименование ООО «УПК», зарегистрировано Межрайонной ИФНС № 3 по Ленинградской области 11.03.2010 г; ОГРН 1104707000530), именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице Управляющего директора Челядина Сергея Валентиновича, действующего на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации № 2015/Ю-0028 от 23.04.2015 года и доверенности (бланки № № 77 АВ 6124736, 77 АВ 6124737, 77 АВ 6124738) от 12.12.2017 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Симкиной О.П. за реестровым номером 6-286, с одной стороны, и

Акционерное общество «Ленинградская областная электросетевая компания» (сокращенное наименование АО «ЛОЭСК», ОГРН 1044700565172), именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР», в лице Генерального директора Симонова Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды (далее по тексту - «Договор»), о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ предоставляет, а АРЕНДАТОР получает на условиях Договора в срочное возмездное владение и пользование часть недвижимого имущества, общей площадью 5 824,82 кв.м. (далее - Имущество) - «Гидротехническое сооружение: Территория (участок № 3.2)», кадастровый номер 47:20:0223002:907, местонахождение: Ленинградская область, Кингисеппский район, Морской торговый порт Усть-Луга.

Схема границ Имущества, подписанная представителями Сторон, является неотъемлемой частью Договора (Приложение 1).

Имущество будет использоваться под размещение и эксплуатацию объекта «1-ая очередь внутрипортовых электросетей» (кадастровый № 47:20:0000000:7938), принадлежащего АРЕНДАТОРУ на праве собственности.

1.2. Имущество принадлежит АРЕНДОДАТЕЛЮ на праве собственности, не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц (свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 47-АВ 383735 от 17.02.2012 г.), не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

## 2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Размер арендной платы по Договору определен по соглашению Сторон из расчета 12,14 руб. за 1 кв.м. в месяц с учетом НДС-18%, соответственно за всю площадь размер арендной платы составляет 70 713,31 руб. (Семьдесят тысяч семьсот тринадцать рублей 31 коп.) в месяц с учетом НДС-18%.

Арендная плата определена с учетом расходов АРЕНДОДАТЕЛЯ по оплате за земельный участок под Имуществом.

2.2. Размер арендной платы, установленный в п.2.1. Договора, может быть изменен АРЕНДОДАТЕЛЕМ в одностороннем порядке в случае увеличения у АРЕНДОДАТЕЛЯ затрат по оплате за земельный участок, занимаемый Имуществом. Арендная плата по Договору увеличивается на величину указанных затрат с момента их возникновения;

2.3. АРЕНДАТОР ежемесячно перечисляет предварительную оплату в размере, указанном в п. 2.1. Договора, не позднее последнего числа месяца, предшествующего оплачиваемому.

2.4. Арендная плата взимается с момента подписания акта приема-передачи Имушества в аренду до момента его возврата АРЕНДОДАТЕЛЮ по окончании действия Договора и подписания соответствующего передаточного акта.

2.5. Арендная плата за период с 01 февраля 2017 года до даты подписания Договора оплачивается АРЕНДАТОРОМ в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

2.6. АРЕНДОДАТЕЛЬ выставляет АРЕНДАТОРУ счет-фактуру в сумме арендной платы до 5 числа месяца, следующего за расчетным.

2.7. АРЕНДОДАТЕЛЬ направляет счет-фактуру АРЕНДАТОРУ заказным отправлением по почте в соответствии с реквизитами АРЕНДАТОРА, указанными в разделе 10 Договора. Датой получения АРЕНДАТОРОМ счета-фактуры в этом случае считается 10 (десятое) число месяца, следующего за расчетным.

### 3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

3.1. Передача Имушества производится путем составления двустороннего акта приема-передачи, в котором указывается техническое состояние Имушества на момент его передачи в аренду.

Имушество считается переданным АРЕНДАТОРУ с момента подписания двустороннего акта приемки-передачи.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 4.1. Права и обязанности АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:

4.1.1.1. на периодический осмотр Имушества на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с Договором и действующим законодательством. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня по предварительной договоренности Сторон;

4.1.1.2. на возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества переданного в аренду Имушества и экологической обстановки на территории Имушества в результате деятельности АРЕНДАТОРА;

4.1.1.3. изменить арендную плату в одностороннем порядке, при соблюдении требований установленных п.2.2. Договора;

4.1.1.4. потребовать расторжения Договора и возмещения убытков, если АРЕНДАТОР пользуется Имушеством не в соответствии с условиями Договора аренды или назначением Имушества.

4.1.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

4.1.2.1. предоставить АРЕНДАТОРУ Имушество в состоянии соответствующем условиям Договора и назначению Имушества;

4.1.2.2. письменно уведомлять АРЕНДАТОРА об изменении арендной платы в соответствии с п.2.2. Договора.

#### 4.2. Права и обязанности АРЕНДАТОРА

4.2.1. АРЕНДАТОР имеет право:

4.2.1.1. по истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях;

4.2.1.2. при обнаружении скрытых недостатков принимаемого в аренду Имушества, полностью или частично препятствующих пользованию им:

а) потребовать от АРЕНДОДАТЕЛЯ либо безвозмездного устранения недостатков Имушества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Имушества;

б) потребовать досрочного расторжения Договора.

4.2.1.3. потребовать соответствующего уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные Договором аренды, или состояние Имущества существенно ухудшились;

4.2.2. АРЕНДАТОР обязан:

4.2.2.1. своевременно вносить все платежи, предусмотренные Договором;

4.2.2.2. поддерживать Имущество в надлежащем техническом состоянии, производить за счет собственных средств текущий ремонт и нести расходы на содержание Имущества;

4.2.2.3. пользоваться арендованным Имуществом исключительно по целевому назначению согласно п.1.2. Договора, другим условиям Договора и Ведомственного положения РЗ1.3.08-04, утвержденного Распоряжением Росморречфлот от 26.10.2004 № ВР-82-р;

4.2.2.4. не сдавать Имущество в субаренду без письменного разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ;

4.2.2.5. обеспечивать доступ специалистов, иных уполномоченных лиц АРЕНДОДАТЕЛЯ. В случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.2.2.6. обеспечивать беспрепятственный допуск представителей органов исполнительной власти в административных органах с целью контроля за использованием Имущества.

4.2.2.7. не производить без письменного разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ перепланировок, реконструкций, переоборудования и неотделимых улучшений Имущества, а также инженерных сетей и коммуникаций.

В случае обнаружения АРЕНДОДАТЕЛЕМ самовольных перепланировок Имущества, переделок или прокладок сетей, произведенных без согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ, таковые должны быть ликвидированы АРЕНДАТОРОМ по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ, а Имущество приведено в прежнее состояние за счет АРЕНДАТОРА в разумный срок, определяемый односторонним предписанием АРЕНДОДАТЕЛЯ.

4.2.2.8. не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановке на Имуществе;

4.2.2.9. соблюдать требования пропускного и внутриобъектового режимов, действующих на территории АРЕНДОДАТЕЛЯ;

4.2.2.10. соблюдать требования ФЗ РФ № 15-ФЗ от 23.02.2013 г. «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»;

4.2.2.11. не позднее чем за 30 (тридцать) дней письменно сообщить АРЕНДОДАТЕЛЮ: а) о предстоящем освобождении Имущества, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при освобождении в случае досрочного расторжения;

б) о своем намерении заключить Договор аренды на новый срок;

4.2.2.12. уведомлять АРЕНДОДАТЕЛЯ о передаче прав собственности на Объекты недвижимости, расположенные на Имуществе не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на них;

4.2.2.13. при прекращении Договора передать Имущество АРЕНДОДАТЕЛЮ по акту приема-передачи;

4.2.2.14. выполнять в установленный срок и за свой счет все распоряжения и предписания, выданные АРЕНДОДАТЕЛЕМ, органами санитарного надзора, пожарной охраны, инспекцией по охране труда, охране окружающей среды и иными контролирующими органами по выявленным нарушениям эксплуатации арендуемого Имущества, возникших в результате деятельности АРЕНДАТОРА, ставящих под угрозу сохранность Имущества, экологическую и санитарную обстановку. При невозможности выполнения предписания контролирующей организации, АРЕНДАТОР незамедлительно при получении предписания, ставит в известность АРЕНДОДАТЕЛЯ и обращается с просьбой устранить выявленные замечания за счет АРЕНДАТОРА.

4.2.2.15. обеспечивать при нахождении и производстве работ на территории Заказчика выполнение, как собственным, так и привлеченным персоналом требований Федерального закона от 09 февраля 2007 г. № 16-ФЗ «О транспортной безопасности», Приказа от 08.02.2011 г. № 41 Министерства транспорта РФ и иных нормативных правовых актов по транспортной безопасности, Положения о пропускном и внутриобъектовом режимах на объекте транспортной инфраструктуры ОТИ «Морской терминал ООО «Универсальный перегрузочный комплекс», Правил режима в пункте пропуска через государственную границу РФ в морском порту Усть-Луга (см. <http://www.rasp.gov.ru/ust-luga>), противопожарной безопасности, норм законодательства РФ об охране труда, об охране окружающей среды, правил дорожного движения».

4.2.2.16. возмещать АРЕНДОДАТЕЛЮ в полном объеме убытки в связи с существенным ухудшением качественных характеристик и экологического состояния Имуущества в результате возможного нарушения АРЕНДАТОРОМ разрешенного использования с течением срока действия Договора;

4.2.2.17. в случае полной утраты (гибели) Имуущества по вине АРЕНДАТОРА, АРЕНДАТОР уплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ недовоенную АРЕНДАТОРОМ до истечения срока действия настоящего Договором арендную плату, а также обязан возместить рыночную стоимость Имуущества;

4.2.2.18. самостоятельно производить оформление и учет несчастных случаев в соответствии со статьей 229 Трудового кодекса РФ, нести материальную ответственность за ущерб, причиненный АРЕНДОДАТЕЛЮ или третьим лицам в процессе эксплуатации Имуущества.

4.3. При согласовании АРЕНДОДАТЕЛЕМ производства АРЕНДАТОРОМ неотделимых улучшений. Стороны заключают дополнительное соглашение, в котором предусматривается порядок, сроки и размер возмещения стоимости таких улучшений.

Стоимость неотделимых улучшений, произведенных без предварительного согласования с АРЕНДОДАТЕЛЕМ, возмещению не подлежит.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае неоплаты, несвоевременной оплаты, а также необоснованного полного или частичного отказа в оплате в соответствии с условиями Договора, АРЕНДАТОР оплачивает пени в размере 0,15 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки платежа.

5.3. При несоблюдении природоохранных требований, установленных нормативными правовыми актами и настоящим договором, АРЕНДАТОР обязан устранить нарушения за счет собственных средств и компенсировать АРЕНДОДАТЕЛЮ уплаченные штрафные санкции, предъявленные проверяющими государственными и муниципальными органами.

5.4. Устранение нарушений, вызванных несоблюдением природоохранных требований, не освобождает АРЕНДАТОРА от обязанности возместить ущерб, причиненный окружающей природной среде, в размере, определяемом по действующим таксам и методикам.

5.5. В случае если АРЕНДАТОР не возвращает Имуущество по истечении срока действия Договора или при досрочном расторжении Договора, АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе взыскать с него пени в размере 0,1% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки до сдачи Имуущества АРЕНДОДАТЕЛЮ по акту приема-передачи.

5.6. В случае, если АРЕНДОДАТЕЛЬ не предоставляет Имуущество в аренду в сроки, определенные условиями Договора, АРЕНДОДАТЕЛЬ оплачивает АРЕНДАТОРУ пени в размере 0,1% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки до передачи Имуущества АРЕНДАТОРУ по акту приема-передачи.

5.7. Пени, предусмотренные настоящим Договором, подлежат оплате при условии направления АРЕНДОДАТЕЛЕМ письменного требования АРЕНДАТОРУ об их уплате и начисляются до дня исполнения АРЕНДАТОРОМ нарушенного обязательства.

5.8. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает АРЕНДАТОРА от выполнения возложенных на него настоящим Договором обязательств

и/или устранения допущенных им нарушений в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.9. В случае нарушения АРЕНДАТОРОМ условий п.4.2.2.12. Договора, АРЕНДАТОР обязан по письменному требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ оплатить штраф в размере трехмесячной арендной платы, указанной в п.2.1. Договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения указанного требования.

## 6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, а также принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность или бесполезность исполнения настоящего Договора.

6.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 6.1. Договора, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна в течение четырех дней письменно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует 11 месяцев. Условия Договора распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с 01 февраля 2017 года.

7.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от выполнения обязательств, возникших в период действия настоящего Договора.

7.3. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

## 8. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. По требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке в случаях, когда:

- АРЕНДАТОР пользуется Имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения Имущества либо с неоднократными нарушениями,
- АРЕНДАТОР существенно ухудшает Имущество,
- АРЕНДАТОР более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату и другие платежи предусмотренные настоящим Договором,

8.1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ направляет АРЕНДАТОРУ письменное уведомление о досрочном расторжении Договора не менее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты его расторжения. В этом уведомлении указывается дата, с которой Договор расторгается АРЕНДОДАТЕЛЕМ. При досрочном расторжении настоящего Договора АРЕНДАТОР обязан произвести возврат Имущества АРЕНДОДАТЕЛЮ.

8.2. По требованию АРЕНДАТОРА Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

- АРЕНДОДАТЕЛЬ не предоставляет Имущество в пользование АРЕНДАТОРУ либо создает препятствия пользованию Имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Имущества,
- Имущество в силу обстоятельств, за которое АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

## 9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному экземпляру для каждой Стороны, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в семидневный срок заказным письмом, телеграммой с уведомлением о вручении или посредством курьерской доставки.

9.3. Все спорные вопросы по настоящему Договору решаются путём переговоров между Сторонами. При не достижении согласия разрешение спорных вопросов передаётся на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Универсальный перегрузочный комплекс»  
Юридический адрес:  
188477, Российская Федерация,  
Ленинградская область,  
Кингисеппский муниципальный район,  
Морской торговый порт Усть-Луга (ВИС),  
Универсальный перегрузочный комплекс  
Почтовый адрес:  
198035, Санкт-Петербург, а/я 17;  
188477, Ленинградская область,  
Кингисеппский район, ОПС Вистино, а/я 3  
ИНН 4707029682 КПП 470750001  
ОГРН 1104707000530  
р/с 40 702 810 233 000 002 312  
в ПАО «Банк Санкт-Петербург»  
в г. Санкт-Петербург  
к/с 30 101 810 900 000 000 790  
БИК 044030790  
Тел./факс (812) 680-29-85

Управляющий директор  
ООО «Универсальный  
перегрузочный комплекс»

С.В. Челидин

### Арендатор:

Акционерное общество  
«Ленинградская областная  
электросетевая компания»  
Юридический адрес:  
187342, Ленинградская область,  
г. Кировск, ул. Ладужская, д.3А  
Фактический адрес:  
187342, Ленинградская область,  
г. Кировск, ул. Ладужская, д.3А  
Почтовый адрес:  
197110, Санкт-Петербург,  
Песочная наб., д. 42, лит. «А»  
ИНН 4703074613  
КПП 470601001 как крупнейшего налогоплательщика 470650001  
ОГРН 1044700565172  
ОКПО 70648300 ОКОГУ 49014  
ОКВЭД 35.12, 35.13, 35.30.2, 35.30.3, 37.00,  
42.21, 42.22.2, 43.2, 43.21, 81.29.9  
р/с 40702 810 2 5500 0100605  
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО Сбербанк  
г. Санкт-Петербург  
к/с 30101 810 5 0000 0000653  
БИК 044 030 653

Генеральный директор  
АО «Ленинградская областная  
электросетевая компания»

Д.С. Симонов