

УТВЕРЖДЕНО
приказом ОАО «СИБЭКО»
от 14.08.2011 № 406

Форма

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № _____**

г. Новосибирск

« _____ » _____ 2011 года

Открытое акционерное общество «Сибирская энергетическая компания» (сокращенное наименование - ОАО «СИБЭКО»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Пелипасова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола заседания комиссии по проведению аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества № _____ от « _____ » _____ 2011 г. заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество (далее по тексту – Имущество):

- **Здание-деревобрабатывающий цех, площадь 1071,7 кв.м.**, нежилое здание, инв. № Ф-000168-016, литер А11, этажность: 1 находящееся по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, площадка ТЭЦ-6 в районе с. Толмачево (инвентарный номер по бухгалтерскому учету Арендодателя 101021_16258414).

1.2. Передаваемое в аренду Имущество отмечено зеленым цветом на копии поэтажного плана, приведенного в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Имущество, передаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности.

1.4. Имущество используется Арендатором для осуществления своей хозяйственной деятельности. Доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются собственностью Арендатора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Подписать акт приема - передачи в течение 7 дней с момента подписания настоящего договора Сторонами.

2.1.2. Обеспечить доступ работников Арендатора и иных уполномоченных Арендодателем лиц к арендуемому Имуществу.

2.1.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при подписании настоящего договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра или проверки исправности Имущества при заключении договора или передаче Имущества.

2.1.4. Уведомить Арендатора в письменном виде о сроках и условиях проведения инвентаризации в ОАО «СИБЭКО» и предоставить за 3 (три) дня до начала проведения

инвентаризации Арендатору инвентаризационные ведомости в целом по настоящему договору, с указанием стоимости Имущества по данным бухгалтерского учета Арендодателя.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль за состоянием сданного в аренду Имущества.

2.2.2. Требовать от Арендатора соблюдения нормативов, требований промышленной безопасности, правил технической эксплуатации и правил техники безопасности.

2.2.3. Требовать возмещения ущерба нанесенного Арендодателю некачественной эксплуатацией и ремонтом Имущества.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Подписать акт приема - передачи в срок, указанный в п. 2.1.1 настоящего договора.

2.3.2. Использовать Имущество по его назначению, а также в соответствии с правилами технической эксплуатации, требованиями промышленной безопасности, требованиями СЭС и правилами техники безопасности.

2.3.3. Обеспечивать сохранность арендуемого Имущества, поддерживать Имущество в исправном состоянии, производить текущий ремонт своими силами и за счет собственных средств, в сроки, согласованные с Арендодателем, эксплуатировать Имущество и осуществлять его техническое обслуживание в соответствии с требованием нормативных документов.

2.3.4. В случае необходимости своими силами и за свой счет производить капитальный ремонт имущества принятого в аренду. Необходимость проведения капитального ремонта, условия и сроки его проведения согласовываются с Арендодателем в соответствии с требованиями законодательства.

2.3.5. Обеспечивать пожаробезопасность и электробезопасность Имущества. Назначить приказом лицо, ответственное за противопожарное и электробезопасное состояние арендуемого Имущества. Арендатор несет полную ответственность за ущерб, причиненный пожаром арендуемому Имуществу, а равно и сторонним организациям, в случае, если пожар произошел в результате нарушения Арендатором требований пожарной безопасности.

2.3.6. При обнаружении признаков аварийного состояния арендуемого Имущества немедленно сообщать об этом Арендодателю для совместного принятия решений и организации неотложных работ.

2.3.7. Если арендуемое Имущество в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами за счет своих средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

2.3.8. Беспрепятственно допускать представителей, сотрудников Арендодателя и любых других лиц по указанию Арендодателя ко всему арендуемому Имуществу для осуществления контроля за состоянием арендуемого Имущества, предоставлять необходимую для контроля документацию.

2.3.9. В сроки, указанные Арендодателем в уведомлении, указанном в п. 2.1.4 настоящего договора, провести инвентаризацию полученного в аренду Имущества, вернуть заполненные соответствующим образом инвентаризационные ведомости Арендодателя.

2.3.10. Своевременно производить расчеты по арендной плате в размере, порядке и в сроки, предусмотренные в разделе 3 настоящего договора.

2.3.11. При прекращении действия договора в 10-дневный срок вернуть Арендодателю по акту приема - передачи принятое в аренду Имущество в состоянии, соответствующем условиям договора с учетом нормального износа.

2.3.12. Совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области в течение 10 дней с даты подписания настоящего договора Сторонами.

2.3.13. Нести расходы по регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Только по письменному согласованию с Арендодателем производить отдельные и неотделимые от Имущества улучшения (вносить изменения в состав Имущества, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость), необходимые Арендатору для нормального разрешенного использования.

Арендатор направляет Арендодателю письменный запрос о выдаче согласия на производство улучшений, содержащий порядок и сроки их проведения. Письменный ответ Арендодателя о согласовании либо отказе в выдаче согласия на производство улучшений должен быть подготовлен и направлен Арендатору в течение 20-ти рабочих дней с момента получения письменного запроса о согласовании улучшений.

В случае необходимости, Арендатор самостоятельно и за свой счет получает согласование на проведение улучшений в уполномоченных государственных (муниципальных) органах. Оригиналы всех полученных в процессе согласования документов Арендатор предоставляет Арендодателю в течение 10-ти рабочих дней с момента окончания производства улучшений.

Отделимые и неотделимые улучшения Арендатор производит своими силами и за свой счет.

Право собственности на неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, принадлежит Арендодателю. Стоимость неотделимых улучшений арендованного Имущества возмещению не подлежит.

Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендованного Имущества являются его собственностью.

2.4.2. В случае необходимости, по письменной просьбе Арендатора, Арендодатель вправе выдать Арендатору доверенность на право осуществления действий, необходимых для производства улучшений Имущества.

2.4.3. Требовать надлежащего исполнения Арендодателем всех обязательств, предусмотренных настоящим договором и законодательством.

2.4.4. Арендатор имеет право сдавать арендуемое Имущество, как в целом, так и частично, в субаренду только по предварительному письменному соглашению с Арендодателем. Перенаем, безвозмездное пользование, оплата залога, внесение вклада в уставный капитал не допускается.

2.4.5. Привлекать для выполнения неплановых и плановых работ по текущему и капитальному ремонту Имущества сторонние организации, при этом ответственность за качество работ, выполненных участием третьих лиц, и соблюдение сроков их выполнения несет непосредственно Арендатор.

2.5. Арендатор не имеет преимущественного права на продление настоящего договора и его заключения на новый срок.

3. Расчеты

3.1. Арендная плата за пользование Имуществом Арендодателя определена по результатам аукциона и составляет _____ (_____) рублей ____ копеек в месяц, в том числе НДС 18% _____ (_____) рублей ____ копеек.

3.2. Задаток в сумме 127 000,00 (сто двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек, внесенный Арендатором на счет Арендодателя, засчитывается Арендатору в счет оплаты первого арендного платежа. В арендную плату входят платежи за пользование имуществом и охрану территории. Оплату у слуг за водоснабжение и водоотведение, отопление, вывоз ТБО арендатор осуществляет отдельно.

3.3. Плата за пользование электрической энергией с даты подписания настоящего договора устанавливается на основании тарифов на электроэнергию, действующих в расчетном периоде, согласно показаниям приборов учета электроэнергии. С даты заключения договора плату за пользование электрической энергией Арендатор производит на основании выставляемых Арендодателем счетов-фактур по фактическому потреблению согласно показаниям приборов учета электроэнергии.

3.4. Сумма арендной платы может быть изменена в результате ее корректировки на основании соответствующих федеральных и местных нормативных правовых актов, и в случае

изменения состава Имуущества, переданного Арендатору во временное владение и пользование в соответствии с п. 1.1 настоящего договора. Такое изменение согласуется Сторонами путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.5. Размер арендной платы может быть изменен по усмотрению Арендодателя, но не чаще одного раза в год, о чем Арендодатель письменно уведомляет Арендатора не позднее, чем за 1 месяц до момента предстоящего изменения. Уведомление об изменении арендной платы является основанием ее перерасчета.

3.6. Арендные платежи производятся ежемесячно не позднее 25-го числа отчетного месяца, путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный Арендодателем.

4. Срок действия договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

4.2. Срок аренды: с «01» октября 2011 года по «30» сентября 2014 года **включительно**.

4.3. Действие настоящего договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с «01» октября 2011 г.

4.4. Изменение и досрочное расторжение настоящего договора возможны по соглашению Сторон, о чем каждая из Сторон должна предупредить другую не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до предполагаемого изменения или расторжения.

4.5. Каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от настоящего договора, уведомив в письменном виде об этом другую Сторону не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до предполагаемой даты отказа от настоящего договора.

5. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая настоящий договор, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки в порядке, сроки, размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

5.2. В случае неперечисления арендной платы (цены аренды), указанной в п. 3.1. в срок, указанный в п. 3.4. настоящего договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в виде пени в размере 0,1% от невыплаченной в срок суммы арендной платы (цены аренды) за каждый день просрочки платежа.

5.3. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы (цены аренды) Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы (цены аренды) досрочно за два срока вперед.

5.4. Арендодатель вправе требовать уплаты Арендатором неустойки в виде штрафа в размере трехкратной арендной платы (цены аренды) в случаях:

- передачи Арендатором Имуущества в субаренду или в иное пользование третьим лицам;
- использования Имуущества не по назначению.

Доказательством нарушения являются двусторонние акты проверки использования Имуущества или любые другие доказательства, предусмотренные гражданским законодательством.

5.5. Стороны определили, что суммы неустойки в соответствии с п.п. 5.2 и 5.4 настоящего договора считаются признанными Стороной, нарушившей договорные обязательства, только после получения от Стороны, нарушившей свои обязательства, письменного подтверждения сумм неустойки. В иных случаях суммы неустойки считаются непризнанными. При невозможности урегулирования спора во внесудебном порядке, взыскание сумм неустоек осуществляется в судебном порядке.

5.6. Уплата сумм неустойки, установленных настоящим договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

5.7. Арендатор обязан возместить Арендодателю финансовый убыток и штрафные санкции, понесённые последним из-за некачественной эксплуатации и ремонта Имуущества

вследствие признания совместной технической комиссией вины Арендатора или привлечённых им сторонних организаций.

5.8. В случае споров и разногласий, возникающих из настоящего договора или в связи с ним, в том числе касающихся его исполнения, изменения, прекращения или действительности, Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок. Срок ответа на предъявленную претензию устанавливается Сторонами продолжительностью в 20 рабочих дней с момента ее получения. Споры по настоящему договору или в связи с ним разрешаются в Арбитражном суде Новосибирской области.

6. Заключительные положения

6.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

6.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Сообщения считаются исполненными надлежащим образом, если они посланы по почте, по телеграфу, телетайпу, телексу, телефаксу или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам Сторон.

6.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

7. Юридические адреса и расчетные реквизиты Сторон

Арендодатель:

ОАО «СИБЭКО»

630099, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, 57

ИНН 5405270340, КПП 540501001

р/с 40702810500000003474

в Дирекции «Алемар»

ОАО «Межтопэнергобанк» г. Новосибирск

БИК 045004728

к/с 30101810300000000728 в ГРКЦ ГУ

Банка России по Новосибирской области

Подписи сторон:

Генеральный директор

Арендатор:

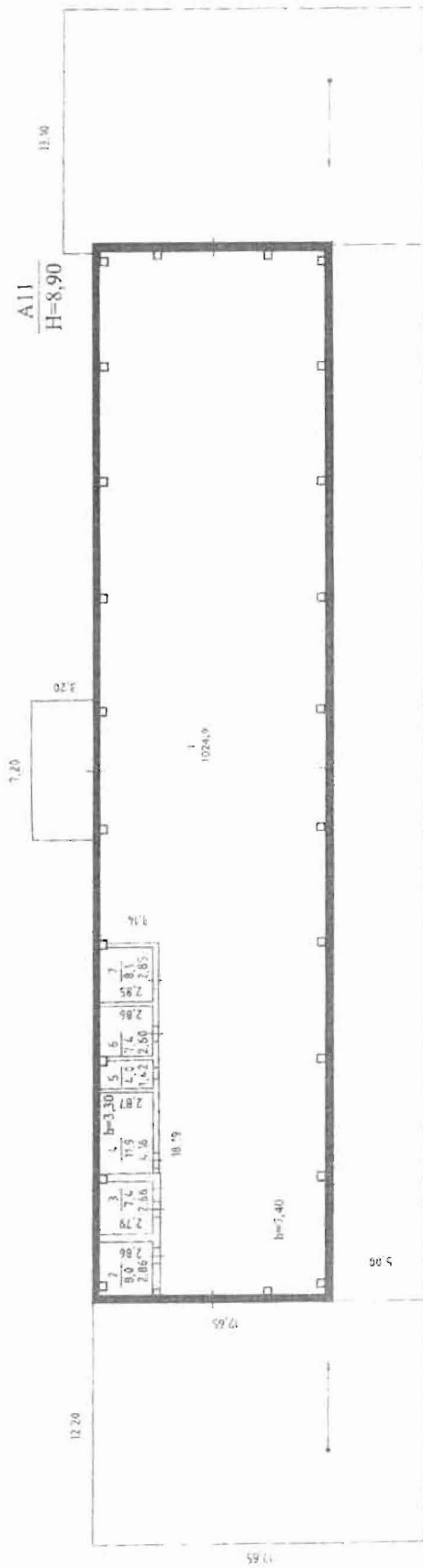
А.Н. Пелипасов

М.П.

М.П.

Приложение 1
к договору аренды недвижимого имущества
№ _____ от _____ 2011 г.

План здания-дервообрабатывающий цех



Арендодатель
Генеральный директор ОАО "СИБЭКО"

А.Н. Пелипасов

М.П.

Арендатор

**Акт приема-передачи
к договору аренды недвижимого имущества
№ _____ от « ____ » _____ 2011 года**

г. Новосибирск

« ____ » _____ 2011 года

Открытое акционерное общество «Сибирская энергетическая компания» (сокращенное наименование - ОАО «СИБЭКО»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Пелипасова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, во исполнение договора аренды недвижимого имущества № _____ от « ____ » _____ 2011 года _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», настоящим актом подтверждают нахождение следующего недвижимого имущества (далее по тексту – «Имущество») во владении и пользовании Арендатора с 01.10.2011 года:

- Здание-деревобрабатывающий цех, площадь 1071,7 кв.м., нежилое здание, инв. № Ф-000168-016, литер А11, этажность: 1 находящееся по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, площадка ТЭЦ-6 в районе с. Толмачево (инвентарный номер по бухгалтерскому учету Арендодателя 101021_16258414).

Техническое состояние Имущества характеризуется следующим:

состояние фундамента: удовлетворительное;

состояние стен: удовлетворительное;

состояние крыши: удовлетворительное;

состояние потолков: удовлетворительное;

состояние пола: удовлетворительное;

состояние окон и дверей: удовлетворительное;

состояние электрооборудования: удовлетворительное;

состояние сантехнического оборудования: отсутствует;

состояние отопления: отсутствует;

прочие конструкции: удовлетворительное;

необходимость проведения текущего и капитального ремонта: текущего – есть;

наличие прибора учета электроэнергии: есть (показания на 01.10.2011 год _____ Вт).

Претензий у Арендатора к Арендодателю по переданному Имуществу нет.

Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

Арендодатель:

Арендатор:

ОАО «СИБЭКО»

630099, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, 57

ИНН 5405270340, КПП 540601001

р/с 407028105000000003474

в Дирекции «Алемар»

ОАО «Межтопэнергобанк» г. Новосибирск

БИК 045004728

к/с 30101810300000000728 в ГРКЦ ГУ

Банка России по Новосибирской области

Подписи сторон:

Генеральный директор

_____ **А.Н. Пелипасов**

М.П.

_____ М.П.

Директор по исполнению инвестиционных программ

_____ **В.В. Добреля**