

Договор  
аренды объекта федерального недвижимого имущества, закрепленного за учреждением на праве  
оперативного управления

«01» августа 2017г.

г.Черкесск

Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-строительная компания «Кубанское» (ООО ИСК «Кубанское»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Салпагарова Асхата Анзоровича действующего на основании Устава, с одной стороны и Открытое акционерное общество «Дорожное эксплуатационное предприятие №163» (ОАО ДЭП №163) именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Коркмазова Артура Абрековича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», с согласия (ФКУ Упрдор «Карачаево-Черкесск»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. «Арендатор» с согласия ФКУ УПРДОР Карачаево-Черкесск передает, а Субарендатор принимает в аренду недвижимое имущество, указанное в Приложении № 1.

1.2. Одновременно с передачей прав по владению и пользованию объектом недвижимости Субарендатору передается право владения и пользования той частью земельного участка, которая занята этим объектом или пропорциональна его размерам и необходима для его использования и свободного доступа к нему. Порядок предоставления и использования земельного участка, его размеры устанавливаются соглашением сторон настоящего договора в случае, если данный участок является собственностью Российской Федерации, или соглашением между Субарендатором и уполномоченным органом соответствующего муниципального образования, если земельный участок не прошел процедуру разграничения государственной собственности на землю.

1.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 11 месяцев с момента заключения.

### 2. Обязанности Сторон

#### 2.1. Арендатор обязуется:

2.1.1. В пятидневный срок после вступления в силу настоящего Договора предоставить Субарендатору недвижимое имущество, указанное в приложении № 1, по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в двух экземплярах.

Акт приема-передачи приобщается к каждому экземпляру настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

2.1.2. Участвовать в порядке, согласованном с Субарендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержания его в надлежащем состоянии.

2.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Субарендатора, приведших к ухудшению арендуемого недвижимого имущества, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий.

2.1.4. Контролировать выполнение Субарендатором принятых на себя обязательств по настоящему договору.

2.1.5. В соответствии с действующим законодательством обеспечивать своевременность и полную оплаты Субарендатором в федеральный бюджет арендной платы и неустойки, установленных настоящим Договором.

#### 2.2. Субарендатор обязуется:

2.2.1. В пятидневный срок после вступления в силу настоящего Договора принять от Арендатора недвижимое имущество, указанное в приложении № 1, по акту приема-передачи.

2.2.2. Производить оплату коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг службам, которые непосредственно являются поставщиками вышеуказанных услуг.

2.2.3. Вносить арендную плату в установленный настоящим Договором срок.

2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования государственных надзорных организаций, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Субарендатора и в отношении арендуемого им объекта. Немедленно извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.2.6. Своевременно производить за свой счет капитальный и текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества и инженерно-технических коммуникаций.

2.2.7. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может быть какое-либо обременение предоставленных Субарендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договор залога, субаренды, внесение права на аренду или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и другие) без письменных согласований Арендатора.

2.2.8. Предоставлять представителям Арендатора возможность беспрепятственного доступа к арендуемому имуществу в случаях проведения проверок соблюдения Субарендатором условий настоящего договора, а также представлять все запрашиваемые ими документы, относящиеся к предмету проверки.

2.2.9. Оплачивать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги в соответствии с условиями Договора на оплату услуг.

2.2.10. В течение десяти дней с момента вступления настоящего договора в законную силу застраховать в пользу Арендатора арендуемое недвижимое имущество за свой счет на весь срок аренды от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим договором. Надлежащим образом оформленный страховой полис, выданный государственной организацией по страхованию договорных отношений с Субарендаторами, представить Арендатору.

2.2.11. Письменно сообщить Арендатору, но не позднее чем за один месяц, о предстоящем освобождении объекта недвижимости как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и в связи с его досрочным расторжением, и передать объект недвижимости по акту приема-передачи Арендатору в трехдневный срок по истечении срока действия настоящего договора или подписания соглашения о досрочном расторжении настоящего договора.

### **3. Порядок возврата арендуемых помещений Арендатору**

3.1. Возврат недвижимого имущества от Субарендатора Арендатору осуществляется комиссией, образуемой Арендатором, в состав которой входят представители Арендатора.

3.2. Субарендатор обязан подготовить объект недвижимости для передачи Арендатору на следующий день после окончания срока действия настоящего договора или подписания соглашения о досрочном расторжении настоящего договора.

3.3. Арендуемое недвижимое имущество должно быть передано Субарендатором и принято Арендатором в течение 3-х дней с момента начала работы комиссии.

3.4. При передаче арендуемого недвижимого имущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

3.5. Арендуемое недвижимое имущество считается фактически возвращенным Арендатору с момента подписания акта приема - передачи.

3.6. Арендованное недвижимое имущество должно быть возвращено Арендатору в том же состоянии, в котором оно было передано Субарендатору, с учетом нормального износа. Также Арендатору должны быть переданы по акту и все произведенные улучшения арендуемого недвижимого имущества, составляющие их принадлежность и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

### **4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. Размер годовой арендной платы за имущество, являющееся предметом настоящего договора, составляет: **401107,00 (Четыреста одна тысяча сто семь) рублей 00 копеек** и разбивается на ежемесячные авансовые платежи в размере **33425,00 (Тридцать три тысячи четыреста двадцать пять) рублей**, без учета налога на добавленную стоимость и подтверждается

стоимости ставки арендной платы движимого имущества от 26.09.2013г. серия УА №104; №105; №106 произведенными Индивидуальным предпринимателем Узденовым А.А.).

4.2. Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме подлежит перечислению Субарендатором на расчетный счет Арендатора в Ф. ОАО АКБ «Связь-Банк» г.Черкесск, к/с: 30101810000000000840, р/с: 40702810200080002392, БИК 049133840.

Внесение арендной платы производится за каждый месяц вперед до 10 числа оплачиваемого месяца.

4.3. Расходы Субарендатора на оплату коммунальных, эксплуатационных и необходимых административно-хозяйственных услуг на основании Договора на оплату услуг не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы.

4.4. Размер годовой арендной платы может быть пересмотрен Арендатором с согласия Территориальное управление федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Карачаево-Черкесской Республике в случае централизованного изменения цен и тарифов, вида деятельности Субарендатора (в рамках целей использования арендуемого имущества) и в других случаях, предусмотренных законодательными актами.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляется Субарендатору, является обязательным для Субарендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Субарендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Субарендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

4.5. При неуплате Субарендатором арендной платы в двадцатидневный срок с момента наступления сроков платежа Арендатора в порядке, согласованном с Территориальным управлением федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Карачаево-Черкесской Республике вправе взыскать с Субарендатора задолженность в установленном порядке.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты Субарендатором платежей в сроки, установленные в п. 4.2. настоящего Договора, начисляются пени в размере 0,7 процентов с просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Субарендатором на счет, указанный в пункте 4.2. Договора.

5.3. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончании срока действия Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Субарендатор возмещает в федеральный бюджет на счет, указанный в п. 4.2. настоящего Договора и Арендатору причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством.

Ущерб определяется комиссией с участием представителей Арендатора, Территориального управления федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Карачаево-Черкесской Республике и привлечением уполномоченных служб.

5.4. В случае, если Субарендатор не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемое недвижимое имущество, или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет и в порядке, указанные в п. 4.2. настоящего Договора.

В указанных в настоящем пункте случаях Субарендатор также обязан оплатить пени в размере 0,7 процентов за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

5.5. При несоблюдении условий п. 2.2.10. и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования передаваемого по настоящему Договору недвижимого имущества, Субарендатор оплачивает всю сумму причиненных убытков.

5.6. В случае не целевого использования арендуемого недвижимого имущества или передачи его Субарендатором в субаренду (без письменного согласия Арендатора) Субарендатор обязан

перечислить на счет, указанный в п. 4.2. настоящего Договора, штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы.

5.7. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает Субарендатора от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

5.8. Требования об оплате установленных настоящим разделом штрафов и пени в отношении Субарендатора вправе заявить как Арендатора, так и Территориальное управление федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Карачаево-Черкесской Республике

## **6. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок**

6.1. Изменение условий настоящего Договора (кроме условий, предусмотренных п. 4.5.) и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон. Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.2. По одностороннему требованию Арендатора или Субарендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановления его на капитальный ремонт или сноса.

6.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в установленном порядке, а Субарендатор выселению по требованию, как Арендатора, так и Территориального управления федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Карачаево-Черкесской Республике, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Субарендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.2, в течение трех месяцев, независимо от ее последующего внесения;

б) при использовании арендуемого недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.2. Договора;

в) при умышленном или неосторожном ухудшении Субарендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.2.-2.2.10. Договора.

Расторжение Договора не освобождает Субарендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

6.4. Настоящий Договор по истечении его срока прекращается. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется на конкурсной основе, при этом Субарендатор, надлежащим образом выполнивший обязательства, предусмотренные настоящим Договором, после окончания его срока действия, не имеет, при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

## **7. Прочие условия**

7.1. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Субарендатором с согласия Арендатора и Территориального управления при капитальном ремонте, а также текущем ремонте и реконструкции арендуемых помещений, после прекращения настоящего Договора возмещению Субарендатору не подлежит.

7.2. Реорганизация Арендатора, а также перемена собственника арендуемых помещений не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

7.3. Обязательства по оплате коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг на основании Договора на оплату услуг возникают у Субарендатора с момента подписания Сторонами акта приемки-передачи помещений.

7.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне об этих изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации.

7.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором,

7.7. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в установленном действующим законодательством порядке.

7.8. Настоящий договор оформлен в двух экземплярах, которые хранятся у Сторон договора и имеют одинаковую юридическую силу.

К настоящему Договору прилагаются:

1. Состав передаваемого в аренду недвижимого имущества (Приложение №1).
2. Протокол согласования договорной цены на используемое недвижимое имущество (Приложение №2)
3. Акт приема-передачи в аренду федерального имущества (Приложение №3)

**Адреса и банковские реквизиты Сторон:**

**Субарендатор:**

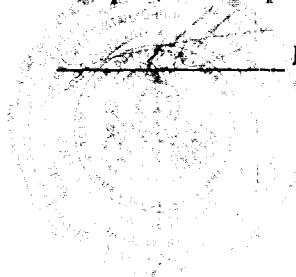
ОАО «ДЭП №163»  
Почтовый индекс 369000,  
КЧР, г. Черкесск,  
ул. Партизанская, 2-а  
тел. пр. 8 (8782) 21-03-26  
факс 8 (8782) 21-01-52,  
E-mail: priemnaya-dep163@mail.ru

ИНН 0917017809, КПП 091701001,  
ЗАО «Народный банк» г. Черкесск  
р/сч. 40702810800000000375  
к/сч. 30101810100000000834,  
БИК 049133834  
ОКПО 03414825, ОКВЭД 63.21.22

**Арендатор:**

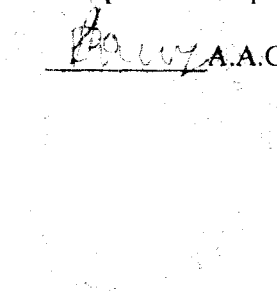
Общество с ограниченной ответственностью  
Инвестиционно-строительная компания  
«Кубанское» (ООО ИСК «Кубанское»)  
369228, КЧР, Карачаевский район, пгт  
Новый Карачай, ул. К.-Х. Лайпанова, 7 «а».  
Тел. (8782) 25-76-71, (8782) 26-14-25. ИНН  
0901050864, КПП 091601001. К-Ч ф-л  
ОАО АКБ «Связь-Банк»  
к/с 30101810000000000840 р/с  
40702810200080002392 БИК  
0491338404

**Генеральный директор**



**Коркмазов А.А.**

**Генеральный директор**



**А.А.Салпагаров**

26.08.17г.

Мы, нижеподписавшиеся, представитель «Арендатора», в лице генерального директора Салпагарова Асхата Аязоровича действующего на основании Устава, и представитель «Субарендатора» в лице генерального директора Коркмазова Артура Абрековича, действующего на основании Устава, составили настоящий акт о нижеследующем:

«Арендатора» передает «Субарендатору» согласно договора аренды недвижимого имущества следующее имущество:

№ п/п	Наименование и адрес расположения объекта недвижимого имущества	Инвентарный №	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 01.02.2014г., руб.
1	Комплекс АБЗ (ЖУР, Адыге-Хабльский р-н с земельным участком площадью 52634 кв.м., и.Садовый), в т.ч.:		5 916 043	0
1.1	Битумохранилище с навесом.	101030000000023	1 676 620	0
1.2	Здание лаборатории	101030000002335	3 088 500	0
1.3	Здание компрессорной (и здание мастерской)	101030000002331	739 029	0
1.4	Здание операторской	101030000002339	401 333	0
1.5	Здание для управления КДО (и здание для управления АБЗ)	101030000002576	10 561	0
2	Производственная база (ЖУР, г.Черкесск ул.Партизанская 2а, с земельным участком площадью 10654 кв.м., в т.ч.:		2 694 485	0
2.1	Административное здание	101030000000022	1 889 088	0
2.2	Гараж	101030000000026	16 436	0
2.3	Склад ГСМ	101030000002596	149 708	0
2.4	Склад	101030000002597	61 954	0

2.5	Хозяйственная постройка	101030000002630			
2.6	Хозяйственная постройка	101030000002623	16 275	115	1 300
2.7	Здание котельной	101030000002332	239 534	1 786	21 426
2.8	Здание проходной	101030000002589	14 813	130	1 558
3	Прирельсовая база (КЧР, Усть-Джегутинский р-н, г Усть-Джегута км 80) с земельным участком площадью 9325 кв.м., в т.ч.:		4 102 318	4 621	55 454
3.1	Железнодорожный тупик, 150м	101030000002137	3 322 832	1 074	12 890
3.2	Хранилище битума	101030000002141	210 379	1 290	15 481
3.3	Здание мастерской	101030000002139	126 691	315	3 778
3.4	Здание котельной	101030000002138	28 560	408	4 891
3.5	Хранилище мазута	101030000002142	389 620	1 389	16 672
3.6	Трансформаторная подстанция	101030000002140	24 236	145	1 742
	<b>ВСЕГО:</b>			<b>33 425</b>	<b>401 107</b>

**Арендатор:**

Генеральный директор

 **А.А.Салпагаров**

**Субарендатор:**

Генеральный директор

 **Коркмазов А.А.**