

**Договор
аренды недвижимости**

"15" декабря 2013 года

Санкт-Петербург

Закрытое акционерное общество «ОРМА» (ИНН 7813004558, ОГРН 1027806864128, 195274, Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д.53, корп.1, пом. 77Н; 195274, Санкт-Петербург, а/я 81), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице конкурсного управляющего *Болбиной Елены Валентиновны*, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.05.2013 года по делу № А56-77743/2012 и Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛЕГИЯ-СПб» (ОГРН 1117847435760, ИНН 7840459314, 198152, Санкт-Петербург, ул. Автово, д.17, литер А), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего *Шулятьева Дениса Сергеевича*, действующего на основании Устава, далее совместно по тексту именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору, а Арендатор принять во временное владение и пользование за плату недвижимое имущество и оборудование ЗАО «ОРМА», далее по тексту - «Объекты аренды», принадлежащие Арендодателю на праве частной собственности и расположенные по адресу: 196642, г. Санкт-Петербург, пос. Металлострой, Металлострой промзона Территория, 5. Перечень объектов, указан в приложении № 1 к Договору.

1.2. Объекты аренды передаются Арендодателем Арендатору в аренду по Акту приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью Договора.

1.3. Основные виды разрешенного использования объектов аренды: производство, склады, офис.

2. Срок аренды

2.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до даты выставления объектов аренды на торги, либо в течение 360 (Трехсот шестидесяти дней) с даты заключения, в зависимости от того какое событие наступит раньше.

3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 685 000 (шестьсот восемьдесят пять тысяч) рублей, в том числе НДС.

3.2. Арендная плата, уплачивается в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя не позднее 5 числа оплачиваемого месяца.

3.3. Арендная Плата за коммунальные услуги (водопровод, канализацию, тепло- и электроэнергию, телефон и т.д.) в арендную плату не входит и оплачивается Арендатором отдельно по счетам, предъявляемым ему Арендодателем.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Объекты аренды Арендатору по акту приема-передачи;

4.1.2. Обеспечить беспрепятственное использование Арендатором Объектов аренды на условиях настоящего Договора, в том числе обеспечив энергоснабжение Объектов аренды, в случае отсутствия задолженности Арендодателя;

Арендодатель _____

Арендатор _____

Страница 1

Принять Объекты аренды по акту приема-передачи не позднее дня прекращения действия Договора, указанного в п. 2.1. Договора.

4.2. Арендодатель вправе:

4.2.1. При несвоевременном возвращении Объектов аренды в случае прекращения действия Договора потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

4.2.2. В связи с предусмотренной ФЗ № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» обязанностью конкурсного управляющего обеспечивать сохранность имущества, конкурсный управляющий или его представитель может находиться на территории объектов аренды, осматривать их, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Арендатора и не прерывая производственный процесс.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор обязуется:

5.1.1. Принять от Арендодателя Объекты аренды по акту приема-передачи.

5.1.2. Использовать Объекты аренды исключительно по их целевому назначению в соответствии с п.1.3. настоящего Договора.

5.1.3. Не ухудшать состояние Объектов аренды.

5.1.4. Обеспечить сохранность Объектов аренды, инженерных сетей, коммуникаций, инженерного оборудования.

5.1.5. Своими силами и за свой счет производить текущее обслуживание и ремонт электротехнического, сантехнического и прочего оборудования, находящегося на Объектах аренды.

5.1.6. Незамедлительно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящем нанести) объектам аренды ущерб и незамедлительно и своевременно принять все необходимые меры по предотвращению аварии, угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения Объектов аренды. Если Объекты аренды в результате действий (бездействия) Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств или возмещает причиненные Арендодателю убытки в полном объеме по требованию последнего.

5.1.7. Своевременно производить арендные платежи на условиях предусмотренных Договором.

5.1.8. Содержать Объекты аренды в надлежащем санитарном состоянии.

5.1.9. Соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

5.1.10. Не производить изменения или модификации структурных компонентов Объектов аренды, связанных с несущими капитальными конструкциями, прокладок внешних и внутренних коммуникаций, перепланировок и переоборудования, а также других неотделимых улучшений без предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных построек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок и прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объектов аренды, таковые должны быть ликвидированы Арендатором в кратчайшие сроки, а Объекты аренды должны быть приведены в прежний вид за счет Арендатора.

5.1.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесения права на аренду объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.). Заключение Арендатором таких договоров или совершение им таких сделок является основанием для расторжения Договора Арендодателем в судебном порядке.

Арендодатель _____

Арендатор _____

Страница 2

1.12. Соблюдать требования и выполнять законные предписания Госгортехнадзора, Роспотребнадзора, Госпожнадзора, СЭС и иных государственных структур. А также выполнять отраслевые нормы и правила, установленные для предприятий.

5.1.13. Выполнять в установленный срок законные предписания уполномоченных государственных органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность объектов аренды.

5.1.14. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Арендатор обязан письменно в пятидневный срок сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

5.1.15. Передать Объекты аренды при их освобождении в исправном состоянии с учетом нормального износа в полной сохранности со всеми разрешенными Арендатором переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями.

5.1.16. Арендатор обязуется организовать бюро пропусков на объектах аренды и осуществлять контрольно-пропускной режим и охрану объекта с привлечением частного охранного предприятия.

5.1.17. Осуществлять текущий ремонт Объектов аренды.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. обозначать свое местонахождение на Объектах аренды путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек перед входом;

5.2.2. устанавливать сигнализацию и иные системы охраны по согласованию с Арендодателем;

5.2.3. выдавать постоянные и временные пропуска для сотрудников и разовые пропуска в соответствии с письменной заявкой, подписанной руководством Арендатора;

6. Ответственность сторон

6.1. Арендатор несет полную ответственность за правильную эксплуатацию технических средств и инженерного оборудования в Объектах аренды, а также за последствия ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим пунктом условий.

6.2. Арендатор в случае задержки платежа в сроки, установленные настоящим Договором, по письменному требованию Арендодателя уплачивает пени в размере 0,1 % в день с просроченной суммы за каждый день просрочки. В случае просрочки оплаты свыше тридцати пяти дней, Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке.

6.3. В случае несвоевременного возврата Объектов аренды при прекращении Договора Арендатор уплачивает пению в размере 0,1 % от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

6.4. Штрафные санкции оплачиваются в 10-дневный срок с момента предъявления претензий в письменной форме стороной, имущественные права которой нарушены в ходе исполнения настоящего Договора.

6.5. Уплата пени не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств по настоящему Договору.

7. Особые условия

7.1. Если иное не предусмотрено дополнительным соглашением сторон, стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, не возмещается Арендодателем. Все улучшения Объектов аренды по окончании срока аренды переходят в собственность Арендодателя.

8. Прочие условия

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Договора будут по возможности решаться путем переговоров между сторонами.

Арендодатель _____

Арендатор _____

Страница 3

Споры и разногласия не урегулированные путем переговоров передаются на разрешение в арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Настоящий договор имеет конфиденциальный характер, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой.

4. Во всем остальном, не предусмотренном Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «ОРМА»
195274, г. Санкт-Петербург, Просвещения пр-кт, 53, к. 1 пом. 77Н, Лит. А
ИНН 7813004558 ОГРН 1027806864128
КПП 780401001
с.сч. 40702810109000005580, в филиал «ПЕТЕРБУРГСКИЙ» ЗАО «ГЛОБЭКСБАНК»
к.сч. 30101810100000000749
Бик 044030749

АРЕНДАТОР:

ООО «ЭЛЕГИЯ-СПб»
198152, Санкт-Петербург, ул. Автоовская, д.17, литер А
ОГРН 1117847435760, ИНН 7840459314,
в Банке АКБ «Авангард» ОАО
Расчетный счет 40702810202100019473
Корреспондентский счет 30101810000000000201
БИК 044525201

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Конкурсный управляющий
ЗАО «ОРМА»

 Е.В. Болбина

Арендатор:
Управляющий
ООО «ЭЛЕГИЯ-СПб»

 Д.С. Шулятьев

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ от 25 декабря 2013г**

30 декабря 2013г

г. Санкт-Петербург

Закрытое акционерное общество «ОРМА» (ОГРН 1027806864128, ИНН 7813004558, зарегистрированное по адресу 195274, Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 53, корп. 1, пом. 77Н), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице конкурсного управляющего *Болбиной Елены Валентиновны*, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.05.2013 года по делу № А56-77743/2012, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛЕГИЯ-СПб», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Управляющего Шулятьева Дениса Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно по тексту именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Раздел 3 договора читать в следующей редакции:

3.1. Размер ежемесячной арендной платы состоит из двух частей:

- Постоянная часть арендной платы составляет в месяц *685 000,00 рублей (шестьсот восемьдесят пять тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС (18%) – 104 491, 53 рублей.*

- Переменная часть арендной платы включает в себя НДС 18% и рассчитывается арендодателем ежеквартально, исходя из сумм, начисленных поставщиками услуг, за связь, интернет, электроэнергию, водоотведение и водопотребление, газопотребление и обслуживание газовых установок, охрану территории и других платежей, необходимых для обеспечения нежилых помещений электроэнергией, водой, теплотенергией, связью и другими видами обслуживания. В качестве подтверждения произведенных платежей Арендатор предоставляет Арендодателю копии платежных поручений подтверждающих фактическую оплату указанных в настоящем пункте платежей.

3.2. Денежные средства вносятся ежемесячными платежами не позднее 5-го числа текущего оплачиваемого месяца в безналичном порядке на счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, либо уплачивается любым другим путем не запрещенным действующим законодательством РФ.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «ОРМА»
ИНН/КПП 7813004558/780401001
ОГРН 1027806864128
195274, Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 53, к.
1, пом. 77-Н, лит. А
р/сч 40702810109000005580
к/сч 30101810100000000749
БИК – 044030749
Филиал «ПЕТЕРБУРГСКИЙ»
«ГЛОБЭКСБАНК»

АРЕНДАТОР:

ООО «ЭЛЕГИЯ-СПб»
198152, Санкт-Петербург, ул. Автовская, д. 17
лит. А
ИНН 7840459314
ОГРН 1117847435760
Р/с 40702810202100019473
к/с 3010181000000000201
БИК 044525201
В Банке АКБ «Авангард», ОАО

Конкурсный управляющий
ЗАО «ОРМА»



/Е. В. Болбина/

Управляющий ООО «ЭЛЕГИЯ-СПб»



/Д. С. Шулятьев/