

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 9/146256-Д

г. Курчатов

«09» декабря 2021г.

Акционерное общество «Российский концерн по производству электрической и тепловой энергии на атомных станциях» (АО «Концерн Росэнергоатом»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя Генерального директора – директора филиала АО «Концерн Росэнергоатом» «Курская атомная станция» Федюкина Вячеслава Александровича, действующего на основании доверенности от 10.12.2019 с одной стороны и Акционерное общество «Федеральный центр науки и высоких технологий «Специальное научно-производственное объединение «Элерон» (АО «ФЦНИВТ «СНПО «Элерон»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора по управлению проектами СФЗ Андриевского Игоря Петровича, действующего на основании доверенности от 13.11.2020 №200-юр/15363, с другой стороны (далее совместно именуемые «Стороны»), заключили Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество, указанное в Приложении №1, расположенное по адресу: Курская обл., г. Курчатов, Промзона (далее – «Имущество»), по акту приема-передачи (Приложение №2) для выполнения строительно-монтажных работ на объектах Курской АЭС, в соответствии с целевым назначением, указанным в Приложении №1 настоящего Договора.

1.2. Сведения об Имуществе, передаваемом в аренду, изложенные в настоящем Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для их надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.

1.3. Передаваемое в аренду Имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности.

2. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует по «31» декабря 2021 г. Договор заключается на срок менее года и не требует государственной регистрации в соответствии со ст.651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.2. В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01.02.2021г. Срок аренды устанавливается с 01.02.2021г. по 31.12.2021г.

3. Обязанности Арендодателя и Арендатора

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить Арендатору Имущество по акту приема-передачи. Акты приема-передачи приобщаются к каждому экземпляру настоящего Договора и являются его неотъемлемой частью.

3.1.2. Участвовать в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого Имущества и поддержании его в надлежащем состоянии.

3.1.3. В случае аварий, приведших к ухудшению арендуемого Имущества, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий. В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, устранение последствий производится за его счет.

3.1.4. Не менее чем за один месяц письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Имущества в связи с принятыми в установленном порядке решениями о

постановке Имущества на капитальный ремонт, о его сносе, а также в случае необходимости, при проведении капитального ремонта объектов недвижимого имущества, сопредельного с арендуемым Имуществом, или инженерных коммуникаций, проходящих через арендуемое Имущество.

3.1.5. Не позже трех рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора Имущество по акту приема-передачи.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Принять от Арендодателя Имущество по акту приема-передачи.

3.2.2. Использовать Имущество в соответствии с целями, установленными пунктом 1.1 настоящего Договора, установленными законодательством Российской Федерации нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности.

3.2.3. В случае наступления событий, которые могут привести к ухудшению качества и состояния Имущества (аварии и т.д.), не позднее чем в течение следующего дня после такого события сообщить об этом Арендодателю.

3.2.4. Соблюдать противопожарные и санитарные правила, требования органов пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора, нормы действующего законодательства Российской Федерации, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности Арендатора в арендуемом имуществе и правила содержания такого Имущества.

3.2.5. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором.

3.2.6. Поддерживать имущество в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

3.2.7. В случае пересмотра арендной платы в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора, производить оплату в соответствии с выставленными счетами.

3.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт Имущества.

3.2.9. Не производить реконструкцию, перепланировки и переоборудование Имущества без письменного разрешения Арендодателя.

Не производить без письменного согласия Арендодателя в Имуществе, указанном в пункте 1.1 настоящего Договора, прокладку электропроводки (скрытой и открытой), коммуникаций, инженерных сетей.

3.2.10. Осуществлять капитальный ремонт Имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, только с письменного разрешения Арендодателя.

3.2.11. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования Имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.2.12. Сдавать Имущество в субаренду (поднаем) по мотивированному запросу и с письменного согласия Арендодателя.

3.2.13. Не осуществлять другие действия, влекущие какое-либо ограничение (обременение) предоставленных Арендатору имущественных прав.

3.2.14. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем).

3.2.15. Не предоставлять арендуемое Имущество в безвозмездное пользование (ссуду).

3.2.16. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемое Имущество представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, целевого использования и обеспечения сохранности Имущества, а также предоставлять им документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.17. Освободить Имущество в связи с аварийным состоянием конструкций здания или его части, постановки здания на капитальный ремонт или необходимостью его сноса, а также в случае необходимости при проведении капитального ремонта имущества, сопредельного с арендуемым Имуществом, или инженерных коммуникаций, проходящих через Имущество, в срок, определенный уведомлением Арендодателя, который не может быть меньше срока, указанного в пункте 3.1.4 настоящего Договора.

3.2.18. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора письменно уведомить об этом Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения.

3.2.19. В течение 3 (трех) дней с даты окончания действия настоящего Договора вернуть Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в техническом состоянии не хуже, чем на момент получения, с учетом нормального износа, в порядке, предусмотренным разделом 4 настоящего Договора.

3.2.20. Не размещать рекламных конструкций на фасаде и других частях зданий, а также прилегающим к этим зданиям территории без письменного согласия Арендодателя и соответствующих служб.

3.2.21. Не нарушать прав иных арендаторов и пользователей Имущества в зданиях, а также установленный Арендодателем порядок пользования прилегающей территорией.

3.2.22. Не ограничивать право третьих лиц на использование Имущества общего пользования по прямому назначению.

3.2.23. Самостоятельно получать заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по функциональному использованию Имущества (при необходимости).

3.2.24. В течение 20 рабочих дней с даты заключения Договора Арендатор обязан возместить Арендодателю затраты за проведение оценки рыночного размера арендной платы в размере 22 975 (двадцать две тысячи девятьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек, в том числе НДС – 3 829,17 руб.

3.2.25. В течение 20 рабочих дней с даты заключения Договора Арендатор обязан возместить Арендодателю затраты на содержание части земельного участка, на котором расположено Имущество, в размере 240 (двести сорок) рублей 32 копейки (НДС не облагается) согласно Приложению №3.

4. Порядок возврата арендуемого Имущества

4.1. До дня подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Имущества Арендатор должен освободить Имущество и подготовить его к передаче Арендодателю.

4.2. Подписанный Сторонами акт приема-передачи приобщается к каждому экземпляру настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

4.3 Арендатор совместно с Арендодателем должны составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по настоящему Договору.

5. Арендная плата и порядок расчетов по Договору

5.1. Арендная плата за пользование Имуществом определена на основании отчета об оценке рыночной арендной платы за пользование объектами недвижимости, расположенными по адресу: Курская область, г. Курчатов, Промзона, от 25.12.2020 №Н-9/110836-Д/ТЗ_16/2.

Ежеквартальный размер арендной платы за Имущество составляет 59 399 (пятьдесят девять тысяч триста девяносто девять) рублей 34 копейки, в том числе НДС – 9 899,89 руб. (Приложение №4).

5.1.1 Оплата эксплуатационных, коммунальных и необходимых административно-хозяйственных услуг за Имущество не включается в установленную п. 5.1 настоящего Договора сумму арендной платы и оплачивается Арендатором отдельно по договору, заключенному Арендатором с соответствующей организацией.

Общая стоимость по настоящему Договору с учетом затрат на содержание части земельного участка (НДС не облагается), затрат на проведение оценки рыночной арендной

платы составляет 241 012 (двести сорок одна тысяча двенадцать) рублей 90 копеек, в том числе НДС – 40 128,77 руб.

5.2. Арендная плата уплачивается Арендатором в следующем порядке:

- за период с 01.02.2021г. по 31.03.2021г. в срок до 10.03.2021г., в размере 39 599 (тридцать девять тысяч пятьсот девяносто девять) рублей 56 копеек, в том числе НДС – 6 599,93 руб.;

- за период с 01.04.2021г. по 31.12.2021г. ежеквартально до 10-го числа первого месяца текущего квартала, в размере 59 399 (пятьдесят девять тысяч триста девяносто девять) рублей 34 копейки, в том числе НДС – 9 899,89 руб.

5.2.1. Обязательство по оплате арендной платы возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Имущества и прекращается с даты возврата Арендатором Имущества, оформленного соответствующим актом приема-передачи. Расчет арендной платы производится с учетом количества фактических дней пользования Имуществом.

5.3. Размер арендной платы может быть изменен:

5.3.1. Арендодателем в одностороннем порядке не чаще 1 (одного) раза в год и не более чем на 10 (десять) процентов. О чем Арендодатель должен предупредить Арендатора не позднее, чем за два месяца до предстоящей даты изменения путем направления оригинала уведомления нарочным способом. Подписание сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

5.3.2. По соглашению сторон в случае повышения размера арендной платы более чем на 10 (десять) процентов, данное изменение оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами.

5.4. Арендодатель предоставляет Арендатору счет-фактуру в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством. Путем направления документа на почтовый адрес Арендатора, указанный в реквизитах Договора.

5.5. Стороны обязаны ежеквартально производить сверку расчетов по обязательствам, возникшим по Договору.

5.5.1. Арендодатель представляет подписанные со своей стороны акты сверки расчетов, составленные на последнее число месяца прошедшего квартала в 2 (двух) экземплярах.

5.5.2. Арендатор в течение 5 (пяти) дней с даты получения акта сверки подписывает его и возвращает один экземпляр Арендодателю либо при наличии разногласий акт подписывается с указанием разногласий.

6. Ответственность Арендатора

6.1. В случае отказа или неисполнения Арендатором обязательства принять Имущество от Арендодателя, в соответствии с пунктом 3.2.1 настоящего Договора по акту приема-передачи, Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, а также отказаться от его исполнения в порядке, предусмотренном п.7.3 настоящего Договора, и взыскать штраф, равный квартальному размеру арендной платы.

6.2. За неисполнение обязательства предусмотренного пунктом 3.2.5 настоящего Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора оплаты пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от просроченной суммы арендной платы.

6.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.9, 3.2.10 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить штраф в размере квартальной арендной платы, а также привести имущество в первоначальное состояние за свой счет и в срок, устанавливаемый Арендодателем.

6.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.11, 3.2.12, 3.2.13, 3.2.14, 3.2.15 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить штраф в размере годовой арендной платы.

6.5. За неисполнение обязательства по возврату Имущества, в соответствии с пунктом 3.2.19 настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить пени в размере 0,1% от арендной

платы за каждый день просрочки возврата Имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

6.6. В случае досрочного освобождения Имущества Арендатором без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора Арендатор не освобождается от обязанности по внесению арендной платы до окончания срока действия настоящего Договора.

6.7. Оплата штрафа и пени не освобождает Арендатора от выполнения иных обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.8. В случае гибели или повреждения Имущества по вине Арендатора последний обязан возместить реальный ущерб, причиненный Арендодателю.

7. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок

7.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Арендодателя и Арендатора, за исключением случаев, предусмотренных п. 5.3.1 и п.7.3 настоящего Договора.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в случае несоблюдения Арендатором следующих условий:

1) при неуплате или просрочке Арендатором внесения арендной платы в полном или частичном объеме в срок, установленный пунктом 5.2 настоящего Договора, в течение 2 (двух) месяцев подряд – вне зависимости от последующей оплаты;

2) при невыполнении обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.7, 3.2.8, 3.2.16, настоящего Договора;

3) при невыполнении Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора.

В случае отказа Арендодателя от настоящего Договора в одностороннем порядке без обращения в суд Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление. Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении Договора, при этом Арендатор обязан освободить Имущество и передать его по акту приема-передачи в течение 15 (пятнадцати) дней с даты, указанной в уведомлении.

7.4. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.1, 3.2.2, 3.2.9, 3.2.10, 3.2.17 настоящего Договора.

Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплате штрафа и пени.

8. Порядок решения споров

8.1. Обращение Стороны в суд допускается только после предварительного направления претензии другой Стороне и получения ответа (или пропуска срока, установленного на ответ) этой Стороны.

Заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. Претензия направляется адресату заказным письмом

с уведомлением о вручении посредством почтовой связи либо с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование отправления, либо вручается под расписку.

К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию (в случае направления претензии единоличным исполнительным органом общества/предприятия полномочия подтверждаются выпиской из ЕГРЮЛ). Указанные документы представляются в форме копий, заверенных печатью Стороны и подписью лица, уполномоченного действовать от имени Стороны. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия подписавшего ее лица (а также полномочия лица, заверившего копии), считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и в письменной форме уведомить заинтересованную Сторону о результатах ее рассмотрения в течение 21 (двадцати одного) рабочего дня со дня получения претензии с приложением обосновывающих документов, а также документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего ответ на претензию. Ответ на претензию направляется адресату заказным письмом с уведомлением о вручении посредством почтовой связи либо с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование отправления, либо вручается под расписку.

8.2. Любой спор, разногласие или претензия, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются путем арбитража, администрируемого Российским Арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» по разрешению споров в атомной отрасли в соответствии с Правилами Отделения Российского Арбитражного центра при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» по разрешению споров в атомной отрасли.

Стороны соглашаются, что для целей направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов будут использоваться следующие адреса электронной почты:

АО «Концерн Росэнергоатом»: kuaes@kunpp.ru;

АО «ФЦНИВТ «СНПО «Элерон»: info@eleron.ru.

В случае изменения указанного выше адреса электронной почты Сторона обязуется незамедлительно сообщить о таком изменении другой Стороне, а в случае, если арбитраж уже начат, также Отделению Российского арбитражного центра при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» по разрешению споров в атомной отрасли. В ином случае Сторона несет все негативные последствия направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов по неактуальному адресу электронной почты.

Стороны принимают на себя обязанность добровольно исполнять арбитражное решение.

Стороны прямо соглашаются, что в случае, если заявление об отводе арбитра не было удовлетворено Президиумом Российского арбитражного центра в соответствии с Правилами Отделения Российского арбитражного центра при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» по разрешению споров в атомной отрасли, Сторона, заявляющая отвод, не вправе подавать в компетентный суд заявление об удовлетворении отвода.

Стороны прямо соглашаются, что в случае, если Состав арбитража выносит постановление о наличии у него компетенции в качестве вопроса предварительного характера, Стороны не вправе подавать в компетентный суд заявление об отсутствии у Составы арбитража компетенции.

Стороны прямо соглашаются, что арбитражное решение является окончательным для Сторон и отмене не подлежит.

В случаях, предусмотренных статьёй 25 Правил Отделения Российского

арбитражного центра при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» по разрешению споров в атомной отрасли, Сторонами может быть заключено соглашение о рассмотрении спора в рамках ускоренной процедуры арбитража.

9. Раскрытие информации

9.1. Раскрытие информации Сторонами.

9.1.1. Стороны гарантируют, что сведения и документы в отношении всей цепочки собственников и руководителей, включая бенефициаров (в том числе конечных), предоставленные Сторонами на адрес электронной почты kuaes@kunpp.ru/info@eleron.ru, являются полными, точными и достоверными.

9.1.2. При изменении Сведений Стороны обязаны не позднее пяти дней с момента таких изменений направить соответствующее письменное уведомление с приложением копий подтверждающих документов, заверенных нотариусом или уполномоченным должностным лицом.

9.1.3. Стороны настоящим выдают свое согласие и подтверждают получение ими всех требуемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (в том числе, о коммерческой тайне и о персональных данных) согласие всех упомянутых в Сведениях, заинтересованных или причастных к Сведениям лиц на обработку предоставленных Сведений Сторонами, а так же на раскрытие Сторонами Сведений, полностью или частично, компетентным органам государственной власти (в том числе Федеральной налоговой службе Российской Федерации, Минэнерго России, Росфинмониторингу, Правительству Российской Федерации) и последующую обработку Сведений такими органами (далее – «Раскрытие Сведений»). Стороны освобождаются от любой ответственности в связи с Раскрытием Сведений, в том числе, возмещают убытки, понесенные в связи с предъявлением претензий, исков и требований любыми третьими лицами, чьи права были или могли быть нарушены таким Раскрытием Сведений.

9.1.4. Если специальной нормой части второй Гражданского кодекса Российской Федерации не установлено иное, отказ от предоставления несвоевременное и (или) недостоверное и (или) неполное предоставление Сведений (в том числе, уведомлений об изменениях с подтверждающими документами) является основание для одностороннего отказа Стороной от исполнения Договора и предъявления Стороной требования о возмещении убытков, причиненных прекращением Договора. Договор считается расторгнутым с даты получения Стороной соответствующего письменного уведомления, если более поздняя дата не будет установлена в уведомлении.

9.2. Стороны подтверждают, что условия Договора о предоставлении Сведений, а также о поддержании их актуальными признаны ими существенными условиями Договора в соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по договору, если их неисполнение или частичное неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

10.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимают такие обстоятельства, которые возникли после заключения договора в результате непредвиденных и непредотвратимых событий, неподвластных сторонам, включая, но, не ограничиваясь: пожар, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, запрещение властей, террористический акт, экономические и политические санкции, введенные в отношении Российской Федерации и (или) ее резидентов, при условии, что эти обстоятельства оказывают воздействие на выполнение обязательств по договору и подтверждены соответствующими уполномоченными органами, вступившими в силу нормативными актами органов власти.

10.3. Сторона, исполнению обязательств которой препятствует обстоятельство непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно информировать другую Сторону о случившемся и его причинах. Возникновение, длительность и (или) прекращение действия обстоятельства непреодолимой силы должно подтверждаться сертификатом (свидетельством), выданным компетентным органом государственной власти или Торгово-промышленной палатой Российской Федерации или субъекта Российской Федерации. Сторона, не уведомившая вторую сторону о возникновении обстоятельства непреодолимой силы в установленный срок, лишается права ссылаться на такое обстоятельство в дальнейшем.

10.4. Если по прекращении действия обстоятельства непреодолимой силы, по мнению Сторон, исполнение договора может быть продолжено в порядке, действовавшем до возникновения обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по договору продлевается соразмерно времени, которое необходимо для учета действия этих обстоятельств и их последствий.

10.5. В случае если обстоятельства непреодолимой силы действуют непрерывно в течение 3 (трех) месяцев, любая из Сторон вправе потребовать расторжения договора.

11. Рейтинг деловой репутации Госкорпорации «Росатом»

11.1. Арендодатель уведомлен, что в случае нарушения условий настоящего договора в информационную систему «Расчет рейтинга деловой репутации поставщиков», ведение которой осуществляется на официальном сайте по закупкам атомной отрасли www.rdr.rosatom.ru в соответствии с утвержденными Госкорпорацией «Росатом» Едиными отраслевыми методическими указаниями по оценке деловой репутации, могут быть внесены сведения и документы о таких нарушениях.

11.2. Основанием для внесения сведений в информационную систему «Расчет рейтинга деловой репутации поставщиков» могут являться:

11.2.1. Выставленные Арендатором и принятые Арендодателем неустойки за нарушение сроков исполнения обязательств по настоящему договору или иных условий договора и (или) убытки, причиненные таким нарушением;

11.2.2. Выставленные Арендатором и принятые Арендодателем претензии (требования) по настоящему договору и (или) убытки, причиненные ненадлежащим выполнением обязательств по настоящему договору;

11.2.3. Судебные решения (включая решения третейских судов) о выплате Арендодателем неустойки за нарушение сроков исполнения договорных обязательств или иных условий договора и (или) возмещении убытков, причиненных указанным нарушением;

11.2.4. Судебные решения (включая решения третейских судов) об удовлетворении Арендодателем претензии (требования) Арендатора к качеству продукции (товаров, работ, услуг) по настоящему договору и (или) возмещении убытков, причиненных ненадлежащим качеством продукции (товаров, работ, услуг);

11.2.5. Подтвержденные судебными актами факты передачи Арендатору Арендодателем продукции (товаров, работ, услуг) по настоящему договору, нарушающей права третьих лиц;

11.2.6. Подтвержденные судебными актами факты фальсификации Арендодателем документов на этапе заключения или исполнения настоящего договора.

11.3. Арендодатель предупрежден, что сведения, включенные в информационную систему «Расчет рейтинга деловой репутации поставщиков», могут быть использованы Арендатором при оценке его деловой репутации в последующих закупочных процедурах и (или) в процессе принятия решения о заключении договора с ним.

12. Прочие условия

12.1. При исполнении настоящего Договора Стороны соблюдают и будут соблюдать в дальнейшем все применимые законы и нормативные акты, включая любые законы о противодействии взяточничеству и коррупции.

Стороны и любые их должностные лица, работники, акционеры, представители, агенты или любые лица, действующие от имени или в интересах, или по просьбе какой-либо из Сторон в связи с настоящим Договором, не будут прямо или косвенно, в рамках деловых отношений в сфере предпринимательской деятельности или в рамках деловых отношений с государственным сектором, предлагать, вручать или осуществлять, а также соглашаться на предложение, вручение или осуществление (самостоятельно или в согласии с другими лицами) какого-либо платежа, подарка или иной привилегии с целью исполнения (воздержания от исполнения) каких-либо условий настоящего Договора, если указанные действия нарушают применимые законы или нормативные акты о противодействии взяточничеству и коррупции.

12.2. Каждая Сторона гарантирует другой Стороне, что:

- Сторона вправе заключать и исполнять Договор;
- заключение и/или исполнение Стороной Договора не противоречит прямо или косвенно никаким законам, постановлениям, указам, прочим нормативным актам, актам органам государственной власти и/или местного самоуправления, локальным нормативным актам Стороны, судебным решениям;

- Стороной получены все и любые разрешения, одобрения и согласования, необходимые ей для заключения и/или исполнения Договора (в том числе, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или учредительными документами Стороны, включая одобрение сделки с заинтересованностью, одобрение крупной сделки).

12.3. Все подписанные сторонами приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Неотделимые улучшения не возмещаются Арендатору, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением к настоящему Договору, содержащим в том числе смету затрат на неотделимые улучшения и размер возмещения.

12.5. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

12.6. При изменении наименования, местонахождения, банковский реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях, кроме случаев, когда изменения наименования и реорганизации происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации постановлениями Правительства Российской Федерации.

12.7. Все уведомления, направляемые Сторонами друг другу, оформляются в письменном виде и доставляются нарочным либо почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

12.8. Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Имущества в соответствии с установленными нормативами.

12.9. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

12.10. В случае обнаружения нарушения Арендатором п.3.2.4 Договора Арендодатель вызывает представителя Арендатора для составления акта осмотра. При неявке представителя акт составляется в одностороннем порядке. По результатам осмотра Арендодатель выдает Арендатору предписание с указанием срока устранения допущенных нарушений.

12.11. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

12.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

К настоящему Договору прилагаются:

- Приложение №1 «Перечень объектов аренды»
- Приложение №2 «Акт приема-передачи».
- Приложение №3 «Расчет затрат за пользование частью земельного участка, на котором расположены объекты аренды».
- Приложение №4 «Расчет общей стоимости договора».
- Приложение №5 «Соглашение по охране окружающей среды».

13. Адреса и банковские реквизиты Сторон.

Арендодатель

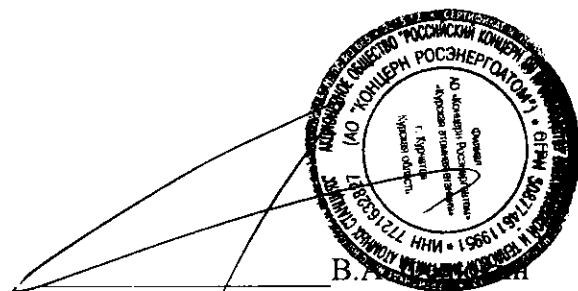
АО «Концерн Росэнергоатом»

109507, Москва, ул. Ферганская, д. 25
 филиал АО «Концерн Росэнергоатом»
 «Курская атомная станция»
 307250, Курская область, г. Курчатов
 ИНН/КПП 7721632827/463443001
 р/счет: 4070 2810 8920 0000 0248
 к/счет: 3010 1810 2000 0000 0823
 в ГПБ (АО) г. Москва
 БИК 044525823

Арендатор

АО «ФЦНИВТ «СНПО «Элерон»

115536, г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 14
 Акционерное общество «Федеральный центр
 науки и высоких технологий «Специальное
 научно-производственное объединение
 «Элерон»
 115536, г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 14
 ИНН/ КПП 7724313681 / 772401001
 ОГРН 1157746325043
 р/с 407 028 105 380 000 318 65
 В ПАО «Сбербанк», г. Москва
 БИК 044525225
 к/сч 30101810400000000225


 М.п.


 П. Андриевский
С протоколом разногласий

СОГЛАСОВАНО
 филиал АО «Концерн Росэнергоатом»
 «Курская атомная станция»
 УПРАВЛЕНИЕ ПРАВОВЫХ ВОПРОСОВ
 И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИИ
 Р.И. Проскурников
 26.07.2021

СОГЛАСОВАНО
 филиал АО «Концерн Росэнергоатом»
 «Курская атомная станция»
 УПРАВЛЕНИЕ ПРАВОВЫХ ВОПРОСОВ И
 ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИИ
 О.С. Гранкина
 Дата: 26.07.2021

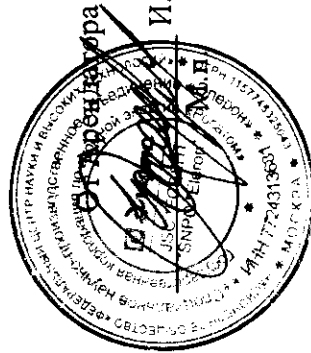
Перечень объектов аренды

№ п/п	Наименование объекта аренды	Местонахождение объекта аренды	Инвентарный номер	Целевое назначение объекта аренды	Кадастровый номер объекта аренды	Номер и дата записи в ЕГРН	Общая площадь объекта аренды, кв.м./протяженность объекта аренды, м	Ежемесячный размер арендной платы с учетом НДС, за объект, руб.*
1	Здание	Курская область, г. Курчатов, Промзона	120000003	складское	46:31:000000:379	46-46-13/007/2008-659 от 29.10.2008	243,20	5 102,01
2	Здание с антресолю	Курская область, г. Курчатов, Промзона	110000004	производственное	46:31:000000:1261	46-46-13/007/2008-743 от 29.10.2008	394,40	14 182,60
3	Водопроводная сеть протяженностью 124,8 м от водопроводных колодцев существующей сети к зданиям литер В5, В7, В8, В, В6, А, В1, В2, В3	Курская область, г. Курчатов, Промзона	12273512	коммуникационное	46:31:000000:1068	46-46-13/024/2008-030 от 29.10.2008	/125,00	515,17
ИТОГО:								19 799,78

* - в соответствии с Приложением № 1 к Договору аренды объектов аренды «Выкопировка из отчета об оценке рыночной арендной платы за пользование объектами недвижимости» (расположен по адресу: Курская обл., г. Курчатов, Промзона)



От Арендодателя: В.А. Федюкин
 М.п.



И.П. Андриевский

Приложение к Перечню объектов аренды

Выкопировка из отчета об оценке рыночной арендной платы за пользование объектами недвижимости, расположенными по адресу: Курская обл., г. Курчатов, Промзона

ЭТАЛОНЪ

Независимый Консалтинговый Центр

ОТЧЕТ № Н-9/110836- Д/ТЗ_16/2

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ,
РАСПОЛОЖЕННЫМИ ПО АДРЕСУ: КУРСКАЯ ОБЛ., Г. КУРЧАТОВ, ПРОМЗОНА

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	ДОГОВОР ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ №9/110836-Д ОТ 17.02.2020 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №16
ДАТА ОЦЕНКИ:	23.12.2020
СРОК (ПЕРИОД) ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ:	с 16.12.2020 по 25.12.2020
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:	25.12.2020
ЦЕЛЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ БЕЗ УЧЕТА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ И ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА:	АО «КОНЦЕРН РОСЭНЕРГОАТОМ»
ИСПОЛНИТЕЛЬ ОТЧЕТА:	ООО НКЦ «ЭТАЛОНЪ»

МОСКВА – 2020 Г.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом оценки, расположенным по адресу: Курская обл., г. Курчатов, Промзона, по состоянию на дату оценки составила:

Таблица 62. Итоговая величина стоимости права пользования на условиях аренды объектами нежилого фонда

№ п/п	Наименование имущества	Величина арендной платы, руб. в месяц с учетом НДС, без учета операционных расходов и прав на земельный участок	Величина арендной платы, руб. в месяц без учета НДС, без учета операционных расходов и прав на земельный участок
1	Здание площадью 243,2 кв.м, инв. № 120000003	5 102,01	4 251,68
2	Здание с антресолю площадью 394,40 кв.м, инв. № 110000004	14 182,60	11 818,83
3	Водопроводная сеть протяженностью 124,8 м от водопроводных колодцев существующей сети к зданиям литер В5, В7, В8, В, В6, А, В1, В2, В3, инв. № 12273512	515,17	429,31

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рекомендуемый интервал месячной арендной платы за пользование объектом оценки на условиях договора аренды на дату оценки составляет:

Таблица 63. Рекомендуемый интервал рыночной месячной арендной платы за объекты в месяц, с учетом НДС, без учета операционных расходов и прав на земельный участок

№ п/п	Наименование	от	до
1	Здание площадью 243,2 кв.м, инв. № 120000003	4 056,10	6 147,92
2	Здание с антресолю площадью 394,40 кв.м, инв. № 110000004	11 275,17	17 090,03
3	Водопроводная сеть протяженностью 124,8 м от водопроводных колодцев существующей сети к зданиям литер В5, В7, В8, В, В6, А, В1, В2, В3, инв. № 12273512	409,56	620,78

Источник информации: Рассчитано и составлено Оценщиком

Генеральный директор

Оценщик



А.Л. Савенков

Я.Д. Надольский
25.12.2020

Приложение № 2 к Договору
от 09.04.2021г. № 9/146256-Д

АКТ
приема-передачи

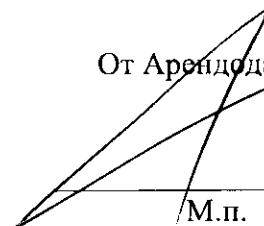
г. Курчатов

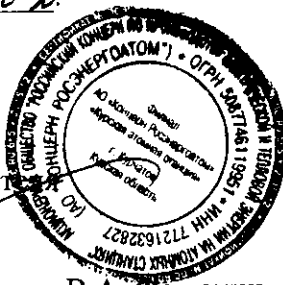
«09» апреля 2021 г.

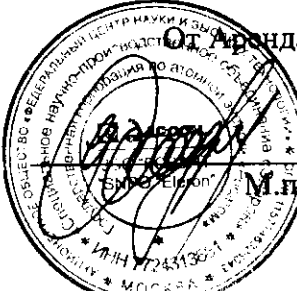
Мы, нижеподписавшиеся, Акционерное общество «Российский концерн по производству электрической и тепловой энергии на атомных станциях» (АО «Концерн Росэнергоатом»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя Генерального директора – директора филиала АО «Концерн Росэнергоатом» «Курская атомная станция» Федюкина Вячеслава Александровича, действующего на основании доверенности от 10.12.2019 с одной стороны и Акционерное общество «Федеральный центр науки и высоких технологий «Специальное научно-производственное объединение «Элерон» (АО «ФЦНИВТ «СНПО «Элерон»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице в лице директора по управлению проектами СФЗ Андриевского Игоря Петровича, действующего на основании доверенности от 13.11.2020 №200-юр/15363, с другой стороны, (далее совместно именуемые «Стороны») составили настоящий акт о нижеследующем:


Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующие объекты недвижимого имущества: «Здание» (инв. №№120000003) общей площадью 243,20 кв.м, «Здание с антресолю» (инв. №110000004) общей площадью 394,40 кв.м, «Водопроводная сеть протяженностью 124,8 м от водопроводных колодцев существующей сети к зданиям литер В5, В7, В8, В, В6, А, В1, В2, В3» (инв. №12273512) протяженностью 125,00 м, расположенные по адресу: Курская область, г. Курчатов, Промзона (далее по тексту – «Имущество»).

Техническое состояние Имущества на момент передачи соответствует требованиям по эксплуатации и позволяет использовать его в целях, предусмотренных Договором аренды от 09.04.2021г. № 9/146256-Д.

От Арендодателя

 М.п.
 В.А. Федюкин



От Арендатора

 М.п.
 И.П. Андриевский




РАСЧЕТ ЗАТРАТ

за пользование частью земельного участка, на котором расположены объекты аренды

1. Общая площадь земельного участка с кадастровым номером 46:31:010000:1 – 3 948,8155 га, размер арендной платы в год – 1 273 396,32 руб.*
2. Площадь части земельного участка под объектами аренды, указанными в Приложении №1 к настоящему Договору – 0,813 га
3. Размер годовой платы за пользование частью земельного участка, на котором расположены объекты аренды:


$$\frac{1\,273\,396,32}{3\,948,8155} \times 0,813 = 262,17 \text{ руб.}$$

4. Размер платы за пользование частью земельного участка, на котором расположены объекты аренды на срок аренды с 01.02.2021 по 31.12.2021:

$$\frac{262,17 \text{ руб.}}{12 \text{ месяцев}} \times 11 \text{ месяцев} = 240,32 \text{ руб. (НДС не облагается)}$$

От Арендодателя

М.п.



ООО «КОМПАНИИ РОСНЕФТЬ ИНВЕСТМЕНТ» (ООО «КОМПАНИИ РОСНЕФТЬ ИНВЕСТМЕНТ») • ОГРН 50271119951
В.А. Федюк
г. Курган
Курганская область

От Арендатора



И.П. Андриевский

* - в соответствии с договором аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, от 17.12.2008 №201 (в редакции дополнительных соглашений от 17.12.2008 №57, от 20.04.2011 №69, от 26.04.2017 №3, от 04.02.2020 №4).



РАСЧЕТ
общей стоимости договора

Арендная плата определена на основании отчета об оценке рыночной арендной платы за пользование объектами недвижимости, расположенными по адресу: Курская обл., г. Курчатов, Промзона от 25.12.2020 № Н-9/110836-Д/ТЗ_16/2

Ежемесячная арендная плата составляет:
19 799,78 руб., в том числе НДС -- 3 299,96 руб.

За период с 01.02.2021 по 31.03.2021
19 799,78 x 2 = 39 599,56 руб., в том числе НДС – 6 599,93 руб.

Ежеквартально за период с 01.04.2021 по 31.12.2021
19 799,78 x 3 = 59 399, 34 руб., в том числе НДС –9 899,89 руб.

Арендная плата за период с 01.02.2021 по 31.12.2021:
19 799,78 x 11 = 217 797,58 руб., в том числе НДС – 36 299,60 руб.

Расходы на проведение оценки:
19 145,83 + 20% = 22 975,00 руб., в том числе НДС – 3 829,17 руб.

Затраты за пользование частью земельного участка, на котором расположены объекты аренды, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору:


240,32 руб., НДС не облагается

Итого по договору:

217 797,58 + 22 975,00 + 240,32 = 241 012,90 руб., в том числе НДС – 40 128,77 руб.

От Арендодателя

М.п.



От Арендатора

И.И. Андриевский

М.п.

