

ДОГОВОР № 11-08  
О ПЕРЕДАЧЕ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ БЕЗ ПРАВА ВЫКУПА.

г. Уфа

от «1» декабря 2007г.

ОАО «Башкиррыбхоз», в лице генерального директора Шафикова Минетдина Нуретдиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и ООО «Квалитет», в лице генерального директора Хаванова Константин Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает во временное ведение и пользование следующие объекты недвижимого имущества (далее – «Объекты»):

1.1.1. Пруды - нагульный, зимовальные и выростные - по описи, площадью 793 000 кв.м. для использования в целях: разведение рыбы, переработка и реализация рыбы.

в том числе:

нагульный пруд, площадью 665000 кв.м.

выростные пруды, площадью 115000 кв.м.

зимовальные пруды, площадью 13000 кв.м.

1.1.2. Пруд головной, площадью 240 000 кв.м.

Характеристика объектов приведена в техническом паспорте (выкопировке) № 50 от 22-го июня 2006 года.

1.2. Стороны признают, что они надлежащим образом ознакомлены с состоянием объектов и находят их пригодным для использования в соответствии с целями использования.

1.3. Настоящий договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с 1-го декабря 2007 года и действует по 30 ноября 2017 г.

Действие настоящего договора распространяется на взаимоотношения Сторон, возникшие с 1 декабря 2007г., в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса РФ.

1.4. Договор, подлежит государственной регистрации в территориальном органе Федеральной регистрационной службы по РБ в соответствии с действующим законодательством.

Для этого «Арендатор» обязан в десятидневный срок со дня получения договора аренды направить этот договор в территориальный орган Федеральной регистрационной службы по РБ для его государственной регистрации, а в пятидневный срок со дня государственной регистрации договора аренды представить в администрацию ОАО «Башкиррыбхоз» зарегистрированный договор аренды.

1.5. Отказ либо уклонение «Арендатора» от подписания акта приема-передачи объекта в течение пяти дней со дня поступления предложения об этом, не выполнение «Арендатором» в месячный срок со дня получения договора аренды действий по государственной регистрации признаются Сторонами официальным предложением «Арендатора» о расторжении настоящего договора. С этого момента договор прекращает свое действие.

1.6. Передача объектов в аренду не влечет передачу права собственности на них.

1.7. «Арендатор» не вправе распоряжаться как правом аренды, предоставленным ему в

соответствии с условиями настоящего договора, так и непосредственно арендует объект путем его продажи, передачи третьим лицам в залог, безвозмездное пользование также несения в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и др. организаций или любым иным образом.

1.8. Стороны признают, что они надлежащим образом извещены обо всех условиях заключения и действия настоящего договора.

## 2. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

2.1. Размер арендной платы за пользование «Объектами» определяется в Расчете оформляется в виде Приложения №1 к Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Арендная плата начисляется за период фактического нахождения «Арендатора» арендуемых площадях и определяется с момента подписания сторонами акта при передаче объектов от «Арендодателя» к «Арендатору», по момент подписания сторонами приема-передачи объектов от «Арендатора» к «Арендодателю».

2.3. Арендная плата ежемесячно до 10 числа текущего месяца перечисляется платежным поручением по реквизитам и в сумме, указанной в пункте 2.1 настоящего договора (согласно Приложению №1).

2.4. «Арендатор» оплачивает предоставляемые ему коммунальные и иные услуги, налоги и имущество по отдельным договорам, заключаемым «Арендатором» и «Арендодателем» предприятиями обслуживающими «Объекты». Платежи по этим договорам, арендная плата за землю не включаются в состав годовой арендной платы.

Арендная плата за землю оформляется соответствующим договором аренды земли.

2.6. Размер арендной платы подлежит досрочному пересмотру:

- по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

- «Арендодателем» в одностороннем порядке при изменении коэффициентов расчета годовой арендной платы и оформляются дополнительным Приложением, которое становится неотъемлемой частью Договора;

- в случае изменения конъюнктуры рынка объектов недвижимости, сдаваемых в аренду;

- при введении в действие нормативных правовых актов, устанавливающих иной порядок расчета арендной платы.

2.7. Новый расчет арендной платы направляется «Арендатору» уведомлением и является обязательным для исполнения. Новый размер арендной платы устанавливается с момента внесения соответствующих изменений, указанных в расчете арендной платы.

Момент получения «Арендатором» уведомления определяется в любом случае не позднее пяти дней с момента его отправки заказным письмом по адресу арендуемого объекта, указанного в настоящем договоре, или не позднее пяти дней с момента получения нового расчета арендной платы под роспись «Арендатором» либо его представителем.

2.8. Отказ «Арендатора» от внесения, невнесение им арендной платы, предусмотренных п.п.2.1,2.3 настоящего Договора, более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа является основанием для досрочного расторжения Договора аренды.

2.9. Из-за большого объема работ по восстановлению прудов, которого будет произведено «Арендатор», аренда до 31-го декабря 2009 года не подлежит пересмотру. Обследование состояния прудов с объемом восстановительных работ произвести весной 2008 года, оформить соответствующим актом с утвержденным графиком выполнения.

3.0. Расторжение или прекращение действия настоящего договора не освобождает -

«Арендатора» от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате пени.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1 «Арендодатель» обязуется:

3.1.1. Организовывать прием-передачу «Объектов» «Арендатору»;

3.1.2. В соответствии с условиями настоящего договора передать указанный в нем «Объект» «Арендатору» по акту приема-передачи;

3.1.3. В месячный срок рассматривать обращения «Арендатора» по вопросам изменения назначения помещений «Объекта», а также его ремонта и переоборудования;

3.1.4. В случае аварий немедленно принимать совместно с «Арендатором» все необходимые меры к их устранению;

3.1.5. При необходимости контролировать порядок использования в соответствии с условиями договора аренды помещений, предоставленных «Арендатору».

3.1.6. По окончании срока действия настоящего Договора принять «Объект» по акту приема-передачи.

3.3. «Арендатор» обязуется:

3.3.1. Использовать арендуемое помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1 настоящего Договора;

3.3.2. Заключить в течение десяти дней с даты вступления в силу настоящего Договора договор с «Арендодателем» либо, при наличии фактической возможности, с иными организациями на обслуживание арендуемых помещений и снабжение их энергетическими и другими ресурсами.

«Арендатор» самостоятельно обслуживает арендуемое помещение;

3.3.3. Оформить одновременно, Договора аренды земельным участком;

3.3.4. Соблюдать в арендуемых помещениях требования Санитарно-эпидемиологических станций, Росприроднадзора, Госпожнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого «Объекта»;

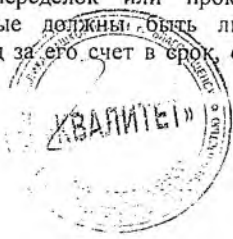
3.3.5. Выполнять в установленный срок предписания «Арендодателя», органов Санэпидстанций, Росприроднадзора, Госпожнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности «Арендатора», ставящих под угрозу сохранность «Объекта», экологическую и санитарную обстановку вне «Объектов»;

3.3.6. Содержать «Объект» и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, а также постоянно поддерживать в надлежащем состоянии фасады здания, прудов. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, биосооружений на «Объекте».

При отсутствии у «Арендатора» специальных ремонтно-эксплуатационных служб профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций и гидросооружений в арендуемых «Объектах» производится соответствующими службами или организациями по договору с «Арендатором» за счет его средств;

3.3.7. Не производить на «Объекте» без письменного разрешения «Арендодателя» прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования, строительство и реконструкция зданий без согласия «Арендодателя».

В случае обнаружения «Арендодателем» самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид «Объекта», таковые должны быть ликвидированы «Арендатором», а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием «Арендодателя».



Неотделимые улучшения арендуемых «Объектов» производится «Арендатором» то после получения письменного согласия «Арендодателя», в порядке, установленном нормативными правовыми актами, при этом стоимость неотделимых улучш произведенных «Арендатором», не возмещаются по окончании срока аренды;

3.3.8. Своевременно, исключительно по письменному разрешению «Арендодателя», за свой счет, своими силами и материалами в сроки, предусмотренные согласованн графиком «Арендодателя» производить текущий ремонт и капитальный ремонты арендуе объектов. Затраты по текущему и капитальному ремонтам в счет арендной платы не идут

При выполнении каждого этапа указанных работ «Арендатор» в течение десяти представляет «Арендодателю» отчет;

3.3.9. Обеспечивать представителям «Арендодателя» беспрепятственный доступ «Объект» для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора;

3.3.10. Заключить договор страхования на сдаваемый в аренду «Объект», в ш «Арендодателя» в соответствии с Законом Российской Федерации "Об органи страхового дела в Российской Федерации"

3.3.11. Своевременно перечислять страховой взнос на «Объект» в течение всего с действия договора страхования;

3.3.12. При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхуе незамедлительно, не позднее двух суток, сообщить о происшедшем «Арендодателю», з т в соответствующие компетентные органы и \_\_\_\_\_, предост представителям страховой организации возможность осмотреть помещение.

3.3.13. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату, установле Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, а также ~~вн~~ добавленную стоимость и иные налоги, если таковые есть.

3.3.14. Не продавать, не передавать безвозмездно другому лицу, не испе, ~~сво~~ качестве предмета залога и в виде вклада в уставный фонд других предпри ~~и~~ производить других действий, которые могут повлечь за собой отчуждение «Объект» также не передавать их в хозяйственное ведение и оперативное управлене ~~ду~~ юридическим лицам;

3.3.15. Сдавать арендуемые «Объекты» в субаренду (поднаем) только с ~~опи~~ «Арендодателя» по договору субаренды в установленном порядке.

Размер общей площади «Объектов», сдаваемых в субаренду, не может ~~пре~~ процентов от общей площади арендуемых «Объектов»;

3.3.16. Письменно сообщить «Арендодателю» не позднее, чем за месяц о ~~пред~~ освобождении «Объектов» как в связи с окончанием срока действия Договора, так и досрочном их освобождении, сдать «Объекты» «Арендодателю» по акту в ~~испр~~ состоянии с учетом их износа в соответствии с действующими нормативами.

*Примечание.* Сдача «Объекта», при необходимости, производится при ~~уч~~ представителя «Арендодател»;

3.3.17 По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении ~~пер~~ десятидневный срок по акт приема-передачи «Арендодателю» «Объекты», ~~не~~ возмещения средств. Вместе с арендуемыми «Объектами» передать все произведе ~~н~~ перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность «Объект» не отделимые без вреда от объектов нежилого фонда;

3.3.18. За месяц до истечения срока аренды уведомить Арендодателя о ~~вн~~ продлить срок договора аренды.

В случае не уведомления, «Арендодатель» вправе отказаться от договора, ~~пред~~ «Арендатора» об этом за один месяц.

3.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

4.1. Ответственность «Арендатора»:

4.1.1. При невнесении «Арендатором» в установленные настоящим договором сроки арендной платы начисляются пени в размере 0,03 процентов от невнесенной суммы за каждый день просрочки.

4.2. Пени, взыскиваемые в соответствии с п.п.4.1 настоящего Договора, вносятся «Арендатором» на счет «Арендодателя».

4.3. Уплата пени, установленных настоящим договором, не освобождает «Арендатора» от выполнения лежащих на нем обязательств или необходимости устранения нарушений.

4.4. В случае ухудшения состояния арендованных «Объектов» «Арендатор» возмещает «Арендодателю» причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ИЛИ ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА.**

5.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение осуществляется по соглашению Сторон, вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

5.2. По требованию одной из Сторон Договор аренды может быть досрочно, расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.3. Договор аренды может быть расторгнут досрочно «Арендодателем» в следующих случаях:

5.3.1 Фактическое не использование по назначению арендуемых «Объектов» более одного месяца;

5.3.2. Существенное ухудшение, либо не обеспечение сохранности арендуемых объектов;

5.3.3. При неуплате арендатором или просрочке внесения арендной платы более двух месяцев, независимо от последующего внесения;

Оплата арендной платы не в полном размере, предусмотренном пунктом 2.1. настоящего Договора, рассматривается как неуплата арендной платы;

5.3.4. Неисполнение обязанности по производству текущего и капитального ремонта в установленные договором сроки;

5.3.5. Переоборудование или реконструкция объекта нежилого фонда без письменного согласования арендодателя;

5.3.6. Постановка арендуемого объекта на реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, либо принятие решения о сносе здания по иным соображениям;

5.3.7. Нарушение «Арендатором» условий пунктов 1.5, 1.8. настоящего договора;

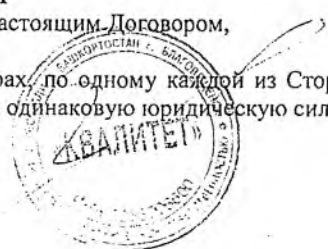
5.4. Договор аренды может быть расторгнут досрочно «Арендодателем» по истечении месячного срока со дня направления соответствующего письма уведомления (предупреждения).

**6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

6.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному каждой из Сторон и Федеральную регистрационную службу по РБ, имеющих одинаковую юридическую силу.

*Handwritten signature*



6.3. Реорганизация «Арендодателя», а также перемена собственника арендуемого «Объекта» не являются основаниями для прекращения или расторжения настоящего договора.

#### 7. ПРИЛОЖЕНИЕ.

- 7.1. Расчеты годовой арендной платы за пользование недвижимым имуществом.
- 7.2. План-схема (выкопировка) зданий и пруда, занимаемых «Арендатором».

#### 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

##### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ОАО «Башкиррыбхоз» ИНН 0274102156 КПП 027401001  
Юридический адрес: 450077 г. Уфа ул. Кирова д. 39  
Расч.счет № 40502810662000000004  
в Башкирском РФ ОАО «Россельхозбанк»  
БИК 048073934 Кор.сч.30101810200000000934 ИНН 0274102156  
Код ОКПО00475499 Код ОКВЭД 05.01.21 ОКОНХ18300  
Телефон 2729982

##### АРЕНДАТОР:

Юридический адрес: РБ г. Благовещенск, ул. Социалистическая, 42/3  
Расч. Сч .№ 40702810106190100267  
В Баш.ОСБ №8598 г.Уфа.  
БИК 048073601 Корп.сч. 30101810300000000601  
ИНН 0258006600 ОГРН1020201701354 КПП 025801001  
Код ОКПО 42986908 Код ОКВЭД20.30.1 Телефон 34766 2-15-42

#### 9. ПОДПИСИ СТОРОН

от АРЕНДОДАТЕЛЯ:  
Генеральный директор



М.Н. Шафиков.

от АРЕНДАТОРА:  
Генеральный директор



Handwritten signature over a horizontal line.

К. В. Хаванов.



Ген. Директор  
К. В. Хаванов

мс  
це

Приложение № 1  
К договору № \_\_\_\_\_ от 1 декабря 2007 год.

**РАСЧЕТ**  
годовой арендной платы за пользование недвижимого имущества  
рыбхоза «Пчела».

Недвижимое имущество (пруды, здания и сооружения)  
Расположено по адресу: Благовещенский район; Новонадеждинский сельсовет.  
Арендатор ООО «Квалитет».

1. Годовая арендная плата за пользование нагульных, зимовальных и выростных прудов:  
**158600 руб = 793000 кв. м. х 0,20руб.**

Из расчета 0,2 рублей за 1 кв.м. за год.

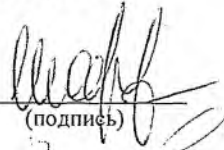
2. Годовая арендная плата за пользование головного пруда:  
**48000руб = 240000кв.м. х 0,20 руб.**

Из расчета 0,1 рублей за 1 кв.м. за год.

Всего годовая арендная плата прудов: **206600руб= (158600+48000) рублей.**

Ежемесячная арендная плата: **17216,67 рублей**

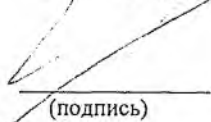
от АРЕНДОДАТЕЛЯ:  
Генеральный директор

  
(подпись)

М.Н. Шафиков.

от АРЕНДАТОРА:  
Генеральный директор



  
(подпись)

К. В. Хаванов.



Т.Бух.  
Насанов

Приложение №2

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНО ОБЩЕСТВО «БАШКИРРЫБХОЗ»

АКТ  
ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧИ

г. Уфа.

1 декабря 2007г.

Комиссия заинтересованных сторон:

от «АРЕНДОДАТЕЛЯ»: генеральный директор Шафиков М.Н.

от «АРЕНДАТОРА»: генеральный директор Хаванов К. В.

составили настоящий акт прием-передачи о передачи в аренду имущества рыбхоза «Пчела» по описи, находящиеся в собственности ОАО «Башкиррыбхоз» по адресу: Благовещенский район, Ново-Надежденский с/совет, без право выкупа, для использования в целях:

**выращивания, разведения рыбы, ее переработки и реализации:**

- выростные пруды 3шт -115000м.кв.
- зимовальные пруды 5 шт.- 13000м.кв.
- головной пруд – 240000м.кв.
- нагульный пруд -665000м.кв.
- магистральный канал
- освещение зимовальных прудов

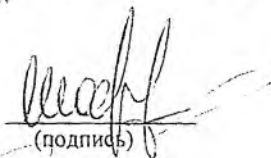
Передаваемые в аренду имущества рыбхоза «Пчела» по описи находятся в удовлетворительном состоянии и пригодны для дальнейшей эксплуатации, о чем и составлен настоящий акт в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

- 1-й экземпляр остается у «Арендодателя»,
- 1-й экземпляр передается «Арендатору».

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды № \_\_\_\_ от 1 декабря 2007г. и основанием для внесения соответствующих изменений в бухгалтерских документов сторон.

О чем и подписываемся:

от АРЕНДОДАТЕЛЯ:  
Генеральный директор



М.Н. Шафиков.

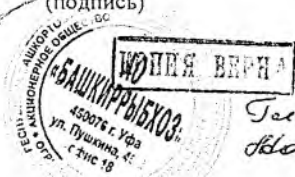
(подпись)

от АРЕНДАТОРА:  
Генеральный директор



(подпись)

К. В. Хаванов.



Тел. Буя  
Хаванов