ДОГОВОР АРЕНДЫ

г. Москва «01» июля 2013 г.

Открытое акционерное общество «РАО Энергетические системы Востока», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя Генерального директора по корпоративному управлению и правовому обеспечению **Линецкого Станислава Владимировича,** действующего на основании доверенности от 20.04.2013 № 521 , и Открытое акционерное общество «Дальневосточная распределительная сетевая компания» (ОАО «ДРСК»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора **Андреенко Юрия Андреевича**, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1.Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование объекты электросетевого хозяйства, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору (далее именуемые – Объекты, по отдельности - Объект), создаваемые в рамках реализации проекта «Строительство распределительных сетей и подстанций для электроснабжения объектов подвижной радиотелефонной связи автомобильной дороги федерального значения «Амур» Чита-Хабаровск».

Передача Арендатору Объектов производится после государственной регистрации права собственности Арендодателя на Объекты.

1.2. Объекты, указанные в п. 1.1. являются объектами электросетевого хозяйства в соответствии со ст.3 ФЗ от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике».

1.3. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Объектов в соответствии с настоящим договором, являются его собственностью.

1.4. Целевое назначение Объектов – передача, распределение электрической энергии.

1.5. На срок действия настоящего договора в соответствии со ст. 652 ГК РФ Арендатору переходят права пользования земельными и лесными участками, занятыми Объектами, указанными в п. 1.1. настоящего договора.

**2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

* 1. Передача Объектов осуществляется по Акту приема-передачи имущества, оформляемому по форме Приложения № 2 к настоящему договору, и подписываемому обеими Сторонами. Допускается передача Объектов поэтапно (пообъектно) по мере оформления права собственности на них.
  2. Возврат Объектов должен быть осуществлен Арендатором по Акту приема-передачи имущества, который должен быть подписан обеими Сторонами.
  3. При передаче Объектов Арендатору Арендодатель обязан передать Арендатору имеющиеся у него документы, необходимые для использования Объектов в целях передачи и распределения электрической энергии. При возврате Объектов Арендатор обязан передать Арендодателю указанные документы по Акту приема-передачи имущества.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Объекты Арендатору в соответствии с Разделом 2 настоящего договора по Акту приема-передачи имущества в течение в течение 30-ти календарных дней с момента получения свидетельства о праве собственности на Объект (-ы).

3.1.2. Предоставить Арендатору Объекты в надлежащем (исправном) состоянии, соответствующем их целевому назначению.

* + 1. Не создавать препятствий Арендатору в правомерном владении и использовании Объектов в соответствии с их назначением - передачей электроэнергии и технологическим присоединением к электрическим сетям.
    2. Возмещать Арендатору документально обоснованную стоимость капитального ремонта и неотделимых улучшений, произведённых Арендатором и согласованных с Арендодателем.
    3. Не позднее 10 числа месяца, следующего за отчётным, направлять в адрес Арендатора два экземпляра акта об использовании имущества и счёт-фактуру.

3.2. Арендодатель имеет право:

* + 1. В любое время посещать Объекты, предварительно уведомив об этом Арендатора.
    2. Расторгнуть досрочно настоящий договор, письменно уведомив об этом Арендатора не позднее чем за 30 (тридцать) дней до расторжения договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор обязуется:

* + 1. В соответствии с Разделом 2 настоящего договора принять Объект (-ы) от Арендодателя по Акту приема-передачи имущества.
    2. Пользоваться Объектами исключительно в целях передачи (распределения) электрической энергии и осуществления технологического присоединения к электрическим сетям.
    3. Вносить плату за пользование Объектами в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
    4. Не нарушать исправность, надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние Объектов.
    5. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт и нести расходы на содержание Объектов и их техобслуживание.
    6. Производить капитальный ремонт Объектов. В случае необходимости проведения капитального ремонта Объектов Арендатор обязуется письменно согласовать их с Арендодателем в порядке, предусмотренном п. 4.3.3 настоящего договора.
    7. При прекращении действия настоящего договора возвратить Арендодателю полученные по настоящему договору Объекты в том состоянии, в котором их получил Арендатор с учётом нормального износа и произведённых улучшений.
    8. Производить исчисления и уплату экологических платежей (сборов) за негативное воздействие на окружающую среду.
    9. В случае необходимости проведения неотделимых улучшений Объектов Арендатор письменно согласовывать их с Арендодателем в порядке, предусмотренном п. 4.3.3 настоящего договора.
    10. Согласовывать с Арендодателем программы по реконструкции и техперевооружению арендованных Объектов.
    11. Обеспечить доступ представителей Арендодателя на Объекты в случае необходимости по его требованию.
    12. За собственный счёт обеспечить непрерывное страхование Объектов от ущерба, причиненного имуществу в результате утраты или повреждения (уничтожение) имущества, произошедшие по любой причине, носящей случайный и вероятностный характер, включая акты терроризма, диверсии. Условиями заключенного договора страхования должно быть предусмотрено, что выгодоприобретателем по договору страхования является Арендатор.

4.1.13.Принять необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая.

4.1.14.Осуществлять действия и нести расходы, направленные на обеспечение сохранности Объектов, предотвращение их повреждения и хищения имущества. В случае повреждения или хищения оборудования или другого имущества и (или) их составных частей, находящихся на Объектах, Арендатор обязуется произвести их ремонт или приобрести аналогичное оборудование за свой счёт.

4.1.15. Исполнять следующие обязанности арендатора по заключенным Арендодателем договорам аренды земельных и лесных участков, расположенных под Объектами:

- Использовать земельные и лесные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- Осуществлять мероприятия по охране земель, лесов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

- Соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- Не допускать загрязнения, захламления, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

- Выполнять иные требования, предусмотренные действующим законодательством и договорами аренды;

- От имени Арендодателя и за свой счет в установленном порядке разрабатывать и представлять в уполномоченные органы проекты освоения лесов с положительным заключением государственной экспертизы, подавать лесные декларации и другую отчетность, предусмотренную действующим законодательством в отношении земельных и лесных участков. Расходы Арендатора по разработке проектов освоения лесов и прохождению их государственной экспертизы подлежат компенсации Арендодателем Арендатору один раз в год на основании письменного обращения Арендатора с представлением подтверждающих документов в счет арендной платы по Договору без заключения сторонами дополнительных соглашений.

4.1.16. При получении актов об использовании имущества в течение 3-х дней обеспечить согласование, при отсутствии разногласий подписание и направление одного экземпляра акта в адрес Арендодателя.

4.2. Арендатор не вправе:

* + 1. Без предварительного письменного согласия Арендодателя перепрофилировать Объекты на виды деятельности, отличные от его назначения.
  1. Арендатор имеет право:
     1. Владеть и пользоваться Объектами в соответствии с условиями настоящего Договора.
     2. Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на продление настоящего договора на тех же условиях на новый срок.
     3. Производить при письменном согласии Арендодателя капитальный ремонт и неотделимые улучшения Объектов, которые носят капитальный характер, связаны с реконструкцией, модернизацией, техническим перевооружением имущества. При этом стороны договорились, что указанные капитальные улучшения Объектов не влекут переход права собственности на них.
     4. Осуществлять технологическое присоединение энергопринимающих устройств заявителей, включая расширение Объектов, в пределах срока действия настоящего договора заключать (подписывать), в том числе вносить изменения и дополнения, расторгать договоры на технологическое присоединение, а также подписывать документы, связанные с исполнением договора технологического присоединения. Арендатор несет права, обязанности и ответственность сетевой организации по заключенным договорам технологического присоединения. В течение 5 (пяти) рабочих дней после осуществления технологического присоединения Арендатор письменно уведомляет об этом Арендодателя с приложением подтверждающих документов.
     5. Сдавать Объекты, указанные в п.1.1. настоящего Договора в субаренду только с письменного согласия Арендодателя.
     6. Расторгнуть досрочно настоящий договор, письменно уведомив об этом Арендодателя не позднее чем за 30 (тридцать) дней до расторжения договора.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

* 1. Настоящий договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания.
  2. Настоящий договор заключен на неопределенный срок.
  3. Объекты передаются в аренду с даты подписания Сторонами Актов приема-передачи имущества в отношении Объектов.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Арендная плата устанавливается в отношении каждого Объекта отдельно. Порядок определения размера арендной платы указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

6.2. Арендная плата рассчитывается в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору начисляется с момента передачи Объекта по Акту приема-передачи в соответствии с Разделом 2 настоящего договора.

6.3. Размер арендной платы за неполный период (месяц) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в месяце к количеству дней данного месяца.

6.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять размер арендной платы неоднократно в течение срока действия договора, но не чаще одного раза в год в отношении каждого Объекта. В случае изменения размера арендной платы Арендодатель обязан направить Арендатору письменное уведомление не позднее, чем за 10 (Десять) дней до предполагаемой даты изменения размера арендной платы.

6.5. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 10 числа месяца следующего за расчетным, путем перечисления средств на расчетный счет Арендодателя на основании счета, счета-фактуры, акта об использовании имущества, предъявляемых Арендодателем.

6.6. Обязательство Арендатора по перечислению арендной платы считается исполненным с момента поступления арендной платы на расчетный счет Арендодателя.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

* 1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
  2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если невозможность этих обязательств наступила в силу следующих форс-мажорных обстоятельств: объявленной или фактической войны, землетрясений, наводнений, пожаров (лесных, степных и иных), имеющих влияние на исполнение обязательств.
  3. Сторона, которая нарушает обязательства вследствие действия непреодолимой силы должна письменно уведомить другую Сторону о наступлении и/или прекращении обстоятельства непреодолимой силы в срок не позднее 10-ти дней со дня начала и/или прекращения его действия с указанием степени его влияния на надлежащее исполнение обязательств.
  4. Если обязательства непреодолимой силы действуют в течение трёх последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, Стороны совместным решением определяют дальнейшие действия, приостанавливают или прекращают действие договора.
  5. Сторона, своевременное письменно не уведомившая другую Сторону о действии непреодолимой силы с указанием его влияния на надлежащее исполнение обязательств, лишается права ссылаться на действие непреодолимой силы, как на основание освобождения от ответственности за нарушение обязательств.
  6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных разделом 6 настоящего договора Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,01% от суммы неисполненного обязательства по оплате за каждый день просрочки обязательства.
  7. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору. Право на получение неустойки или иных штрафных санкций за нарушение обязательств возникает у Стороны Договора после признания должником выставленной ему претензии и счёта на уплату неустойки или иных штрафных санкций, либо после вступления в силу решения суда о присуждении неустойки или иных штрафных санкций. Срок ответа на претензию составляет 5 (Пять) рабочих дней с момента её получения.

**8**. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами при заключении договора и в процессе его исполнения, решаются путём переговоров. При не достижении согласия, либо отказе от переговоров одной из сторон, спор подлежит разрешению в Арбитражном суде Хабаровского края.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. Договор может быть расторгнут или изменён в любой момент по взаимному соглашению Сторон, оформленному в виде дополнительного соглашения.
  2. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую по одному для каждой из Сторон.
  3. Приложение № 1 – Перечень имущества,

Приложение № 2 – Форма акта приема-передачи,

Приложение № 3 – Расчет арендной платы.

являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: | Арендатор: |
| ОАО «РАО Энергетические системы Востока» | ОАО «ДРСК» |
| Юридический адрес: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Шевченко, д.28  Почтовый адрес: Россия, 127018,  г. Москва, ул. Образцова д.21 стр. А  тел.: +7 (495) 287-67-03  факс: +7 (495) 287-67-02  ИНН 2801133630  КПП 997450001  Р/счет 40702810402000007733 в филиале  ОАО Банк ВТБ в г. Хабаровске  к/с: 30101810400000000727  БИК 040813727 | Юридический адрес: 675000, г. Благовещенск, ул. Шевченко, д.28  ИНН/КПП 2801108200/280150001  ОГРН/ОКПО 105280011308/78900638  Филиал Амурский ОАО «ТЭМБР-БАНК», г. Благовещенск  БИК 041012733  р/с 40702810300010000848  к/с 30101810400000000733 |
| Заместитель Генерального директора по корпоративному и правовому обеспечению  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.В. Линецкий | Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.А. Андреенко |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Приложение №1к**  **Договору аренды №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | |  |  |  |  |  |
| **Перечень объектов электросетевого хозяйства** | | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Номер объекта** | **Наименование базовой стации сотовой связи** | **Полное наименование объекта** | **Краткое наименование объекта** | **Адрес (местонахождение) объекта** | **Технические характеристики (ориентировочная протяженность/**  **площадь)** |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: | Арендатор: |
| ОАО «РАО Энергетические системы Востока» | ОАО «ДРСК» |
| От Арендодателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ С.В. Линецкий / | От Арендатора:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.А. Андреенко / |

**Приложение № 2**

**к договору аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ФОРМА**

**АКТ №\_\_\_**

**приема-передачи объектов к договору аренды №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(форма)**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013

Открытое акционерное общество «РАО Энергетические системы Востока», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и Открытое акционерное общество «Дальневосточная распределительная сетевая компания» (ОАО «ДРСК»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее совместно именуемые Стороны, составили настоящий акт приема-передачи к договору аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующее имущество (Объект(ы):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер записи по порядку | Наименование объекта | Технические характеристики | Адрес (местонахождение) объекта | Кадастровый (или условный) номер | Свидетельство о государственной  регистрации права | Инв. номер основного средства по бух. учету |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

1. Техническое состояние Объекта (-ов) удовлетворительное и позволяет использовать его по функциональному назначению.
2. Арендодатель гарантирует, что на момент передачи Объект (-ы), указанные в п.1. настоящего Акта никому не проданы, не заложены, в споре и под арестом не состоят, не обременены правами и обязательствами третьих лиц.
3. Размер арендной платы определен в Приложении к акту (по форме Приложения № 3 к договору).

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: | Арендатор: |
| ОАО «РАО Энергетические системы Востока» | ОАО «ДРСК» |
| От Арендодателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ С.В. Линецкий / | От Арендатора:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.А. Андреенко / |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Приложение № 3**

**к Договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2013 года**

**Расчет арендной платы по Объекту (указывается наименование объекта)**

**ФОРМА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Статьи затрат** | **Руб.** |
|  | Балансовая стоимость |  |
|  | Срок полезного использования |  |
| 1 | Амортизация |  |
| 2 | Налог на имущество |  |
| 3 | Аренда земли |  |
| 4 | Итого прямые расходы (п.1+п.2+п.3) |  |
| 5 | Накладные расходы (0% от прямых расходов) |  |
| 6 | Себестоимость (п.4+п.5) |  |
| 7 | Рентабельность (1% от себестоимости) |  |
| 8 | **ИТОГО стоимость аренды в год без НДС** | **40 920 994,46** |
| 9 | **НДС-18%** | **7 365 779,0** |
| 10 | **ИТОГО стоимость аренды с НДС в год** | **48 286 773,46** |
| ***11*** | ***Стоимость арендной платы в месяц без НДС*** | ***3 410 082,87*** |
| ***12*** | ***НДС - 18%*** | ***613 814,92*** |
| ***13*** | ***Стоимость арендной платы в месяц с НДС*** | ***4 023 897,79*** |

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: | Арендатор: |
| ОАО «РАО Энергетические системы Востока» | ОАО «ДРСК» |
| От Арендодателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ С.В. Линецкий / | От Арендатора:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.А. Андреенко / |