

**«ОБОСНОВАНИЕ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ООО «БГ
КОНСАЛТИНГ» В АКВАТОРИИ МОРСКОГО ПОРТА СОЧИ»**



Пояснительная записка

Директор ООО «РусЭкоСтандарт»



О.А. Максименко

Краснодар 2023

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1. Сведения о заказчике	6
2. Место реализации намечаемой деятельности.....	7
3. Описание намечаемой деятельности	10
Приложения	12
Приложение 1. Техническое задание	13
Приложение 2. Договоры субаренды недвижимого имущества	18
Приложение 3 Графические приложения	82

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Оценка воздействия на окружающую среду	Лист
							2		
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата					

ВВЕДЕНИЕ

Документация «Обоснование хозяйственной деятельности ООО «БГ Консалтинг» в акватории морского порта Сочи» разработана ООО «РусЭкоСтандарт» на основании Технического задания, которое представлено в Приложении 1.

Согласно ст. 34 Закону РФ «О внутренних морских водах, территориальном море и прилегающей зоне Российской Федерации» от 31 июля 1998 г. № 155-ФЗ все виды хозяйственной и иной деятельности во внутренних морских водах могут осуществляться только при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

Планируемая хозяйственная деятельность ООО «БГ Консалтинг» во внутренних морских водах РФ относится к объектам государственной экологической экспертизы федерального уровня.

Требования к материалам оценки воздействия на окружающую среду утверждены Приказом Минприроды России от 01.12.2020 N 999.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
			Оценка воздействия на окружающую среду					
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата				

1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «БГ Консалтинг»
Сокращенное наименование	ООО «БГ Консалтинг»
Юридический адрес организации	354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, дом № 1, комната 163
Почтовый адрес организации	354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, дом № 1, комната 163
ОГРН	1145029006088
ИНН	5029185699
КПП	232001001
ОКПО	33024702
ОКОПФ	12300
ОКФС	16 - частная собственность
ОКВЭД (основной, вспомогательные) организации	52.22.1; 41.20; 42.11; 42.99; 43.11; 43.12.3; 43.13; 43.91; 43.99; 45.19; 46.34; 46.35; 46.37; 46.38; 46.43; 46.49; 46.90; 64.91
ОКТМО организации	03720000001
ОКОГУ	4210014
Телефон /факс организации	8(862) 260-98-80 ресепшн; 8(862) 241-81-80 бухгалтерия
Адрес электронной почты	sgmbg@burevestnik.ru
Ф. И. О. руководителя	Прозоров Дмитрий Алексеевич, генеральный директор

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Оценка воздействия на окружающую среду

Лист

6

2. МЕСТО РЕАЛИЗАЦИИ НАМЕЧАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Деятельность ООО «БГ Консалтинг» планируется в пределах внутренней гавани Сочинский морского торгового порта в координатах:

№	X	Y
1	43.579961	39.719066
2	43.578398	39.715360
3	43.582477	39.714816
4	43.583841	39.716043
5	43.583833	39.717097
6	43.582031	39.718475
7	43.581678	39.717711

Границы морского порта утверждены распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 марта 2009 г. № 393-р.

ООО «БГ Консалтинг» расположено по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, 1.

В соответствии с публичной кадастровой картой, участок ограничен:

- с севера - береговая инфраструктура морского порта Сочи (з/у с КН №№ 23:49:0204024:23, 23:49:0204024:25, 23:49:0204024:15, 23:49:0204024:24, 23:49:0000000:1167 и др.), далее - улица Круизная Гавань, ул. Несербская;

- с северо-востока - земельные участки, предназначенные для организации деятельности водного транспорта (з/у с КН № 23:49:0204024:8), земельный участок Морского порта Сочи (з/у с КН № 23:49:0000000:567, 23:49:0204023:47) и его инфраструктуры (з/у с КН №№ 23:49:0204024:14, 23:49:0204023:50), далее - автомобильная дорога ул. Несербская, земельный участок, предназначенный для эксплуатации кафе (з/у с КН № 23:49:0204023:39), апартотель (з/у с КН № 23:49:0204023:8);

- с востока - земельные участки, предназначенные для организации деятельности водного транспорта (з/у с КН №№ 23:49:0204023:51, 23:49:0204023:52, 23:49:0000000:565), далее - автомобильная дорога ул. Несербская, далее в 49 м земельный участок для благоустройства парка (з/у с КН № 23:49:0204023:35), сквера (з/у с КН № 23:49:0204023:1195), для размещения олимпийского объекта (з/у с КН 23:49:0204023:1012), для обеспечения эксплуатации кафе (з/у с КН №№ 23:49:0204023:41, 23:49:0204023:29, 23:49:0204025:1068, 23:49:0204025:4), для размещения объектов водного транспорта (з/у с КН №№ 23:49:0204025:50, 23:49:0204025:1020, 23:49:0204025:1021, 23:49:0000000:566, 23:49:0204025:52), для размещения береговой инфраструктуры морского порта Сочи (з/у с КН №№ 23:49:0204025:51, 23:49:0000000:1169, 23:49:0204025:53); для размещения сквера (з/у № 43.580972 39.720352);

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Оценка воздействия на окружающую среду	Лист
			Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		7

- с юго-востока - для обеспечения эксплуатации здания магазина (з/у с КН № 23:49:0204028:15), ресторана (з/у с КН №№ 23:49:0204028:42, 23:49:0204028:1), далее - территория, предназначенная для размещения помещений спецназначения (з/у с КН № 23:49:0204028:1089); далее - участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства (з/у с КН №№ 23:49:0204028:2116, 23:49:0204028:2117, 23:49:0204028:2118, 23:49:0204028:2119, 23:49:0204028:2120, 23:49:0204028:2121) и расположенные на удалении от 105 м от границы ОНВ;

- с юга - объекты водного транспорта (з/у с КН №№ 23:49:0204025:48, 23:49:0204028:114, 23:49:0204025:1019, 23:49:0204028:111, 23:49:0204025:38, береговая инфраструктура морского порта Сочи (з/у с КН №№ 23:49:0204028:25, 23:49:0204028:110, 23:49:0204028:112), далее - бульвар, прогулочная набережная (з/у с КН № 23:49:0204028:104), далее - защитные сооружения (з/у с КН № 23:49:0204028:105) и площадка для проведения развлекательных мероприятий (з/у с КН № 23:49:0204028:113), а также прибрежные воды Черного моря;

- с юго-запада - причал портофлота, северный мол, прибрежные воды Черного моря;

- с запада, с северо-запада - искусственный земельный участок образованной территории гавани круизных судов (з/у с КН № 23:52:0000002:8); искусственный земельный участок образованной территории объектов ФСО России (з/у с КН №№ 23:52:0000002:3, 23:52:0000002:2), включая таможенный пост, здание Морского вокзала, административные здания Росморпорта, картинг и пр.).

Схема Сочинского морского торгового порта, где планируется осуществлять хозяйственную деятельность приведена на рис. 1.

Ближайшая жилая застройка расположена на расстоянии 128 м – гостиница Marina Yacht by Stellar Hotels.

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

					Оценка воздействия на окружающую среду
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	

Лист
8



Рисунок 1 Схема Сочинского морского торгового порта

Инв. № подл.	Подп. и дата				Взам. инв. №
	Лит.	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
Оценка воздействия на окружающую среду					Лист
					9

3. ОПИСАНИЕ НАМЕЧАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основным видом экономической деятельности ООО «БГ Консалтинг» является деятельность вспомогательная, связанная с морским транспортом (ОКВЭД 52.22.1).

В рамках настоящей документации ООО «БГ Консалтинг» планирует хозяйственную деятельность по обеспечению функционирования яхтенного порта Sochi Grand Marina, способного принимать до 300 яхт, в том числе - до 10 размером до 140 м, и его инфраструктуры.

ООО «БГ Консалтинг» эксплуатирует следующие объекты:

- плавучий причал яхтенной гавани «А», длина 143,0 м, ширина 72,6 м;
- плавучий причал яхтенной гавани «В», длина 103,0 м, ширина 29,4 м;
- плавучий причал яхтенной гавани «С», длина 103,0 м, ширина 23,4 м;
- плавучий причал яхтенной гавани «D», длина 103,0 м, ширина 29,4 м;
- плавучий причал яхтенной гавани «Е», длина 103,0 м, ширина 26,4 м;
- плавучий понтон («Понтон ТЗ»), длина 29,92 м, ширина 2,4 м;
- причалы № 1,2,3,4,8,9,10,12,13,14.

Эксплуатацию плавучих причалов яхтенной гавани «А», «В», «С», «D», «Е» и «Понтон ТЗ» ООО «БГ Консалтинг» планирует осуществлять на основании договора аренды имущества яхтенной гавани от 17.08.2022 г., принадлежащего АО «Сочинский морской торговый порт» на праве собственности (представлен в Приложении 2).

Эксплуатацию причалов № 1,2,3,4,8,9,10,12,13,14 ООО «БГ Консалтинг» планирует осуществлять на основании договора аренды от 01.04.2016 (представлен в Приложении 2).

Паспорта причалов № 1,2,3,4,8,9,10,13,14 представлены в разделе «Оценка воздействия на окружающую среду».

Собственных причалов предприятие не имеет и погрузо-разгрузочную деятельность не ведет.

На причале № 2 расположена стоянка транспорта на 10 м/м, а также контейнерная площадка для сбора ТКО.

На территории причала № 12 расположена техническая зона, где осуществляется подъем маломерных судов на берег с применением автокрана LIBHERR LTM 1160-6.1 для проведения их мелкого ремонта и технического обслуживания (шлифовка, окраска). Моторная лодка RIB RX-600 с подвесным двигателем Suzuki 140 используется, как вспомогательное судно, для осмотра плавучих причалов, встречи судов, с целью сопровождения к месту стоянки и т.д., для перемещения яхт используется тягач Ascot (трейлер судовой моторизованный).

Вместе с тем, ООО БГ «Консалтинг» осуществляется закупка навесного двигателя для установки его на дебаркадер, с целью его эксплуатации.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

Все суда и автотехника предоставлены ООО «БГ Консалтинг» на основании договора аренды имущества яхтенной гавани АО «Сочинский морской торговый порт» от 17.08.2022. Собственных судов и автотранспорта на балансе предприятия не имеется.

Административное помещение предприятия расположено в 2-х этажном здании по адресу г. Сочи, ул. Войкова, дом № 1 и используется по договору аренды от 01.04.2016 (представлен в Приложении 2).

Штатная численность ООО БГ «Консалтинг» составляет 35 человек, режим работы: пятидневка (администрация), остальные службы – рабочая неделя с предоставлением выходных по скользящему графику.

Теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение объектов ООО БГ «Консалтинг» осуществляется через централизованные сети ресурсоснабжающих организаций в рамках договора с АО «Морпорт Сочи» (Арендодателем) за счет ООО БГ «Консалтинг» (Арендатора).

Снабжение яхт топливом, их техническое обслуживание, а также сбор сточных вод и бытового мусора с яхт не предусматривается.

Документация по обоснованию хозяйственной деятельности ООО «БГ Консалтинг» во внутренних морских водах Черного моря разработана сроком на 10 лет (на период с 2023 по 2032 год).

Инв. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
			Оценка воздействия на окружающую среду					
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата				

ПРИЛОЖЕНИЯ

Инв. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Оценка воздействия на окружающую среду			

Приложение 1. Техническое задание

Приложение №1

к Договору № 257/2023 от 17.05.2023 г.

СОГЛАСОВАНО
Исполнитель
Генеральный директор
ООО «РусЭкоСтандарт»

С.А. Максименко
«17» мая 2023 г.



УТВЕРЖДАЮ
Заказчик
Генеральный директор
ООО «БГ Консалтинг»

Д.А. Прозоров
«17» мая 2023 г.



Техническое задание

на разработку документации: «Обоснование хозяйственной деятельности ООО «БГ Консалтинг» в акватории морского порта Сочи»

№п/п	Перечень основных требований	Содержание основных требований
1.	Наименование документации	«Обоснование хозяйственной деятельности ООО «БГ Консалтинг» в акватории морского порта Сочи» (далее в техническом задании ОВОС)
2.	Объект	плавающий причал яхтенной гавани «А», длина 143,0 м, ширина 72,6 м; плавающий причал яхтенной гавани «В», длина 103,0 м, ширина 29,4 м; плавающий причал яхтенной гавани «С», длина 103,0 м, ширина 23,4 м; плавающий причал яхтенной гавани «Д», длина 103,0 м, ширина 29,4 м; плавающий причал яхтенной гавани «Е», длина 103,0 м, ширина 26,4 м; плавающий понтон («Понтон ТЭ»), длина 29,92 м, ширина 2,4 м; причалы № 1,2,3,4,8,9,10,12,13,14.
3.	Местоположение объекта	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, 1
4.	Основание для разработки документации	Договор №257/2023 от 17.05.2023 г.
5.	Заказчик	ООО «БГ Консалтинг», Россия, 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, дом № 1, комната 163
6.	Исполнитель	ООО «РусЭкоСтандарт», 350051, г. Краснодар, ул. Дальняя 39/5, помещение 290
7.	Сроки проведения ОВОС	В соответствии с Договором и Календарным планом, являющимся неотъемлемой частью Договора
8.	Цель работ	Разработка материалов «Обоснование хозяйственной деятельности ООО «БГ Консалтинг» в акватории морского порта Сочи» в целях получения положительного заключения государственной экологической экспертизы на хозяйственную деятельность в соответствии с Приказом Министерства

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит.	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Оценка воздействия на окружающую среду

Лист

13

		природных ресурсов и экологии РФ «Об утверждении требований к материалам оценки воздействия на окружающую среду» от 01.12.2020 г. № 999
9.	Основные сведения о планируемой деятельности	Обеспечение функционирования яхтенного порта Sochi Grand Marina, способного принимать до 300 яхт, в том числе - до 10 размером до 140 м, и его инфраструктуры.
10.	Этапы работ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Разработка материалов «Оценка воздействия на окружающую среду», организация и проведение общественных обсуждений по проекту 2. Выполнение раздела «Оценка воздействия на водные биологические ресурсы» 3. Сопровождение и согласование разработанной документации в Росрыболовстве, государственной экологической экспертизе 4. Подготовка полного пакета документов для прохождения Государственной экологической экспертизы, направление его в Росприроднадзор для проведения Государственной экологической экспертизы, получение положительного заключения Государственной экологической экспертизы.
11	Цели и задачи ОВОС	<p>ОВОС проводится с целью выявления характера, интенсивности, масштаба влияния хозяйственной деятельности ООО «СТС ТРАНС» по перевалке нефти, нефтепродуктов и химических продуктов наливом в границах участка №2 и в границах участка №3 акватории морского порта Кавказ на состояние окружающей среды и здоровье населения в районе предполагаемой хозяйственной деятельности, для предотвращения или смягчения воздействия планируемой деятельности на окружающую среду и связанных с ней социальных, экономических и иных последствий.</p> <p>Для выполнения указанной цели необходимо решить следующие задачи:</p> <ul style="list-style-type: none"> – определение характеристик планируемой (намечаемой) хозяйственной и иной деятельности и возможных альтернатив, в том числе отказа от деятельности; – анализ состояния территории, на которую может оказать влияние планируемая деятельность (состояние природной среды, наличие и характер антропогенной нагрузки и т.п.); – выявление возможных воздействий планируемой хозяйственной деятельности на окружающую среду; – оценка воздействий на окружающую среду планируемой хозяйственной деятельности; – определение мероприятий, уменьшающих, смягчающих или предотвращающих негативные воздействия, оценка их эффективности и возможности реализации; – разработка предложений по программе экологического контроля и мониторинга окружающей среды; – разработка рекомендаций по проведению последующего анализа реализации намечаемой хозяйственной деятельности.
12	Требования к выполнению материалов ОВОС	<ol style="list-style-type: none"> 1. Состав и содержание материалов ОВОС должны быть выполнены в соответствии с законодательными и нормативными требованиями Российской Федерации в области охраны окружающей среды, здоровья населения, природопользования. 2. Состав и содержание материалов ОВОС также должны удовлетворять требованиям региональных законодательных и нормативных документов. 3. Материалы ОВОС разработать с учетом требований:

Инва. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №
Лит	Изм.	№ докум.
	Подп.	Дата

		<ul style="list-style-type: none"> - Федерального закона от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; - Федерального закона от 23.11.1995 № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе»; - Федерального закона от 31.07.1998 № 155-ФЗ «О внутренних морских водах, территориальном море и прилегающей зоне Российской Федерации»; - Федерального закона РФ от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ «Водный кодекс РФ»; - Федерального закона от 24.04.1995 г. № 52-ФЗ «О животном мире»; - Федерального закона от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; - Федерального закона от 04.05.1999 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»; - Федерального закона от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»; - Приказа Росрыболовства от 06.05.2020 № 238 «Об утверждении Методики определения последствий негативного воздействия при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, внедрении новых технологических процессов и осуществлении иной деятельности на состояние водных биологических ресурсов и среды их обитания и разработки мероприятий по устранению последствий негативного воздействия на состояние водных биологических ресурсов и среды их обитания, направленных на восстановление их нарушенного состояния»; - Приказ Минприроды России № 999 от 01.12.2020 «Об утверждении требований к материалам воздействия на окружающую среду»; - Постановления Правительства РФ от 07.11.2020 № 1796 «Об утверждении Положения о проведении государственной экологической экспертизы»; - а также других действующих федеральных и региональных нормативно-правовых актов, содержащих требования, выявляемые в процессе ОВОС и в области охраны окружающей среды в целом. <p>4. При разработке документации учесть наличие природоохранных ограничений, зон с особыми условиями использования территории (водоохранные зоны водных объектов, особо охраняемые природные территории, рыбоохранные зоны, санитарно-защитные зоны объектов, зоны санитарной охраны, наличие объектов культурного наследия, и др.).</p> <p>5. По результатам расчета вреда водным биологическим ресурсам разработать предложения по возмещению вреда водным биоресурсам и среде их обитания посредством выполнения мероприятий, указанных в постановлении Правительства РФ от 29.04.2013 № 380.</p>
13	Основные методы проведения оценки воздействия на окружающую среду, в том числе план проведения общественных обсуждений	<ol style="list-style-type: none"> 1. Проведение исследований и предварительной оценки воздействия на окружающую среду. 2. Формирование предварительных материалов оценки воздействия на окружающую среду. 3. Подготовка и направление в органы местного самоуправления уведомления о проведении общественных обсуждений предварительных материалов оценки воздействия на окружающую среду. 4. Размещение уведомлений о проведении общественных обсуждений предварительных материалов оценки воздействия на окружающую среду на муниципальном, региональном и федеральном уровнях. 5. Обеспечение возможности ознакомления с предварительными материалами оценки воздействия на окружающую среду и приема замечаний, комментариев и предложений. 6. Проведение общественных обсуждений предварительных материалов

Инва. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

		<p>общественности в ходе проведения общественных обсуждений.</p> <p>8. Формирование окончательных материалов оценки воздействия на окружающую среду</p> <p>9. Утверждение окончательных материалов оценки воздействия на окружающую среду для представления в соответствии с Федеральным законом от 23 ноября 1995 г. № 174-ФЗ "Об экологической экспертизе" на государственную экологическую экспертизу, оплата которой осуществляется Заказчиком.</p>
14	Исходные данные, предоставляемые Заказчиком	<p>1. Общие сведения о предприятии (юридический и почтовый адрес, основной вид деятельности согласно ОКВЭД, руководитель, контактные данные и пр.).</p> <p>2. Виды деятельности и ее основные характеристики: виды деятельности, осуществляемой во внутренних морских водах РФ; лицензия на деятельность в морских портах (при необходимости); количество и характеристика причалов, паспорта причалов; характеристика обрабатываемых судов по причалам, судоборот; возможность одновременного осуществления грузовых операций на причалах, одновременность постановки судов у причалов; состав, количество и характеристика имеющегося оборудования, оснащение средствами подавления выбросов;</p> <p>наличие на объектах и сооружениях, используемых для ХД, сооружений, обеспечивающих охрану водных объектов от загрязнения для всех площадок, имеющих источники загрязнения (ЛЮС и др. сооружения).</p> <p>3. Источники обеспечения ресурсами (тепло, электроэнергия, вода; ТУ на подключение к внешним инженерным сетям);</p> <p>4. Краткая характеристика водоснабжения и водоотведения (системы, расход воды, место отведения, системы очистки и т.д., сброс сточных вод). Сведения об использовании воды за 2022 год. (Форма N 2-ТП (водхоз)).</p> <p>5. Схема сетей водоснабжения и водоотведения.</p> <p>6. Схема расположения выпусков сточных вод в водный объект.</p> <p>7. Правоустанавливающие документы по землепользованию (свидетельства собственности, договора аренды, кадастровый паспорт, градостроительный план).</p> <p>8. Графические материалы: генплан предприятия с экспликацией зданий и сооружений; схема предприятия с источниками выбросов ЗВ; ситуационный план предприятия в масштабе с указанием границ промплощадки, жилой зоны и СЗЗ предприятия.</p> <p>9. Инженерно-геологические условия в районе расположения причалов (информация по результатам изысканий прошлых лет).</p> <p>10. Промышленная безопасность: свидетельство о постановке на государственный учет объекта НВОС (при наличии); декларация промышленной безопасности опасного производственного объекта. проект санитарно-защитной зоны, экспертное и санитарно-эпидемиологическое заключение. Решение об установлении СЗЗ; копии договоров на передачу отходов. решение о предоставлении водного объекта в пользование; программа производственного экологического контроля.</p>

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					
			Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

		11. Прочие исходные данные об объекте по запросу Исполнителя в процессе разработки документации, которыми располагает Заказчик, и которые относятся к его компетенции
15	Требования к согласованиям документации с надзорными и контролирующими органами	Положительное заключение Государственной экологической экспертизы. Согласование Федерального агентства по рыболовству РФ. Протоколы общественных слушаний Все документы передаются Заказчику в оригиналах
16.	Требования к предоставлению проектной документации	Исполнитель передает документацию Заказчику в 1 (одном) экземпляре на бумажном носителе и в 1 (одном) экземпляре в электронном виде (форматы разработки, в том числе doc, pdf, dwg).

Инва. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Приложение 2. Договоры субаренды недвижимого имущества

Ваше
Акт. 2016
305 945
11.05.16

ДОГОВОР субаренды недвижимого имущества

г. Сочи

«01» апреля 2016 г.

Акционерное общество «Сочинский морской торговый порт», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, ИНН 2320072713, ОГРН 1022302953584, расположенное по адресу: 354000 Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова,1 именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Деркунова Владимира Федоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «БГ Консалтинг», ИНН 5029185699, ОГРН 1145029006088, расположенное по адресу: 354000 Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова,1, комната 106, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Бойко Андрея Вадимовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендатор обязуется предоставить Субарендатору за плату во временное владение и пользование объекты недвижимости – помещения общей площадью 409,1 кв.м. на первом этаже здания Морского вокзала с галереей, расположенные по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, дом 1, перечень которых приведен в приложении № 1 к настоящему договору (далее – «Объекты»).

Объекты находятся в здании Морского вокзала, являющегося в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации объектом культурного наследия и подлежащим охране на основании решения Краснодарского Крайисполкома от 29.01.1975 № 63 государственный № 3186.

Характеристики Объектов приведены согласно имеющейся технической документации на Объекты, Арендатор подтверждает проведение в настоящее время работ по оформлению актуальной технической документации, по итогам получения которой будет произведена фактическая передача Объектов в аренду. В случае несоответствия характеристик Объектов согласно актуальной технической документации характеристикам Объектов, указанным в приложении № 1, Стороны обязуются в 3-дневный срок внести изменения в приложение № 1 согласно актуальной технической документации, путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору.

1.2. Объекты принадлежат Арендатору на праве аренды на основании договора аренды № 482/ДО-09 недвижимого имущества, закрепленного за ФГУП «Росморпорт» на праве хозяйственного ведения от 26.02.2010 года. На момент заключения настоящего договора Арендатором получено согласие ФГУП «Росморпорт» на предоставление Объектов в субаренду в соответствии с требованиями договора аренды № 482/ДО-09 от 26.02.2010 г.

1.3. В случае, если в соответствии с действующим законодательством для эксплуатации Объектов в соответствии с их целевым назначением необходимо получить разрешения, согласования или заключения уполномоченных государственных органов и/или учреждений, то Субарендатор обязан получить все такие разрешения, согласования и/или заключения в установленный законодательством срок, с последующим уведомлением Арендатора об этом в пятидневный срок.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

Оценка воздействия на окружающую среду

Лист

18

1.4. Цель субаренды: коммерческая (предпринимательская) деятельность Субарендатора, включая (но не ограничиваясь) следующее:

- предоставление Объектов в пользование третьим лицам;
- деятельность по организации функционирования яхтенной гавани (марины) в порту Сочи и создания комфортной обстановки пребывания посетителей марины;
- осуществление торговой деятельности;
- оказания услуг общественного питания, бытовых услуг;
- организация офисов, складов;
- предоставление иных услуг, не противоречащих назначению имущества, уставной деятельности Субарендатора и Арендатора.

Между сторонами наряду с настоящим договором субаренды заключены договор аренды имущества яхтенной гавани от 01 апреля 2016 г. и договор субаренды недвижимого имущества (причалов) от 01 апреля 2016 г. Стороны договорились, что возникновение у одной из сторон права требовать расторжения настоящего договора является основанием для расторжения по требованию соответствующей стороны указанных договоров аренды и субаренды в связи с существенным изменением обстоятельств в порядке ст. 451 Гражданского кодекса РФ.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендатор обязуется:

2.1.1. Предоставить Субарендатору Объекты вместе со всеми их принадлежностями и относящимися к ним документами в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора и назначению Объектов по акту приема-передачи по форме согласно приложению № 2 к настоящему договору после получения Арендатором обновленной технической документации в отношении Объектов, соответствующей их фактическим характеристикам. Стороны подписывают акт приема передачи Объектов в срок, не превышающий 3 рабочих дней с момента направления Арендатором уведомления Субарендатору о получении обновленной технической документации в отношении Объектов.

2.1.2. В 15-дневный срок рассматривать обращения Субарендатора по вопросам проведения улучшений (за исключением случаев, связанных с необходимостью согласования с ФГУП «Росморпорт»), размещения на Объектах рекламы, связанной с деятельностью Субарендатора или третьих лиц, иные обращения Субарендатора. При отказе в удовлетворении обращений Субарендатора Арендатор направляет Субарендатору уведомление о причинах невозможности принятия предложений Субарендатора.

2.1.3. Не препятствовать, не создавать помех и не вмешиваться в хозяйственную деятельность Субарендатора, связанную с использованием Объектов, если она не противоречит условиям настоящего договора.

2.1.4. Не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня прекращения настоящего договора принять от Арендатора Объекты по акту приема-передачи по форме, установленной приложением № 2 к настоящему договору.

2.1.5. Создать Субарендатору необходимые условия для проведения текущего ремонта Объектов в соответствии с пунктом 2.3.14. настоящего договора. При этом ремонтные работы проводятся при условии письменного согласования их выполнения с Арендатором.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

2.1.6. Заключить и поддерживать в силе договор страхования Объектов с надлежащим образом лицензированной страховой компанией.

2.1.7. Оказывать содействие Субарендатору в урегулировании вопросов соблюдения требований транспортной безопасности, экологического и природоохранного законодательства РФ с компетентными государственными органами.

2.1.8. В случае аварий и/или повреждения Объектов, происшедших не по вине Субарендатора, принимать все необходимые меры к их устранению в разумный срок.

2.1.9. Незамедлительно по получении соответствующего обращения Субарендатора предоставлять имеющиеся у Арендатора документы, необходимые для представления в контролирующие и надзорные органы в связи с проводимыми проверками либо в целях получения Субарендатором разрешений (лицензий) для осуществления деятельности, связанной с арендованным имуществом.

2.2. Арендатор вправе:

2.2.1. Арендатор вправе в удобное время, предварительно согласованное с Субарендатором, осуществлять проверку использования Объектов Субарендатором.

2.2.2. Требовать от Субарендатора своевременного и полного внесения арендной платы и иных предусмотренных настоящим договором платежей.

2.2.3. В одностороннем порядке производить индексацию и/или изменение размера арендной платы в порядке и на условиях, предусмотренных в пунктах 4.13., 4.14. настоящего договора, начиная с 01 января 2017 г.

2.2.4. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке полностью отказаться от исполнения и расторгнуть настоящий договор без возмещения Субарендатору понесенных им в связи с досрочным расторжением договора убытков в следующих случаях:

- 1) нарушение Субарендатором обязательств по внесению арендной платы, влекущее возникновение задолженности по арендной плате. Настоящее положение применимо, если после использования Арендатором права на зачет в счет арендной платы обеспечительного платежа согласно п. 4.7. настоящего договора недостающая для покрытия ежемесячной арендной платы сумма не будет уплачена к дате, предшествующей на 10 календарных дней предусмотренному договором сроку внесения следующего платежа по арендной плате;
- 2) нарушение Субарендатором обязательств по восстановлению суммы обеспечительного платежа в сроки, предусмотренные п. 4.9. настоящего договора;
- 3) причинение ущерба Объектам, если размер такого ущерба превышает один миллион рублей (с учетом условий определения размера ущерба согласно п. 4.7.), либо не согласованное с Арендатором существенное изменение технических/конструктивных характеристик Объектов (относительно предусмотренных техническими планами помещений) или не согласованное с Арендатором изменение технологических характеристик, приведшее к невозможности использования Объектов по назначению, при условии невозможности восстановления Объектов (невозмещения ущерба) в указанный Арендатором срок, который не может быть менее 15 календарных дней. При индексации или пересмотре размера арендной платы в порядке, предусмотренным пп. 4.13., 4.14. настоящего договора, лимит ущерба, установленный настоящим подпунктом, изменяется пропорционально;
- 4) использование Субарендатором Объектов не в соответствии с целями аренды, предусмотренными п. 1.4. настоящего договора, при условии неустранения

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

- нарушений в разумный срок, указанный в письменном требовании Арендатора;
- 5) передача Субарендатором Объектов в субаренду либо заключение сделки, следствием которой может быть обременение Объектов, без получения предварительного письменного согласия Арендатора;
- 6) невыполнение требований транспортной безопасности применительно к отношениям по использованию Объектов – в соответствии с предписаниями контролирующих органов/организаций и в сроки, установленные таким предписанием, а при неуказании сроков в предписании – согласно письменному требованию Арендатора.

Право на односторонний отказ от договора по основаниям, предусмотренным в подпунктах 4-6 настоящего пункта, Арендатор вправе реализовать в течение 45 (сорока пяти) дней. По истечении указанного срока право на односторонний отказ от договора применительно к данному конкретному событию утрачивается. При этом момент наступления права на односторонний отказ от договора по указанным основаниям стороны договорились считать: применительно к подпунктам 4 и 6 настоящего пункта – окончание сроков устранения нарушений в соответствии с предписанием уполномоченного органа/требованием Арендатора; применительно к подпункту 5 настоящего пункта – дата, в которую Арендатору стало известно о передаче Объектов в субаренду/заключении сделки.

2.2.5. О прекращении настоящего договора по основаниям, изложенным в п. 2.2.4. настоящего договора, Арендатор письменно уведомляет Субарендатора не менее чем за 7 (семь) календарных дней до его расторжения. По истечении указанного в письменном уведомлении об одностороннем отказе от исполнения договора и его досрочном расторжении срока договор считается расторгнутым.

2.2.6. Досрочное расторжение договора не освобождает Субарендатора от оплаты имеющейся задолженности по арендной плате, включая сумму неустойки.

2.3. Субарендатор обязуется:

2.3.1. Принять Объекты по акту приема-передачи по форме, установленной приложением № 2 к настоящему договору.

2.3.2. Использовать Объекты в соответствии с их целевым назначением, а также в соответствии с установленными законодательством нормами и правилами технической эксплуатации и использования, в том числе, санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

2.3.3. Своевременно и полностью выплачивать Арендатору Арендную плату за владение и пользование Объектами.

2.3.4. При пользовании Объектами Субарендатор обязан обеспечивать соблюдение норм и требований законодательства РФ о транспортной безопасности, экологического и природоохранного законодательства, соблюдать нормативные требования государственного Стандарта РФ «Р 51813-2001. Услуги в морских портах», Правила охраны труда в морских портах (ПОТ РО-152-31.82.03.-96). Субарендатор обязуется содержать Объекты в чистоте, в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, не допуская их порчи. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и/или оборудования на Объектах, а также принятие мер по предотвращению повреждений и причинения ущерба Объектам. Субарендатор гарантирует на момент возврата Объектов Арендатору обеспечение должного технического состояния Объектов, соответствующего их эксплуатационным характеристикам, с учетом нормального износа.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит.	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

В случае причинения ущерба Объектам по вине Субарендатора, последний обязуется за свой счет в согласованные Сторонами сроки произвести ремонт (полное восстановление) Объектов. В случае невыполнения Субарендатором вышеуказанной обязанности в установленный срок, Субарендатор обязуется возместить Арендатору его документально подтвержденные расходы на ремонт Объектов в течение 15 календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Арендатором.

2.3.5. Без письменного разрешения Арендатора не осуществлять дооборудование (переоборудование), иное изменение технических (технологических) характеристик Объектов, не производить на Объектах ремонтные работы (за исключением указанных в п. 2.3.19.). В случае обнаружения Арендатором фактов выполнения Субарендатором (его подрядными организациями) ремонтных работ без согласия Арендатора, а Объекты приведены в прежнее состояние за счет Субарендатора в разумный срок, определяемый односторонним предписанием Арендатора.

2.3.6. Соблюдать на Объектах требования контролирующих и надзорных органов, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Субарендатора и субарендуемых им Объектов.

Выполнять за свой счет предписания надзорных и контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Субарендатора, ставящих под угрозу сохранность Объектов. Невыполнение требований данных органов может послужить причиной запрета Субарендатору вести коммерческую деятельность на Объектах или ограничения доступа на Объекты персонала и посетителей Субарендатора.

2.3.7. Без предварительного письменного согласия Арендатора не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться обременение арендуемых Объектов и прав на них (договоры залога, внесение права аренды Объектов или их частей в уставный (складочный) капитал организации и др.).

2.3.8. Субарендатор не вправе передавать Объекты (их часть) в субаренду без получения предварительного письменного согласия от Арендатора. В этом случае, перед заключением договора субаренды Субарендатор обращается к Арендатору с просьбой предоставить письменное согласие на сдачу в субаренду Объектов. Арендатор в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней со дня получения обращения Субарендатора направляет соответствующее обращение в ФГУП «Росморпорт». В случае получения письменного согласия на субаренду Объектов со стороны ФГУП «Росморпорт», Арендатор в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней направляет Субарендатору письменное согласие на субаренду Объектов.

2.3.9. На основании предварительного уведомления Арендатора обеспечивать беспрепятственный доступ на Объекты представителям органов государственного контроля и надзора для осуществления своих полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт Объектов и находящегося на них санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.3.10. Обеспечивать работникам и представителям Арендатора и ФГУП «Росморпорт» (имеющим надлежащие полномочия) беспрепятственный доступ на Объекты для их осмотра и проверки соблюдения условий Договора, а также предоставлять все

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

документы, необходимые Арендатору для реализации указанного полномочия. При этом Арендатор предварительно (не менее чем за 2 рабочих дня) уведомляет Субарендатора о проведении такого осмотра (проверки), проведение вышеуказанного осмотра не должно препятствовать Субарендатору осуществлять свою коммерческую деятельность на Объектах.

2.3.11. Передать Арендатору Объекты по акту сдачи-приемки не позднее 10 (десяти) календарных дней после прекращения Договора в том состоянии, в котором Субарендатор их получил по акту сдачи-приемки, с учетом нормального износа.

2.3.12. На протяжении всего срока субаренды использовать Объекты только по целевому назначению и не изменять их характеристики без предварительного письменного согласия Арендатора, а также выполнять обязательные требования, содержащиеся в применимых нормативно-правовых актах государственных органов относительно деятельности, которую Арендатор осуществляет на Объектах.

2.3.13. Компенсировать Арендатору суммы уплаченных штрафов, наложенных на Арендатора в результате деятельности Субарендатора в срок, не превышающий 15 (пятнадцать) календарных дней с момента получения от Арендатора соответствующего требования.

2.3.14. Производить за свой счет текущий ремонт Объектов. О проведении ремонта Субарендатор предварительно уведомляет Арендатора не менее чем за 30 дней до планируемого начала работ. Объем, сроки и условия проведения ремонта подлежат дополнительному согласованию между сторонами до начала проведения работ.

2.3.15. Обеспечить проведение государственной регистрации настоящего договора в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в установленном законом порядке, оплатить государственную пошлину и иные необходимые для регистрации платежи.

2.3.16. Размещать любые рекламные материалы и/или вывески на объектах только с письменного разрешения Арендатора. Размещение таких рекламных материалов может регулироваться отдельным соглашением Сторон.

2.3.17. Субарендатор обязуется самостоятельно нести ответственность по любым претензиям и искам третьих лиц, обязательствам, штрафам и взысканиям, которые могут возникнуть вследствие осуществления деятельности с использованием Объектов, в том числе, в связи с причинением вреда имуществу и здоровью третьих лиц, если в судебном порядке не будет доказано что иск был следствием действия/бездействия со стороны Арендатора или Арендодателя.

2.3.18. В случае проведения Субарендатором ремонтных работ в соответствии с пунктом 2.3.19. настоящего договора – заключить договор страхования гражданской ответственности, связанной с проведением соответствующих работ, с лимитом ответственности на сумму не менее сметной стоимости проводимых работ.

Субарендатор обязуется предоставить Арендатору по его требованию копию договора страхования или подробную информацию о таком страховании, а также доказательства того, что оно имеет силу и обязан письменно уведомить Арендатора о каком-либо изменении в страховых полисах, которое является существенным для Арендатора.

2.3.19. После подписания акта приема-передачи Объектов, в целях приведения помещений в состояние, соответствующее целям их коммерческого использования, произвести ремонтно-отделочные работы в помещениях при соблюдении следующих условий проведения работ:

*Согласование
разр.*

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

1) Субарендатору запрещается осуществлять ремонтно-реставрационные работы, а также побелку и покраску стен и потолков, покрытых живописью, и работы по подновлению и ремонту живописи, лепнины и предметов внутреннего интерьера, являющихся произведением искусства.

2) Субарендатор обязуется не причинять ущерб зданию Морского вокзала, а также не создавать неудобств и помех Арендатору и иным субарендаторам здания Морского вокзала. При производстве работ Субарендатор обязуется выполнять все обоснованные письменные требования Арендатора. Субарендатор обязуется незамедлительно сообщать Арендатору обо всех недостатках и/или повреждениях в помещениях, о которых Субарендатору стало известно в ходе выполнения работ, и включать аналогичное условие в договоры с подрядчиками, осуществляющими работы.

3) В случае, если во время выполнения работ по вине Субарендатора помещениям или зданию Морского вокзала, а также имуществу Арендатора или третьих лиц будет причинен ущерб, Субарендатор обязуется устранить причиненный ущерб своими силами в кратчайшие сроки, либо возместить расходы Арендатора на устранение причиненного ущерба.

4) До проведения работ Субарендатор обязуется заблаговременно, не позднее чем за 15 дней, представить Арендатору на рассмотрение:

- перечень (виды) планируемых работ;
- архитектурный и инженерный проекты работ (при наличии);
- график производства работ;
- сертификаты соответствия материалов и оборудования, используемых при выполнении работ, а также спецификации на монтируемое оборудование с техническими характеристиками;
- перечень подрядчиков на производство работ (и копии их лицензий и разрешений);

5) Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней рассмотреть и согласовать предоставленные Субарендатором в соответствии с подпунктом 4 документы либо представить Субарендатору свои замечания и комментарии в письменной форме и запросить дополнительную информацию или документы от Субарендатора, которые Субарендатор обязуется предоставить дополнительно в согласованные Сторонами сроки.

6) Субарендатор обязан (при необходимости) после согласования Арендатором проведения работ за свой счет обеспечить согласование проектной документации по работам в уполномоченных государственных органах, получить разрешение на проведение работ, обусловленное статусом здания Морского вокзала как объекта культурного наследия и незамедлительно предоставить Арендатору документы, выданные соответствующим уполномоченным органом. В случае, если по результатам выполнения ремонтно-отделочных работ Субарендатором были осуществлены перепланировки в помещениях Объектов, Субарендатор своими силами и за свой счет обязуется согласовать произведенные перепланировки в установленном законом порядке, а также получить технический план и кадастровый паспорт на соответствующие помещения Объектов, с учетом произведенных перепланировок.

7) В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Субарендатором своих обязательств по согласованию или производству работ, если это предусмотрено нормами действующего законодательства, Арендатор вправе приостановить производство работ Субарендатором и ограничить доступ Субарендатора и его подрядчиков в помещения.

Инва. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №
---------------	--------------	--------------

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

8) Субарендатор обязуется возместить Арендатору документально подтвержденные убытки, которые возникли у Арендатора в результате проведения Субарендатором (или его подрядными организациями) работ, в том числе в случае, если такие работы не были предварительно согласованы с Арендатором и уполномоченным государственным органом в установленном настоящим договором и действующим законодательством порядке.

9) Субарендатор несет риск случайной гибели, повреждения или кражи оборудования, материалов, устанавливаемых им в помещениях или используемых для осуществления работ, а также ответственность за ущерб, причиненный оборудованием, имуществом, сотрудниками, подрядчиками и представителями Субарендатора Арендатору и/или третьим лицам.

Стороны договорились, что стоимость предусмотренных настоящим пунктом ремонтно-отделочных работ в сумме, не превышающей 6 800 000 (Шесть миллионов восемьсот тысяч) рублей (включая НДС), подлежит возмещению Арендатором. Возмещение производится в счет арендной платы по договору аренды имущества яхтенной гавани от «01» апреля 2016 года на условиях указанного договора аренды по факту выполнения Субарендатором вышеуказанных работ (их части) на основании подтверждающих понесенные расходы документов (копий договоров, смет и актов выполненных работ, документов, подтверждающих оплату).

2.4. Субарендатор вправе:

2.4.1. С письменного согласия Арендатора производить дооборудование (переоборудование), иное изменение технических (технологических) характеристик имущества, улучшения арендованного имущества (с учетом получения в необходимых случаях согласования ФГУП «Росморпорт») в порядке, определенном настоящим договором. При этом отдельные улучшения, произведенные за счет собственных средств Субарендатора, являются собственностью Субарендатора.

2.4.2. При расторжении настоящего договора требовать возмещения стоимости произведенных с письменного согласия Арендатора и за счет собственных средств неотделимых улучшений (с учетом амортизации соответствующих расходов). Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Субарендатором без согласия Арендатора, возмещению не подлежит.

2.4.3. Внести арендную плату за любой срок в пределах срока действия настоящего Договора досрочно, при этом проценты за пользование денежными средствами в порядке ст. 317.1. ГК РФ не начисляются и не выплачиваются.

3. Срок аренды

3.1. Срок аренды Объектов по настоящему договору по соглашению сторон устанавливается с даты передачи Субарендатору Объектов по акту сдачи-приемки до 31 декабря 2025 года включительно.

3.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Действие Договора распространяется на правоотношения Сторон, возникшие с даты передачи Арендатором Субарендатору Объектов по акту сдачи-приемки и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
Лит	Изм.	№ докум.
Подп.	Дата	

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. За пользование Объектами Субарендатор обязуется выплачивать Арендатору в течение срока действия Договора арендную плату, размер которой составляет 3 000 000 (Три миллиона) рублей в год, кроме того НДС 18 % в размере 540 000 (Пятьсот сорок тысяч) рублей.

В арендную плату не включены расходы Арендатора на коммунальные услуги (электроснабжение, за исключением наружного освещения, водоснабжение и водоотведение), возмещение которых осуществляется с учетом следующих условий.

Оплата электроснабжения, водоснабжения и водоотведения производится согласно приборам учета по тарифам соответствующих поставщиков коммунальных услуг. Помимо коммунальных платежей Субарендатор на основании соответствующего счета Арендатора производит компенсацию эксплуатационных расходов по обслуживанию и содержанию электросетей и электрического оборудования, инфраструктуры холодного водоснабжения и водоотведения в размере 19 процентов от стоимости фактического объема потребленных Субарендатором коммунальных услуг, а также компенсацию расходов Арендатора по вывозу контейнеров ТБО из расчета 2 156 руб. за вывоз одного контейнера. В случае изменения специализированной организацией расценок на вывоз ТБО предусмотренный настоящим пунктом размер расходов на вывоз ТБО подлежит пропорциональному изменению с даты, указанной в соответствующем уведомлении Арендатора.

Субарендатор определяет (о чем письменно информирует Арендатора) лицо, ответственное за электро- и водоснабжение арендуемого имущества, сохранность и исправность приборов учета (и установленных пломб), подписание документов о фиксации показаний приборов учета.

4.2. Размер арендной платы, установленный в пункте 4.1. настоящего договора, может быть изменен по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Арендатором в соответствии с пунктами 4.13. и 4.14. настоящего договора.

4.3. В случае пересмотра размера арендной платы за пользование Объектами согласно заключенному между Арендатором и ФГУП «Росморпорт» договору аренды, Стороны не позднее 5 рабочих дней после внесения соответствующих изменений в договор аренды подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору в части установления нового размера арендной платы за пользование Объектами с учетом происшедших изменений.

Стороны договорились, что условие о новом размере арендной платы подлежит применению к отношениям сторон с даты, соответствующей дате введения аналогичных изменений по договору аренды между Арендатором и ФГУП «Росморпорт».

4.4. Ежемесячный размер арендной платы составляет 1/12 годового размера арендной платы. Оплата арендной платы производится на основании счета Арендатора в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

Ежемесячно, не позднее 10-го числа следующего месяца, Стороны подписывают акт об оказании услуг по настоящему договору за соответствующий месяц.

Инд. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

4.5. Арендная плата начисляется с даты подписания сторонами акта приема-передачи Объектов. Выплата арендной платы производится ежемесячно авансовым платежом в срок не позднее 10-го числа месяца за текущий месяц. Оплата коммунальных платежей и эксплуатационных расходов производится Субарендатором в течение 5 (пяти) банковских дней с даты выставления соответствующего счета Арендатором.

В том случае, если указанная дата выпадает на выходные или нерабочие праздничные дни, Субарендатор перечисляет арендную плату не позднее первого рабочего дня, следующего за выходным или нерабочим праздничным днем.

4.6. Арендную плату за первый месяц аренды Субарендатор вносит на основании счета Арендатора в течение 5 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи. Дополнительно в обеспечение исполнения обязательств по внесению арендной платы, а также обязанности возместить Арендатору причиненные Субарендатором убытки, Субарендатор в срок 5 рабочих дней на основании соответствующего счета Арендатора перечисляет на расчетный счет Арендатора обеспечительный платеж в размере 295 000 (Двести девяносто пять тысяч) рублей, включая НДС, что соответствует размеру арендной платы за один месяц аренды, включая НДС. Обеспечительный платеж подлежит возврату Субарендатору в течение 30 дней с момента окончания срока действия или досрочного прекращения настоящего договора.

При этом проценты за пользование денежными средствами в порядке ст. 317.1. ГК РФ не начисляются и не выплачиваются.

4.7. Стороны договариваются о том, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которые может иметь Арендатор, Арендатор имеет право производить вычеты из полученной им суммы обеспечительного платежа в следующих размерах:

- в размере сумм, причитающихся Арендатору в соответствии с настоящим Договором и не полученных им в течение 7 (семи) календарных дней после установленной даты платежа;

- в размере сумм убытков, понесенных Арендатором в результате повреждения Объектов, или имущества Арендатора (а также любых их частей), произошедших по вине Субарендатора, или понесенных Арендатором в результате иных нарушений Субарендатором своих обязательств по настоящему Договору, при условии неполучения Арендатором таких сумм в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения Субарендатором уведомления Арендатора с требованием об их уплате с приложением акта, в котором размер ущерба определен совместно Сторонами. В случае, если Стороны не смогли договориться о размере ущерба и основаниях его возникновения в течение 10 (десяти) рабочих дней, Арендатор вправе привлечь независимого оценщика (эксперта). Размер ущерба, определенный независимым оценщиком, будет являться окончательным и обязательным для обеих Сторон. В случае подтверждения экспертом вины Субарендатора в причинении ущерба имуществу затраты на проведение оценки/экспертизы подлежат компенсации Субарендатором.

4.8. Требования Арендатора удовлетворяются из суммы обеспечительного платежа в следующей очередности:

- 1) выплата просроченной арендной платы;
- 2) компенсация документально подтвержденных убытков или повреждений Объектов, произошедших по вине Субарендатора;

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Лит.	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

3) любые штрафы или пени за просрочку исполнения Субарендатором своих обязательств по настоящему Договору.

4.9. Арендатор уведомляет Субарендатора в письменной форме о вычете любой суммы из суммы обеспечительного платежа. Такое уведомление, а также соответствующий счет, должно быть направлено Субарендатору не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с даты осуществления вычета Арендатором, и должно содержать расчет суммы вычета, информацию о причине вычета и дате производства вычета. Субарендатор в течение 7 (семи) рабочих дней после получения уведомления и счета Арендатора выплачивает Арендатору указанную в счете сумму, необходимую для восстановления размера Обеспечительного платежа до первоначального размера.

4.10. Стороны договариваются о том, что внесение Субарендатором обеспечительного взноса не влияет на право Арендатора предъявлять Субарендатору требования в связи с нарушением какого-либо из его обязательств по настоящему Договору, а также не дает Субарендатору право не исполнять свои обязательства по настоящему Договору.

4.11. Датой оплаты всех платежей по настоящему Договору, считается дата зачисления денежных средств на счет Арендатора.

4.12. В случае невозможности использования Субарендатором Объектов ввиду вывода из эксплуатации не по вине Субарендатора, производится перерасчет платежей по настоящему Договору за соответствующий период времени. Изменения размера арендной платы фиксируются Сторонами в дополнительном соглашении, при этом Стороны подписывают передаточный акт выведенного из эксплуатации Объекта субаренды.

4.13. Начиная с 01 января 2017 года, Арендатор вправе в одностороннем безакцептном порядке производить индексацию размера арендной платы один раз в год, в пределах значения уровня инфляции за предшествующий календарный год по данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат). О предстоящем изменении размера арендной платы в соответствии с настоящим пунктом Арендатор письменно уведомляет Субарендатора не менее чем за 30 календарных дней (с указанием даты вступления в действие условий о новом размере арендной платы). Арендная плата не может быть изменена за периоды, истекшие к моменту получения Субарендатором уведомления Арендатора

4.14. В случае изменения ФГУП «Росморпорт» арендной платы по договору аренды № 482/ДО-09 от 26.02.2010 г. Арендатор в бесспорном и одностороннем порядке осуществляет пропорциональное изменение арендной платы по настоящему Договору. Арендатор уведомляет Субарендатора о предстоящем изменении арендной платы в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от ФГУП «Росморпорт», с указанием даты начала такого изменения. Момент получения Субарендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре.

4.15. Если в результате обстоятельств, не зависящих от воли сторон, Объекты или их существенная часть становятся непригодными для использования (либо использование становится невозможным), арендная плата (или справедливая ее часть) не выплачивается в период действия соответствующих обстоятельств, что оформляется соответствующим соглашением сторон.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

5. Ответственность Сторон

5.1. Арендатор отвечает за недостатки сданных в субаренду Объектов, полностью или частично препятствующие пользованию ими, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках.

Арендатор обязан устранить недостатки сданного в субаренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им в срок 45 (сорок пять) дней с момента уведомления Субарендатором о выявленных недостатках, если иной срок не будет согласован Сторонами.

5.2. Арендатор не отвечает за недостатки сданных в субаренду Объектов, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Субарендатору либо должны были быть обнаружены Субарендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Объектов в субаренду.

5.3. В случае нарушения сторонами предусмотренных пунктами 2.1.1. и 2.3.1. договора обязательств по приему-передаче Объектов в установленные договором сроки виновная сторона по требованию другой стороны обязуется уплатить неустойку в размере 0,01% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый календарный день просрочки исполнения своих обязательств.

5.4. В случае невнесения арендной платы, коммунальных платежей, эксплуатационных расходов и/или обеспечительного платежа в сроки, установленные в п. 4.5., 4.6. и 4.9. настоящего договора, Арендатор имеет право требовать уплаты Субарендатором неустойки в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки за период с момента возникновения задолженности до даты ее погашения.

5.5. Если Субарендатор в нарушение пункта 2.3.11. настоящего договора не возвратил Объекты либо возвратил их несвоевременно, Арендатор вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, применяя ставку арендной платы, действующую на момент прекращения договора (пропорционально периоду просрочки), а также потребовать уплаты неустойки в размере 0,1% от размера ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки возврата арендованного имущества за период с момента прекращения договора субаренды до возврата Арендатору Объектов.

В случае, если указанная плата не покрывает причиненных Арендатору убытков, последний может потребовать их возмещения.

5.6. В случае использования Объектов с нарушением целей субаренды Субарендатор выплачивает Арендатору неустойку в сумме ежемесячного размера арендной платы, установленного п. 4.4. настоящего договора (с учетом пунктов 4.13., 4.14.). В случае реализации Арендатором права на отказ от договора согласно п. 2.2.4. выплата неустойки не производится.

5.7. Если состояние возвращаемых по окончании срока действия договора Объектов не соответствует состоянию, отраженному в акте сдачи-приемки, с учетом нормального износа и согласованных неотделимых улучшений, Субарендатор либо самостоятельно производит необходимый ремонт, либо компенсирует Арендатору стоимость проведенного ремонта. На время проведения ремонтных работ Субарендатор не освобождается от внесения арендной платы за пользование Объектами.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

5.8. В целях бухгалтерского и налогового учета датой признания неустойки стороной, нарушившей договорные обязательства, считается дата фактического получения другой стороной денежных средств, перечисленных в связи с уплатой неустойки.

5.9. Уплата штрафов, пеней, неустойки не освобождает стороны от исполнения принятых на себя обязательств.

5.10. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.11. Взыскание неустойки является правом, а не обязанностью сторон. Сторона оплачивает все штрафы и пени по договору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от другой стороны на основании отдельно выставленного счета.

5.12. В случае отсутствия у Субарендатора предусмотренных законодательством согласований, связанных с осуществлением на Объектах коммерческой деятельности, Субарендатор самостоятельно несет ответственность в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.13. Если по вине Субарендатора Объекты или какой-либо из Объектов выбывают из эксплуатации, в том числе, ранее полного амортизационного срока службы (определяемого в соответствии с действующим законодательством), Субарендатор не освобождается от выплаты Арендной платы, и производит за свой счет ремонт (восстановление) данного имущества в срок, определяемый односторонним предписанием Арендатора, но объективно достаточный для выполнения соответствующих работ. Вина Субарендатора должна быть документально подтверждена соответствующими компетентными органами.

В случае полной утраты (гибели) Объекта/Объектов по вине Субарендатора, Субарендатор уплачивает в качестве упущенной выгоды недовнесенную им до истечения срока действия настоящего Договора арендную плату, а также обязан возместить рыночную стоимость Объекта/Объектов на момент до утраты (гибели), определенную в соответствии с произведенной оценкой Объекта независимым оценщиком.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, вытекающий из настоящего договора либо в связи с ним, подлежат передаче в Арбитражный суд Краснодарского края.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера (наводнение, землетрясение, ураганный ветер, ливневые дожди и грозы, иные явления природы, действия/акты государственных органов и органов местного самоуправления, военные действия, массовые гражданские акты и др.), наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

7.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменном виде в

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента их возникновения с указанием сведений о характере обстоятельств, а также срока, в течение которого предполагается исполнить обязательство по настоящему договору.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, также обязана в течение 10 (десяти) календарных дней предоставить официальное подтверждение компетентных органов о возникновении и действии указанных обстоятельств. Если сторона не направит или несвоевременно направит необходимое извещение, то она не может ссылаться на данные обстоятельства, как форс-мажорные.

7.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, делающих полностью невозможным исполнение сторонами своих обязательств по настоящему договору, в том числе, после прекращения действия указанных обстоятельств или по причине их прекращения в течение 6 (шести) календарных месяцев с момента возникновения, любая из сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора и расторгнуть Договор, направив письменно уведомление другой стороне не менее чем за 30 дней. Стороны не будут нести ответственности за неисполненную часть своих обязательств в связи с данными обстоятельствами непреодолимой силы.

8. Заключительные положения

8.1. С даты заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего договора, теряют силу.

8.2. Если какое-либо из положений настоящего договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений.

8.3. Все упомянутые в настоящем договоре документы, а также не названные в нем, но требующие вручения другой стороне договора (счета на оплату, уведомление об одностороннем отказе от исполнения и досрочном расторжении договора, уведомление о наступлении форс-мажорных обстоятельств и др.) считается полученными в день вручения (получения посредством факсимильной/электронной связи). Вся переписка между сторонами договора после его заключения, если не вручается, как указано выше, то направляется почтой заказным письмом с уведомлением о вручении. Направленные документы/корреспонденция с нарушением установленного в настоящем пункте порядка считаются неполученными другой стороной, если только у отправителя нет других доказательств их получения адресатом. При направлении документов в рамках исполнения настоящего договора допускается использование средств факсимильной/электронной связи – с последующим досылom оригинала документа.

8.4. Арендатор вправе удерживать принадлежащее и/или используемое Субарендатором имущество в обеспечение обязательства Субарендатора по внесению арендной платы, включая сумму неустойки.

8.5. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего наименования, юридического адреса, средств связи и платежных реквизитов не позднее 10 рабочих дней с даты их изменения.

8.6. Настоящий договор подписан в трех аутентичных экземплярах, обладающих равной юридической силой - по одному для каждой из Сторон и один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

8.7. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.8. Права Субарендатора, предусмотренные настоящим договором, не могут являться предметом залога, а также не могут переуступаться или передаваться в какой-либо форме третьим лицам.

8.9. По соглашению сторон правила статьи 621 Гражданского кодекса РФ о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок не применяются к отношениям сторон по настоящему договору.

8.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. Особые условия

9.1. В случае невозможности использования Объектов в соответствии с условиями настоящего Договора при проведении капитального ремонта арендная плата, установленная разделом 4 Договора, не взимается, а настоящий Договор не расторгается. При этом срок субаренды увеличивается на период невозможности использования Объектов, но не более срока аренды, установленного договорами аренды, заключенными между Арендатором и ФГУП «Росморпорт».

Приложения к договору:

Приложение № 1: Перечень помещений в здании Морского вокзала с галереей (1 этаж), расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, дом 1, передаваемых в аренду

Приложение № 2 Форма акта сдачи-присмки объектов в субаренду

10. Реквизиты и подписи Сторон

Арендатор:

Акционерное общество
«Сочинский морской торговый порт»

Адрес местонахождения:

354000, Краснодарский край, г. Сочи,
ул.Войкова, д. 1

БИК 040349987

КПП232001001

ИНН2320072713

ОГРН1022302953584

Платежные реквизиты:

Р/сч 40702810814080004551 в филиале

ПАО Банк ВТБ в г. Краснодаре г.

Краснодар

к/сч 30101810100000000987

Субарендатор:

Общество с ограниченной
ответственностью «БГ Консалтинг»

Адрес местонахождения:

354000, Краснодарский край, г. Сочи,
ул.Войкова, д. 1, ком. 106

БИК 044583125

КПП 502901001

ИНН 5029185699

ОГРН 1145029006088

Платежные реквизиты:

Р/сч 40702810500000042520, МОРСКОЙ

БАНК (ОАО), г. Москва

к/с: 30101810500000000125

11. Подписи сторон

Арендатор:

Деркунов В.Ф.



Субарендатор:

Бойко А.В.



Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит. Изм. № докум. Подп. Дата

Оценка воздействия на окружающую среду

Лист

32

Приложение № 1 к договору субаренды
недвижимого имущества от «01» апреля 2016
г.

Перечень помещений
в здании Морского вокзала с галереей (1 этаж), расположенного по адресу: Российская
Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, дом 1, передаваемых в аренду

№ п/п	Номер помещения по тех.паспорту	Площадь (кв.м.)
1.	144	48,5
2.	145	2,9
3.	146	5,5
4.	147	29,6
5.	147 (1)	10,0
6.	147 (2)	11,9
7.	147 (3)	8,3
8.	147 (4)	4,3
9.	147 (5)	5,5
10.	148	5,6
11.	149	55,1
12.	150	13,3
13.	151	3,6
14.	152	36,2
15.	153	44,5
16.	153 (1)	4,1
17.	154	69,9
18.	159	11,4
19.	163	38,9
	ВСЕГО	409,1

Подписи сторон

Арендатор:

Деркунов В.Ф.



Субарендатор:

Байко А.В.



Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Оценка воздействия на окружающую среду

ФОРМА АКТА СДАЧИ-ПРИЕМКИ ОБЪЕКТОВ В СУБАРЕНДУ

г. Сочи

«__»____ 2016 г.

Акционерное общество «Сочинский морской торговый порт», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Деркунова Владимира Федоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «БГ Консалтинг»**, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Бойко Андрея Вадимовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором субаренды недвижимого имущества от 01 апреля 2016 г. Арендатор по настоящему акту передает, а Субарендатор принимает во временное владение и пользование следующие объекты недвижимости – помещения на первом этаже здания Морского вокзала с галереей по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, дом 1:

№ п/п	Номер помещения по тех.паспорту	Площадь (кв.м.)
1.	144	48,5
2.	145	2,9
3.	146	5,5
4.	147	29,6
5.	147 (1)	10,0
6.	147 (2)	11,9
7.	147 (3)	8,3
8.	147 (4)	4,3
9.	147 (5)	5,5
10.	148	5,6
11.	149	55,1
12.	150	13,3
13.	151	3,6
14.	152	36,2
15.	153	44,5
16.	153 (1)	4,1
17.	154	69,9
18.	159	11,4
19.	163	38,9
	ВСЕГО	409,1

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит.	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

2. Помещения соответствует санитарным и техническим требованиям.
3. Субарендатор не имеет претензий к состоянию передаваемых Помещений.
4. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Подписи сторон

Арендатор:

Деркунов В.Ф.



Субарендатор:

Бойко А.В.



Инв. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Оценка воздействия на окружающую среду	Лист
														35

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
ПРОИЗВЕДЕНА ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ
 Дата регистрации: 25.03.2017
 Номер регистрации: 50/003/2017/003
 Государственный регистратор прав: Краснистая П.Н.



Арендатор
 Давыденко В.Ф.
 Субарендатор
 Бойко А.В.

Прошито и пронумеровано
 18 (восемнадцать) листов



[Handwritten signature]

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Лит.	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

ДОГОВОР
субаренды недвижимого имущества

г. Сочи

«01» апреля 2016 г.

Акционерное общество «Сочинский морской торговый порт», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, ИНН 2320072713, ОГРН 1022302953584, расположенное по адресу: 354000 Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, 1 именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Деркунова Владимира Федоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «БГ Консалтинг», ИНН 5029185699, ОГРН 1145029006088, расположенное по адресу: 354000 Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова, 1, комната 106, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Бойко Андрея Вадимовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендатор обязуется предоставить Субарендатору за плату во временное владение и пользование объекты недвижимости – гидротехнические сооружения (причалы), расположенные по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Морской порт Сочи, перечень которых приведен в приложении № 1 к настоящему договору (далее - Объекты).

1.2. Объекты принадлежат Арендатору на праве аренды на основании договора аренды № 438/ДО-09 недвижимого имущества, закрепленного за ФГУП «Росморпорт» на праве хозяйственного ведения от 02 ноября 2009 года. На момент заключения настоящего договора Арендатором получено согласие ФГУП «Росморпорт» на предоставление Объектов в субаренду в соответствии с требованиями договора аренды № 438/ДО-09 от 02.11.2009 г.

1.3. В случае, если в соответствии с действующим законодательством для эксплуатации Объектов в соответствии с их целевым назначением необходимо получить разрешения, согласования или заключения уполномоченных государственных органов и/или учреждений, то Субарендатор обязан получить все такие разрешения, согласования и/или заключения в установленный законодательством срок, с последующим уведомлением Арендатора об этом в пятидневный срок.

1.4. Цель субаренды: коммерческая (предпринимательская) деятельность Субарендатора, связанная с эксплуатацией яхтенной гавани (далее – «марина»), включая (но не ограничиваясь) следующее:

- предоставление услуг стоянки судов;
- предоставление услуг по договорам на подъем судов клиентов;
- организация культурно-массовых мероприятий (регаты, фестивали и т.п.), спортивные и развлекательные программы;
- деятельность детской парусной школы;
- предоставление иных сопутствующих услуг, не противоречащих уставной деятельности Арендатора и Субарендатора;
- иные виды деятельности, связанные с функционированием марины и созданием комфортной обстановки пребывания посетителей марины;

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Оценка воздействия на окружающую среду

Лист

37

- сдача имущества маринны в субаренду.

Для достижения указанных целей между сторонами наряду с настоящим договором субаренды заключены договор аренды имущества яхтенной гавани от 01 апреля 2016 г. и договор субаренды недвижимого имущества (помещений морского вокзала) от 01 апреля 2016 г. Стороны договорились, что возникновение у одной из сторон права требовать расторжения настоящего договора является основанием для расторжения по требованию соответствующей стороны указанных договоров аренды и субаренды в связи с существенным изменением обстоятельств в порядке ст. 451 Гражданского кодекса РФ.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендатор обязуется:

2.1.1. Предоставить Субарендатору Объекты вместе со всеми их принадлежностями и относящимися к ним документами в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора и назначению Объектов в срок не позднее «05» апреля 2016 г. по акту приема-передачи по форме, установленной приложением № 2 к настоящему договору.

2.1.2. В 15-дневный срок рассматривать обращения Субарендатора по вопросам проведения улучшений (за исключением случаев, связанных с необходимостью согласования с ФГУП «Росморпорт»), размещения на Объектах рекламы, связанной с деятельностью Субарендатора или третьих лиц, иные обращения Субарендатора. При отказе в удовлетворении обращений Субарендатора Арендатор направляет Субарендатору уведомление о причинах невозможности принятия предложений Субарендатора.

2.1.3. Не препятствовать, не создавать помех и не вмешиваться в хозяйственную деятельность Субарендатора, связанную с использованием Объектов, если она не противоречит условиям настоящего договора.

2.1.4. Не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня прекращения настоящего договора принять от Арендатора Объекты по акту приема-передачи по форме, установленной приложением № 2 к настоящему договору.

2.1.5. Создать Субарендатору необходимые условия для проведения текущего и капитального ремонта Объектов в соответствии с пунктом 2.3.14 настоящего договора. При этом ремонтные работы проводятся при условии письменного согласования их выполнения с Арендатором.

2.1.6. Заключить и поддерживать в силе договор страхования Объектов с надлежащим образом лицензированной страховой компанией.

2.1.7. Оказывать содействие Субарендатору в урегулировании вопросов соблюдения требований транспортной безопасности, экологического и природоохранного законодательства РФ с компетентными государственными органами.

2.1.8. В случае аварий и/или повреждения Объектов, происшедших не по вине Субарендатора, принимать все необходимые меры к их устраниению в разумный срок.

2.1.9. Незамедлительно по получении соответствующего обращения Субарендатора предоставлять имеющиеся у Арендатора документы, необходимые для представления в контролирующие и надзорные органы в связи с проводимыми проверками либо в целях получения Субарендатором разрешений (лицензий) для осуществления деятельности, связанной с арендованным имуществом.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

2.2. Арендатор вправе:

2.2.1. Арендатор вправе в удобное время, предварительно согласованное с Субарендатором в соответствии с п. 2.3.10 настоящего Договора, осуществлять проверку использования Объектов Субарендатором.

2.2.2. Требовать от Субарендатора своевременного и полного внесения арендной платы и иных предусмотренных настоящим договором платежей.

2.2.3. В одностороннем порядке производить индексацию и/или изменение размера арендной платы в порядке и на условиях, предусмотренных в пунктах 4.13., 4.14. настоящего договора, начиная с 01 января 2017.

2.2.4. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке полностью отказаться от исполнения и расторгнуть настоящий договор без возмещения Субарендатору понесенных им в связи с досрочным расторжением договора убытков в следующих случаях:

- 1) нарушение Субарендатором обязательств по внесению арендной платы, влекущее возникновение задолженности по арендной плате. Настоящее положение применимо, если после использования Арендатором права на зачет в счет арендной платы обеспечительного платежа согласно п. 4.7. настоящего договора недостающая для покрытия ежемесячной арендной платы сумма не будет уплачена к дате, предшествующей на 10 календарных дней предусмотренному договором сроку внесения следующего платежа по арендной плате;
- 2) нарушение Субарендатором обязательств по восстановлению суммы обеспечительного платежа в сроки, предусмотренные п. 4.9. настоящего договора;
- 3) причинение ущерба Объектам, если размер такого ущерба превышает один миллион рублей (с учетом условий определения размера ущерба согласно п. 4.7.), либо не согласованное с Арендатором существенное изменение технических/конструктивных характеристик Объектов (относительно предусмотренных техническими паспортами) или не согласованное с Арендатором изменение технологических характеристик, приведшее к невозможности использования Объектов по назначению, при условии невозможности имущества (возмещения ущерба) в указанный Арендатором срок, который не может быть менее 15 календарных дней. При индексации или пересмотре размера арендной платы в порядке, предусмотренном пп. 4.13., 4.14. настоящего договора, лимит ущерба, установленный настоящим подпунктом, изменяется пропорционально;
- 4) использование Субарендатором Объектов не в соответствии с целями аренды, предусмотренными п. 1.4. настоящего договора, при условии неустранения нарушений в разумный срок, указанный в письменном требовании Арендатора;
- 5) передача Субарендатором Объектов в субаренду либо заключение сделки, следствием которой может быть обременение Объектов без получения предварительного письменного согласия Арендатора;
- 6) невыполнение требований транспортной безопасности применительно к отношениям по использованию Объектов – в соответствии с предписаниями контролирующих органов/организаций и в сроки, установленные таким предписанием, а при неуказании сроков в предписании – согласно письменному требованию Арендатора.

Право на односторонний отказ от договора по основаниям, предусмотренным в подпунктах 4 – 6 настоящего пункта, Арендатор вправе реализовать в течение 45 (сорока пяти) дней. По истечении указанного срока право на односторонний отказ от договора применительно к данному конкретному событию утрачивается. При этом моментом

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

наступления права на односторонний отказ от договора по указанным основаниям стороны договорились считать: применительно к подпунктам 4 и 6 настоящего пункта – окончание сроков устранения нарушений в соответствии с предписанием уполномоченного органа/требованием Арендатора; применительно к подпункту 5 настоящего пункта – дата, в которую Арендатору стало известно о передаче Объектов в субаренду/заключении сделки.

2.2.5. О прекращении настоящего договора по основаниям, изложенным в п. 2.2.4. настоящего договора, Арендатор письменно уведомляет Субарендатора не менее чем за 7 (семь) календарных дней до его расторжения. По истечении указанного в письменном уведомлении об одностороннем отказе от исполнения договора и его досрочном расторжении срока договор считается расторгнутым.

2.2.6. Досрочное расторжение договора не освобождает Субарендатора от оплаты имеющейся задолженности по арендной плате, включая сумму неустойки.

2.3. Субарендатор обязуется:

2.3.1. Принять Объекты по акту приема-передачи по форме, установленной приложением № 2 к настоящему договору.

2.3.2. Использовать Объекты в соответствии с их целевым назначением, а также в соответствии с установленными законодательством нормами и правилами технической эксплуатации и использования, в том числе, санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

2.3.3. Своевременно и полностью выплачивать Арендатору Арендную плату за владение и пользование Объектами.

2.3.4. При пользовании Объектами Субарендатор обязуется соблюдать на Объектах, обеспечивая это за счет собственных средств, требования контролирующих и надзорных органов, национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 54523-2011 «Портовые гидротехнические сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», а также отраслевых правил, норм и стандартов ФГУП «Росморпорт», действующих в отношении видов деятельности Субарендатора и арендуемых им Объектов. С даты подписания Договора Субарендатор обязуется ознакомиться со стандартами ФГУП «Росморпорт».

В случае изменения стандартов ФГУП «Росморпорт», Субарендатор обязуется соблюдать на Объектах требования новых стандартов ФГУП «Росморпорт» с даты получения соответствующего уведомления.

При пользовании Объектами Субарендатор обязан обеспечивать соблюдение норм и требований законодательства РФ о транспортной безопасности, экологического и природоохранного законодательства. Соблюдать нормативные требования государственного Стандарта РФ «Р 51813-2001. Услуги в морских портах», Правила охраны труда в морских портах (ПОТ РО-152-31.82.03.-96). Содержать Объекты в чистоте, в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, не допуская их порчи. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и/или оборудования на Объектах, а также принять мер по предотвращению повреждений и причинения ущерба Объектам. Субарендатор гарантирует на момент возврата Объектов Арендатору обеспечение должного технического состояния Объектов, соответствующего их эксплуатационным характеристикам, с учетом нормального износа.

Инд. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №
Лит	Изм.	№ докум.

В случае причинения ущерба Объектам по вине Субарендатора, последний обязуется за свой счет в согласованные Сторонами сроки произвести ремонт (полное восстановление) Объектов. В случае невыполнения Субарендатором вышеуказанной обязанности в установленный срок, Субарендатор обязуется возместить Арендатору его документально подтвержденные расходы на ремонт Объектов в течение 15 календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Арендатором.

2.3.5. Без письменного разрешения Арендатора не осуществлять дооборудование (переоборудование), иное изменение технических (технологических) характеристик Объектов, не производить на Объектах ремонтные работы, за исключением текущего и капитального ремонта. В случае обнаружения Арендатором фактов выполнения Субарендатором (его подрядными организациями) ремонтных работ без согласия Арендатора таковые должны быть ликвидированы Субарендатором по требованию Арендатора, а Объекты приведены в прежнее состояние за счет Субарендатора в разумный срок, определяемый односторонним предписанием Арендатора.

2.3.6. Соблюдать на Объектах требования контролирующих и надзорных органов, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Субарендатора и субарендуемых им Объектов.

Выполнять за свой счет предписания надзорных и контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Субарендатора, ставящих под угрозу сохранность Объектов, экологическую и санитарную обстановку вне субарендуемых Объектов, а также ликвидировать за свой счет последствия загрязнения окружающей среды, если причиной загрязнения стали действия/бездействия Субарендатора по охране окружающей среды, либо судов, размещенных по соответствующим договорам Субарендатором в марине. Невыполнение требований данных органов может послужить причиной запрета Субарендатору вести коммерческую деятельность на Объектах или ограничения доступа на Объекты персонала и посетителей Субарендатора.

2.3.7. Без предварительного письменного согласия Арендатора не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться обременение арендуемых Объектов и прав на них (договоры залога, внесение права аренды Объектов или их частей в уставный (складочный) капитал организации и др.).

2.3.8. Субарендатор не вправе передавать Объекты (их часть) в субаренду без получения предварительного письменного согласия от Арендатора (за исключением предоставления для стоянки судов). В этом случае, перед заключением договора субаренды Субарендатор обращается к Арендатору с просьбой предоставить письменное согласие на сдачу в субаренду Объектов. Арендатор в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней со дня получения обращения Субарендатора направляет соответствующее обращение в ФГУП «Росморпорт». В случае получения письменного согласия на субаренду Объектов со стороны ФГУП «Росморпорт», Арендатор в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней направляет Субарендатору письменное согласие на субаренду Объектов.

2.3.9. На основании предварительного уведомления Арендатора обеспечивать беспрепятственный доступ на Объекты представителям органов государственного контроля и надзора для осуществления своих полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт Объектов и находящегося на них санитарно-технического и иного

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.3.10. Обеспечивать работникам и представителям Арендатора и ФГУП «Росморпорт» (имеющим надлежащие полномочия) беспрепятственный доступ на Объекты для их осмотра и проверки соблюдения условий Договора, а также предоставлять все документы, необходимые Арендатору для реализации указанного правомочия. При этом Арендатор предварительно (не менее чем за 2 рабочих дня) уведомляет Субарендатора о проведении такого осмотра (проверки), проведение вышеуказанного осмотра не должно препятствовать Субарендатору осуществлять свою коммерческую деятельность на Объектах.

2.3.11. Передать Арендатору Объекты по акту сдачи-приемки не позднее 10 (десяти) календарных дней после прекращения Договора в том состоянии, в котором Субарендатор их получил по акту сдачи-приемки, с учетом нормального износа.

2.3.12. На протяжении всего срока субаренды использовать Объекты только по целевому назначению и не изменять их характеристики без предварительного письменного согласия Арендатора, а также выполнять обязательные требования, содержащиеся в применимых нормативно-правовых актах государственных органов относительно деятельности, которую Арендатор осуществляет на Объектах.

2.3.13. Компенсировать Арендатору суммы уплаченных штрафов, наложенных на Арендатора в результате деятельности Субарендатора в срок, не превышающий 15 (пятнадцать) календарных дней с момента получения от Арендатора соответствующего требования.

2.3.14. В соответствии с планом выполнения ремонтных работ, ежегодно согласованным с Арендатором и/или уполномоченным собственником Объектов лицом, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт Объектов, в том числе ремонт в соответствии с документами, составляющими пополняемую часть гидротехнического сооружения. Осуществлять за свой счет технический осмотр и декларирование соответствия Объектов.

2.3.15. Обеспечить проведение государственной регистрации настоящего договора в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в установленном законом порядке, оплатить государственную пошлину и иные необходимые для регистрации платежи.

2.3.16. Размещать любые рекламные материалы и/или вывески на объектах только с письменного разрешения Арендатора. Размещение таких рекламных материалов может регулироваться отдельным соглашением Сторон.

2.3.18. Субарендатор обязуется самостоятельно нести ответственность по любым претензиям и искам третьих лиц, обязательствам, штрафам и взысканиям, которые могут возникнуть вследствие осуществления деятельности с использованием Объектов, в том числе, в связи с причинением вреда имуществу и здоровью третьих лиц, если в судебном порядке не будет доказано что иск был следствием действия/бездействия со стороны Арендатора или Арендодателя.

2.3.19. Субарендатор обязуется без взимания платы предоставить Арендатору возможность проведения с использованием арендуемого имущества этапов международной регаты учебно-парусных судов «Black Sea Tall Ships Regatta», проходящих в г. Сочи (далее «Regatta»), обеспечив:

- беспрепятственный доступ к арендуемым объектам участникам Регаты, обслуживающему персоналу, зрителям, иным лицам, участвующим в проведении

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

мероприятия:

- возможность безопасной швартовки на не менее, чем двух причалах, переданных в субаренду Субарендатору, не более 10 судов-участников Регаты.
- возможность обслуживания вышеуказанных судов-участников мероприятия согласно установленным правилам эксплуатации с соблюдением норм безопасности.

2.4. Субарендатор вправе:

2.4.1. С письменного согласия Арендатора производить дооборудование (переоборудование), иное изменение технических (технологических) характеристик имущества, улучшения арендованного имущества (с учетом получения в необходимых случаях согласования ФГУП «Росморпорт»). При этом отдельные улучшения, произведенные за счет собственных средств Субарендатора, являются собственностью Субарендатора.

2.4.2. При расторжении настоящего договора требовать возмещения стоимости произведенных с письменного согласия Арендатора и за счет собственных средств неотделимых улучшений (с учетом амортизации соответствующих расходов). Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Субарендатором без согласия Арендатора, возмещению не подлежит.

2.4.3. Внести арендную плату за любой срок в пределах срока действия настоящего Договора досрочно, при этом проценты за пользование денежными средствами в порядке ст. 317.1. ГК РФ не начисляются и не выплачиваются.

3. Срок аренды

3.1. Срок аренды Объектов по настоящему договору по соглашению сторон устанавливается с даты передачи Субарендатору Объектов по акту сдачи-приемки до 31 декабря 2025 года включительно.

3.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Действие Договора распространяется на правоотношения Сторон, возникшие с даты передачи Арендатором Субарендатору Объектов по акту сдачи-приемки и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. За пользование Объектами Субарендатор обязуется выплачивать Арендатору в течение срока действия Договора арендную плату, размер которой составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей в год, кроме того НДС (18%) в размере 1 800 000 (Один миллион восемьсот тысяч) рублей.

В арендную плату не включены расходы Арендатора на коммунальные услуги в отношении Объектов (электроснабжение, за исключением наружного освещения, водоснабжение и водоотведение, вывоз ТБО), возмещение которых производится с учетом следующего.

Расходы на коммунальные и иные услуги, связанные с предоставлением услуг стоянки судов, возмещаются владельцами судов на основании отдельного договора с Арендатором.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Иные расходы на коммунальные услуги в отношении Объектов осуществляется за счет Субарендатора. При этом оплата электроснабжения, водоснабжения и водоотведения производится согласно приборам учета по тарифам соответствующих поставщиков коммунальных услуг. Помимо коммунальных платежей Субарендатор на основании соответствующего счета Арендатора производит компенсацию эксплуатационных расходов по обслуживанию и содержанию электросетей и электрического оборудования, инфраструктуры холодного водоснабжения и водоотведения в размере 19 процентов от стоимости фактического объема потребленных Субарендатором коммунальных услуг, а также компенсацию расходов Арендатора по вывозу контейнеров ТБО из расчета 2 156 руб. за вывоз одного контейнера. В случае изменения специализированной организацией расценок на вывоз ТБО, предусмотренный настоящим пунктом размер расходов на вывоз ТБО подлежит пропорциональному изменению с даты, указанной в соответствующем уведомлении Арендатора.

Субарендатор определяет (о чем письменно информирует Арендатора) лицо, ответственное за электро- и водоснабжение арендуемого имущества, сохранность и исправность приборов учета (и установленных пломб), подписание документов о фиксации показаний приборов учета.

4.2. Размер арендной платы, установленный в пункте 4.1. настоящего договора, может быть изменен по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Арендатором в соответствии с пунктами 2.2.3, 4.13. и 4.14. настоящего договора.

4.3. В случае изменения целевого назначения Объектов, влекущего пересмотр размера арендной платы за пользование Объектами, Стороны не позднее 5 рабочих дней после внесения соответствующих изменений в договор аренды между Арендатором и ФГУП «Росморпорт» подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору в части установления нового размера арендной платы за пользование Объектами с учетом произошедших изменений.

Стороны договорились, что условие о новом размере арендной платы подлежит применению к отношениям сторон с даты, соответствующей дате введения аналогичных изменений по договору аренды между Арендатором и ФГУП «Росморпорт».

4.4. Ежемесячный размер арендной платы составляет 1/12 годового размера арендной платы. Оплата арендной платы производится на основании счета Арендатора в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

Ежемесячно, не позднее 10-го числа следующего месяца, Стороны подписывают акт об оказании услуг по настоящему договору за соответствующий месяц.

4.5. Арендная плата начисляется с даты подписания сторонами акта приема-передачи Объектов. Выплата арендной платы производится ежемесячно авансовым платежом в срок не позднее 10-го числа месяца за текущий месяц. Оплата коммунальных платежей и эксплуатационных расходов производится Субарендатором в течение 5 (пяти) банковских дней с даты выставления соответствующего счета Арендатором.

В том случае, если указанная дата выпадает на выходные или нерабочие праздничные дни, Субарендатор перечисляет арендную плату не позднее первого рабочего дня, следующего за выходным или нерабочим праздничным днем.

4.6. Арендную плату за первый месяц аренды Субарендатор вносит на основании счета Арендатора в течение 5 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи. Дополнительно в обеспечение исполнения обязательств по внесению арендной платы, а

Инд. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

также обязанности возместить Арендатору причиненные Субарендатором убытки. Субарендатор в срок 5 рабочих дней на основании соответствующего счета Арендатора перечисляет на расчетный счет Арендатора обеспечительный платеж в размере 983 333 рубля (Девятьсот восемьсот три тысячи триста тридцать три) рубля, включая НДС, что соответствует размеру арендной платы за один месяц аренды, включая НДС. Обеспечительный платеж подлежит возврату Субарендатору в течение 30 дней с момента окончания срока действия или досрочного прекращения настоящего договора.

При этом проценты за пользование денежными средствами в порядке ст. 317.1. ГК РФ не начисляются и не выплачиваются.

4.7. Стороны договариваются о том, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которые может иметь Арендатор, Арендатор имеет право производить вычеты из полученной им суммы обеспечительного платежа в следующих размерах:

- в размере сумм, причитающихся Арендатору в соответствии с настоящим Договором и не полученных им в течение 7 (семи) календарных дней после установленной даты платежа;

- в размере сумм убытков, понесенных Арендатором в результате повреждения Объектов, или имущества Арендатора (а также любых их частей), произошедших по вине Субарендатора, или понесенных Арендатором в результате иных нарушений Субарендатором своих обязательств по настоящему Договору, при условии неполучения Арендатором таких сумм в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения Субарендатором уведомления Арендатора с требованием об их уплате с приложением акта, в котором размер ущерба определен совместно Сторонами. В случае, если Стороны не смогли договориться о размере ущерба и основаниях его возникновения в течение 10 (десяти) рабочих дней, Арендатор вправе привлечь независимого оценщика (эксперта). Размер ущерба, определенный независимым оценщиком, будет являться окончательным и обязательным для обеих Сторон. В случае подтверждения экспертом вины Субарендатора в причинении ущерба имуществу затраты на проведение оценки/экспертизы подлежат компенсации Субарендатором.

4.8. Требования Арендатора удовлетворяются из суммы обеспечительного платежа в следующей очередности:

- 1) выплата просроченной арендной платы;
- 2) компенсация документально подтвержденных убытков или повреждений Объектов, произошедших по вине Субарендатора;
- 3) любые штрафы или пени за просрочку исполнения Субарендатором своих обязательств по настоящему Договору.

4.9. Арендатор уведомляет Субарендатора в письменной форме о вычете любой суммы из суммы обеспечительного платежа. Такое уведомление, а также соответствующий счет, должно быть направлено Субарендатору не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с даты осуществления вычета Арендатором, и должно содержать расчет суммы вычета, информацию о причине вычета и дате производства вычета. Субарендатор в течение 7 (семи) рабочих дней после получения уведомления и счета Арендатора выплачивает Арендатору указанную в счете сумму, необходимую для восстановления размера Обеспечительного взноса до первоначального платежа.

4.10. Стороны договариваются о том, что внесение Субарендатором обеспечительного платежа не влияет на право Арендатора предъявлять Субарендатору требования в связи с

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

нарушением какого-либо из его обязательств по настоящему Договору, а также не дает Субарендатору право не исполнять свои обязательства по настоящему Договору.

4.11. Датой оплаты всех платежей по настоящему Договору, считается дата зачисления денежных средств на счет Арендатора.

4.12. В случае невозможности использования Субарендатором Объектов ввиду выезда из эксплуатации не по вине Субарендатора, а также в случае, если Объекты или их часть становятся непригодными для использования (либо использование становится невозможным) не по вине Субарендатора, производится перерасчет платежей по настоящему Договору за соответствующий период времени. Изменения размера арендной платы фиксируются Сторонами в дополнительном соглашении, при этом Стороны подписывают передаточный акт выведенного из эксплуатации Объекта субаренды.

4.13. Начиная с 01 января 2017 года, Арендатор вправе в одностороннем безакцептном порядке производить индексацию размера арендной платы один раз в год, в пределах значения уровня инфляции за предшествующий календарный год по данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат). О предстоящем изменении размера арендной платы в соответствии с настоящим пунктом Арендатор письменно уведомляет Субарендатора не менее чем за 30 календарных дней (с указанием даты вступления в действие условий о новом размере арендной платы). Арендная плата не может быть изменена за периоды, истекшие к моменту получения Субарендатором уведомления Арендатора.

4.14. В случае изменения ФГУП «Росморпорт» арендной платы по договору аренды № 438 ДЮ-09 от 02.11.2009 Арендатор в бесспорном и одностороннем порядке осуществляет пропорциональное изменение арендной платы по настоящему Договору. Арендатор уведомляет Субарендатора о предстоящем изменении арендной платы в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от ФГУП «Росморпорт», с указанием даты начала такого изменения. Момент получения Субарендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре.

4.15. Если в результате обстоятельств, не зависящих от воли сторон, Объекты или их существенная часть становятся непригодными для использования (либо использование становится невозможным), арендная плата (или справедливая ее часть) не выплачивается в период действия соответствующих обстоятельств, что оформляется соответствующим соглашением сторон.

5. Ответственность Сторон

5.1. Арендатор отвечает за недостатки единичных в субаренду Объектов, полностью или частично препятствующие пользованию ими, даже если во время заключения договора он не был об этих недостатках.

Арендатор обязан устранить недостатки единичного в субаренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им в срок 45 (сорок пять) дней с момента уведомления Субарендатором о выявленных недостатках, если иной срок не будет согласован Сторонами.

5.2. Арендатор не отвечает за недостатки единичных в субаренду Объектов, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Субарендатору либо должны были быть обнаружены Субарендатором во время осмотра

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Объектов в субаренду.

5.3. В случае нарушения сторонами предусмотренных пунктами 2.1.1. и 2.3.1. договора обязательств по приему-передаче Объектов в установленные договором сроки виновная сторона по требованию другой стороны обязуется уплатить неустойку в размере 0,01% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый календарный день просрочки исполнения своих обязательств.

5.4. В случае неисполнения арендной платы, коммунальных платежей, эксплуатационных расходов и/или обеспечительного платежа в сроки, установленные в п. 4.5, 4.6. и 4.9. настоящего договора, Арендатор имеет право требовать уплаты Субарендатором неустойки в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки за период с момента возникновения задолженности до даты ее погашения.

5.5. Если Субарендатор в нарушение пункта 2.3.11. настоящего договора не возвратил Объекты либо возвратил их несвоевременно, Арендатор вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, применяя ставку арендной платы, действующую на момент прекращения договора (пропорционально периоду просрочки), а также потребовать уплаты неустойки в размере 0,1% от размера ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки возврата арендованного имущества за период с момента прекращения договора субаренды до возврата Арендатору Объектов.

В случае, если указанная плата не покрывает причиненных Арендатору убытков, последний может потребовать их возмещения.

5.6. В случае использования Объектов с нарушением целей аренды Субарендатор выплачивает Арендатору неустойку в сумме ежемесячного размера арендной платы, установленного п. 4.4. настоящего договора (с учетом пунктов 4.13., 4.14.). В случае реализации Арендатором права на отказ от договора согласно п. 2.2.4. выплаты неустойки не производится.

5.7. Если состояние возвращаемых по окончании срока действия договора Объектов не соответствует состоянию, отраженному в акте сдачи-приемки, с учетом нормального износа и согласованных неотделимых улучшений, Субарендатор либо самостоятельно производит необходимый ремонт, либо компенсирует Арендатору стоимость проведенного ремонта. На время проведения ремонтных работ Субарендатор не освобождается от внесения арендной платы за пользование Объектами.

5.8. В целях бухгалтерского и налогового учета датой признания неустойки стороной, нарушившей договорные обязательства, считается дата фактического получения другой стороной денежных средств, перечисленных в связи с уплатой неустойки.

5.9. Уплата штрафов, пеней, неустойки не освобождает стороны от исполнения принятых на себя обязательств.

5.10. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.11. Взыскание неустойки является правом, а не обязанностью сторон. Сторона оплачивает все штрафы и пени по договору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

получения соответствующего требования от другой стороны на основании отдельно выставленного счета.

5.12. В случае отсутствия у Субарендатора, предусмотренных законодательством согласований, связанных с осуществлением на Объектах коммерческой деятельности, Субарендатор самостоятельно несет ответственность в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.13. Если по вине Субарендатора Объекты или какой-либо из Объектов выбывают из эксплуатации, в том числе, ранее полного амортизационного срока службы (определяемого в соответствии с действующим законодательством), Субарендатор не освобождается от выплаты Арендной платы, и производит за свой счет ремонт (восстановление) данного имущества в срок, определяемый односторонним предписанием Арендатора, но объективно достаточный для выполнения соответствующих работ. Вина Субарендатора должна быть документально подтверждена соответствующими компетентными органами.

В случае полной утраты (гибели) Объекта/Объектов по вине Субарендатора, Субарендатор уплачивает в качестве упущенной выгоды недовнесенную им до истечения срока действия настоящего Договора арендную плату, а также обязан возместить рыночную стоимость Объекта/Объектов на момент до утраты (гибели), определенную в соответствии с произведенной оценкой Объекта независимым оценщиком.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, вытекающий из настоящего договора либо в связи с ним, подлежат передаче в Арбитражный суд Краснодарского края.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера (наводнение, землетрясение, ураганный ветер, ливневые дожди и грозы, иные явления природы, действия/акты государственных органов и органов местного самоуправления, военные действия, массовые гражданские акты и др.), наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

7.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменном виде в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента их возникновения с указанием сведений о характере обстоятельства, а также срока, в течение которого предполагается исполнить обязательство по настоящему договору.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, также обязана в течение 10 (десяти) календарных дней предоставить официальное подтверждение компетентных органов о возникновении и действии указанных обстоятельства. Если сторона не направит или несвоевременно направит необходимое извещение, то она не может ссылаться на данные обстоятельства, как форс-мажорные.

7.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, делающих полностью невозможным исполнение сторонами своих обязательств по настоящему договору, в том числе, после прекращения действия указанных обстоятельств или по причине их непрекращения в

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

течение 6 (шести) календарных месяцев с момента возникновения, любая из сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора и расторгнуть Договор, направив письменно уведомление другой стороне не менее чем за 30 дней. Стороны не будут нести ответственности за неисполненную часть своих обязательств в связи с данными обстоятельствами непреодолимой силы.

8. Заключительные положения

8.1. С даты заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего договора, теряют силу.

8.2. Если какое-либо из положений настоящего договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений.

8.3. Все упомянутые в настоящем договоре документы, а также не названные в нем, но требующие вручения другой стороне договора (счета на оплату, уведомление об одностороннем отказе от исполнения и досрочном расторжении договора, уведомление о наступлении форс-мажорных обстоятельств и др.) считается полученными в день вручения (получения посредством факсимильной/электронной связи). Вся переписка между сторонами договора после его заключения, если не вручается, как указано выше, то направляется почтой заказным письмом с уведомлением о вручении. Направленные документы/корреспонденция с нарушением установленного в настоящем пункте порядка считаются не полученными другой стороной, если только у отправителя нет других доказательств их получения адресатом. При направлении документов в рамках исполнения настоящего договора допускается использование средств факсимильной/электронной связи – с последующим досылком оригинала документа.

8.4. Арендатор вправе удерживать принадлежащее и/или используемое Субарендатором имущество в обеспечение обязательства Субарендатора по внесению арендной платы, включая сумму неустойки.

8.5. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего наименования, юридического адреса, средств связи и платежных реквизитов не позднее 10 рабочих дней с даты их изменения.

8.6. Настоящий договор подписан в трех аутентичных экземплярах, обладающих равной юридической силой - по одному для каждой из Сторон и один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

8.7. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.8. Права Субарендатора, предусмотренные настоящим договором, не могут являться предметом залога, а также не могут переуступаться или передаваться в какой-либо форме третьим лицам.

8.9. По соглашению сторон правила статьи 621 Гражданского кодекса РФ о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок не применяются к отношениям сторон по настоящему договору.

8.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

9. Особые условия

9.1. В случае невозможности использования Объектов в соответствии с условиями настоящего Договора при проведении капитального ремонта Арендная плата, установленная разделом 4 Договора, не взимается, а настоящий Договор не расторгается. При этом срок субаренды увеличивается на период невозможности использования Объектов, но не более срока аренды, установленного договорами аренды, заключенными между Арендатором и ФГУП «Росморпорт».

9.2. На дату заключения настоящего договора один из Объектов – пассажирский причал № 8 – обременен (в части площади 60 кв.м.) правами пользования третьего лица (ООО «МБА») на основании договора субаренды № 139 недвижимого имущества от 01 сентября 2014 г., в редакции дополнительного соглашения к № 1 от 01.08.2015

Арендатор обязуется предпринять меры по прекращению прав пользования третьим лицом к дате фактической передачи Объектов в аренду. При наличии согласия такого лица, указанной датой стороны могут заключить договор/договоры, направленные на установление арендных отношений между Субарендатором и соответствующим третьим лицом. В этом случае срок аренды не должен быть менее периода до 30.06.2016 г., а размер арендной платы не должен превышать 170 000 рублей в месяц.

Приложения к договору:

Приложение № 1: Перечень гидротехнических сооружений (причалов), передаваемых в субаренду

Приложение № 2 форма акта сдачи-приемки объектов в субаренду

10. Реквизиты и подписи Сторон

Арендатор:
Акционерное общество
«Сочинский морской торговый порт»
Адрес местонахождения:
354000, Краснодарский край, г. Сочи,
ул.Войкова, д. 1
БИК 040349987
КПП232001001
ИНН2320072713
ОГРН1022302953584
Платежные реквизиты:
Р/сч 40702810814080004551 в филиале
ПАО Банк ВТБ в г. Краснодаре г.
Краснодар
к/сч 30101810100000000987

Субарендатор:
Общество с ограниченной
ответственностью «БГ Консалтинг»
Адрес местонахождения:
354000, Краснодарский край, г. Сочи,
ул.Войкова, д. 1, ком. 106
БИК 044583125
КПП 502901001
ИНН 5029185699
ОГРН 1145029006088
Платежные реквизиты:
Р/сч 40702810500000042520, МОРСКОЙ
БАНК (ОАО), г. Москва
к/с: 30101810500000000125

11. Подписи сторон

Арендатор:

Деркунов В.Ф.



Субарендатор:

Войко А.В.



Инд. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Оценка воздействия на окружающую среду	Лист 50
-----	------	----------	-------	------	----------------------------------------	---------

**Перечень
гидротехнических сооружений (причалов), передаваемых в субаренду**

1. Объект недвижимости: Пассажирский причал № 1

Условный номер: 23:50/01:02:00:00:19;

Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Сочинский морской порт;

Протяженность: 193 м.;

Площадь: 2880,3 кв.м.;

Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АН № 663563 от 29.04.2015 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

2. Объект недвижимости: Пассажирский причал № 2.

Условный номер: 23:49:0204028:1328;

Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;

Протяженность: 141 м.;

Площадь: 2391,8 кв.м.;

Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316930 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

3. Объект недвижимости: Пассажирский причал № 3.

Условный номер: 23:49:0204028:1342;

Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;

Протяженность: 172 м.;

Площадь: 2417,0 кв.м.;

Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316926 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

4. Объект недвижимости: Пассажирский причал № 4:

Условный номер: 23:49:0204028:1326;

Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;

Протяженность: 87 м.;

Площадь: 787,8 кв.м.;

Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316931 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

5. Объект недвижимости: Пассажирский причал № 8.

Условный номер: 23:49:0204028:1340;

Местонахождение: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Протяженность: 85 м.;

Площадь: 700,0 кв.м.;

Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316929 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

6. Объект недвижимости: Пассажирский причал № 9.

Условный номер: 23:49:0204028:1327;

Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;

Протяженность: 60 м.;

Площадь: 524,4 кв.м.;

Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316927 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

7. Объект недвижимости: Пассажирский причал № 10.

Условный номер: 23:49:0204028:1335;

Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;

Протяженность: 93 м.;

Площадь: 1011,4 кв.м.;

Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316924 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

8. Объект недвижимости: Грузовой причал № 13.

Условный номер: 23:49:0204028:1338;

Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;

Протяженность: 145 м.;

Площадь: 2667,6 кв.м.;

Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316925 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

9. Объект недвижимости: Грузовой причал № 14.

Условный номер: 23:49:0204028:1333;

Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;

Протяженность: 38 м.;

Площадь: 639,0 кв.м.;

Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316933 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Арендатор:

Держунов В.Ф.



Подпись сторон

Субарендатор:

Бойко А.В.



Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

ФОРМА АКТА СДАЧИ-ПРИЕМКИ ОБЪЕКТОВ В СУБАРЕНДУ

г. Сочи

«__» _____ 2016 г.

Акционерное общество «Сочи́нский морской торговый порт», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Дерсунова Владимира Федоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «БГ Консалтинг», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Бойко Андрея Владимовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором субаренды недвижимого имущества от _____ 2016 г. Арендатор по настоящему акту передает, а Субарендатор принимает во временное владение и пользование следующие объекты недвижимости:

1.1. Объект недвижимости: Пассажирский причал № 1

Условный номер: 23:50/01:02:00:00:19;

Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Сочи́нский морской порт;

Протяженность: 193 м.;

Площадь: 2880,3 кв.м.;

Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АН № 663563 от 29.04.2015 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

1.2. Объект недвижимости: Пассажирский причал № 2.

Условный номер: 23:49:0204028:1328;

Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;

Протяженность: 141 м.;

Площадь: 2391,8 кв.м.;

Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316930 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

1.3. Объект недвижимости: Пассажирский причал № 3.

Условный номер: 23:49:0204028:1342;

Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;

Протяженность: 172 м.;

Площадь: 2417,0 кв.м.;

Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316926 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

1.4. Объект недвижимости: Пассажирский причал № 4:

Условный номер: 23:49:0204028:1326;

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;
 Протяженность: 87 м.;
 Площадь: 787,8 кв.м.;
 Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316931 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

1.5. Объект недвижимости: Пассажирский причал № 8.
 Условный номер: 23:49:0204028:1340;
 Местонахождение: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;
 Протяженность: 85 м.;
 Площадь: 700,0 кв.м.;
 Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316929 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

1.6. Объект недвижимости: Пассажирский причал № 9.
 Условный номер: 23:49:0204028:1327;
 Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;
 Протяженность: 60 м.;
 Площадь: 524,4 кв.м.;
 Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316927 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

1.7. Объект недвижимости: Пассажирский причал № 10.
 Условный номер: 23:49:0204028:1335;
 Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;
 Протяженность: 93 м.;
 Площадь: 1011,4 кв.м.;
 Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316924 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

1.8. Объект недвижимости: Грузовой причал № 13.
 Условный номер: 23:49:0204028:1338;
 Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;
 Протяженность: 145 м.;
 Площадь: 2667,6 кв.м.;
 Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316925 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

1.9. Объект недвижимости: Грузовой причал № 14.
 Условный номер: 23:49:0204028:1333;
 Местонахождение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Морской порт Сочи;

Инва. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Протяженность: 38 м.;

Площадь: 639,0 кв.м.;

Свидетельство о государственной регистрации права: серия 23-АМ № 316933 от 16.04.2014 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

2. Объекты соответствует санитарным и техническим требованиям.

3. Субарендатор не имеет претензий к состоянию передаваемых Объектов.

4. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Подписи сторон

Арендатор:



Деркунов В. Ф.

Субарендатор:

Бойко А.В

Взам. инв. №

Подп. и дата

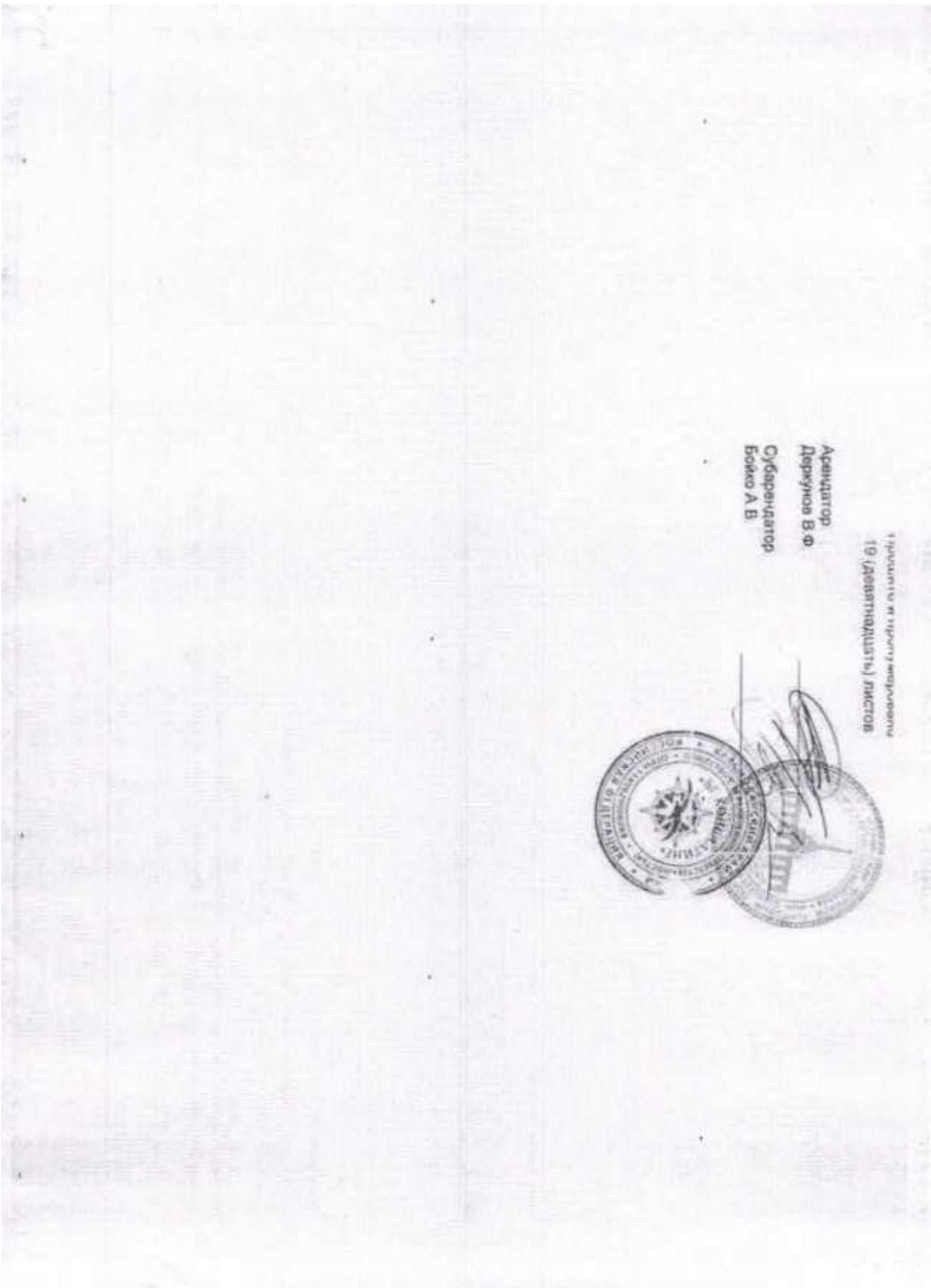
Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Оценка воздействия на окружающую среду

Лист

55



1 лист из 11 (двадцать) листов

Арендатор
Держков В.Ф.
Субарендатор
Бойко А.В.



Инв. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №				Оценка воздействия на окружающую среду	Лист
							56
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата			

Договор аренды имущества яхтенной гавани

г. Сочи

«17» августа 2022 г.

Акционерное общество «Сочинский морской торговый порт», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, ИНН 2320072713, ОГРН 1022302953584, расположенное по адресу: 354000 Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова,1 именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Владимирова Юрия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «БГ Консалтинг», ИНН 5029185699, ОГРН 1145029006088, расположенное по адресу: 354000 Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Войкова,1, комната 163, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Юртаева Максима Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование имущество, принадлежащее Арендодателю на праве собственности и расположенное в границах морского порта Сочи, перечень которого приведен в приложении № 1 к настоящему договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (далее – «имущество»). Стороны вправе внести изменения в перечень имущества, указанный в приложении №1 к настоящему договору путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору.

Имущество, указанное в пунктах 7 – 9 приложения № 1, передается в аренду по настоящему договору без оказания услуг по управлению силами Арендодателя.

1.2. Арендуемое имущество обременено правами залога (согласно приложению № 1) в пользу публичного акционерного общества «Новороссийское морское пароходство» в соответствии с договорами залога от 28 июля 2015 г. Согласия залогодержателя на заключение настоящего договора не требуется.

1.3. Целевым назначением имущества является обеспечение функционирования яхтенной гавани (далее – «марина») в морском порту Сочи, предназначенной для размещения судов и оказания сопутствующих услуг.

1.4. Цель аренды: коммерческая (предпринимательская) деятельность Арендатора, связанная с эксплуатацией яхтенной гавани, включая (но не ограничиваясь) следующее:

- предоставление услуг стоянки судов;
- предоставление услуг по договорам на подъем судов клиентов;
- организация культурно-массовых мероприятий (регаты, фестивали и т.п.), спортивные и развлекательные программы;
- деятельность детской парусной школы;
- предоставление иных сопутствующих услуг, не противоречащих уставной деятельности Арендодателя и Арендатора;
- иные виды деятельности, связанные с функционированием марины и созданием комфортной обстановки пребывания посетителей марины;
- сдача имущества марины в субаренду.



Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Оценка воздействия на окружающую среду

Лист

57

Для достижения указанных целей между сторонами наряду с настоящим договором аренды заключены договор субаренды недвижимого имущества (причалов) от 01 апреля 2016 г. и договор субаренды недвижимого имущества (помещений морского вокзала) от 01 апреля 2016 г. Стороны договорились, что прекращение любого из указанных договоров по инициативе одной из Сторон является основанием для одностороннего отказа другой Стороной от всех договоров в порядке ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ без выплаты какой-либо денежной суммы в качестве компенсации или возмещения убытков. В этом случае Сторона, имеющая намерение отказаться от договора, обязана направить в адрес другой Стороны не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты прекращения договора соответствующее письменное уведомление. Договор прекращается с даты, указанной в уведомлении об отказе от договора. Сохранение у Арендатора права аренды в отношении имущества по любому из указанных договоров к моменту истечения срока действия остальных договоров означает продление срока аренды по таким договорам на срок, равный сроку действия договора, продолжающего свое действие, что оформляется сторонами соответствующими дополнительными соглашениями к указанным договорам.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору имущество вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты вступления в силу настоящего Договора (п. 3.1. настоящего договора) по акту приема-передачи по форме, установленной приложением № 2 к настоящему договору.

2.1.2. В 15-дневный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам осуществления улучшений арендованного имущества, передачи имущества в субаренду, иные обращения, связанные с исполнением настоящего договора. При отказе в удовлетворении обращений Арендатора по улучшению и развитию арендованного имущества Арендодатель направляет Арендатору уведомление о причинах невозможности принятия предложенных Арендатора.

2.1.3. Не препятствовать, не создавать помех и не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, связанную с использованием имущества, если она не противоречит условиям настоящего договора.

2.1.4. Не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня прекращения настоящего договора принять от Арендатора имущество по акту приема-передачи по форме, установленной приложением № 2 к настоящему договору.

2.1.5. Заключить и поддерживать в течение всего срока действия настоящего договора договоры страхования переданного в аренду имущества.

2.1.6. В случае аварий и/или повреждения имущества, происшедших не по вине Арендатора, принимать все необходимые меры к их устранению в разумный срок.

2.1.7. Незамедлительно по получении соответствующего обращения Арендатора предоставлять имеющиеся у Арендодателя документы, необходимые для представления в контролирующие и надзорные органы в связи с проводимыми проверками либо в целях получения Арендатором разрешений (лицензий) для осуществления деятельности, связанной с арендованным имуществом.

2.2. Арендодатель вправе:




Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

2.2.1. Арендодатель вправе в удобное время, предварительно согласованное с Арендатором, осуществлять проверку пользования имуществом Арендатором.

2.2.2. Требовать от Арендатора своевременного и полного внесения арендной платы и иных предусмотренных настоящим договором платежей.

2.2.3. В одностороннем безакцептном порядке производить индексацию и/или пересмотр размера арендной платы в порядке и на условиях, предусмотренных в пункте 4.8. настоящего договора.

2.2.4. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке полностью отказаться от исполнения и расторгнуть настоящий договор без возмещения Арендатору понесенных им в связи с досрочным расторжением договора убытков в следующих случаях:

- нарушение Арендатором обязательств по внесению арендной платы, влекущее возникновение задолженности по арендной плате. Настоящее положение применимо, если после использования Арендодателем права на зачет в счет арендной платы обеспечительного платежа согласно п. 4.6. настоящего договора недостающая для покрытия ежемесячной арендной платы сумма не будет уплачена к дате, предшествующей на 10 календарных дней предусмотренному договором сроку внесения следующего платежа по арендной плате;
- нарушение Арендатором обязательств по восстановлению суммы обеспечительного платежа в сроки, предусмотренные п. 4.6. настоящего договора;
- причинение Арендатором ущерба имуществу (в том числе, в виде ухудшения технического состояния имущества вследствие нарушения требований к эксплуатации и проведению ремонтов), если размер такого ущерба превышает 2 (два) миллиона рублей (с учетом условий определения размера ущерба согласно п. 2.2.4.1.), при условии невозможности восстановления имущества в указанный Арендодателем срок, который не может быть менее 15 календарных дней;
- не согласованное с Арендодателем существенное изменение технических/конструктивных характеристик имущества (понтон) относительно характеристик, предусмотренных в свидетельствах о праве собственности и актах освидетельствования Российского Речного Регистра, либо не согласованное с Арендодателем изменение технологических характеристик, приведшее к невозможности использования имущества по назначению при условии невозможности восстановления имущества в указанный Арендодателем срок, который не может быть менее 15 календарных дней;
- использование Арендатором арендованного имущества не в соответствии с целями аренды, предусмотренными п. 1.4. настоящего договора, при условии неустранения нарушений в разумный срок, указанный в письменном требовании Арендодателя;
- передача Арендатором арендованного в соответствии с настоящим договором имущества в субаренду либо заключение сделки, следствием которой может быть обременение арендованного имущества без получения предварительного письменного согласия Арендодателя. Действие настоящего положения не распространяется на пользование арендуемым имуществом третьими лицами в связи с предоставлением Арендатором таким лицам услуг стоянки судов в рамках эксплуатации имущества яхтенной гавани по настоящему договору;
- невыполнение требований транспортной безопасности применительно к отношениям по использованию арендуемого имущества – в соответствии с предписаниями

Инд. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

контролирующих органов/организаций и в сроки, установленные таким предписанием, а при отсутствии сроков в предписании – согласно письменному требованию Арендодателя.

2.2.4.1. Размер ущерба в целях подпункта 3 пункта 2.2.4 определяется на основании расчета затрат на ремонтно-восстановительные работы, выполненного привлеченной Арендодателем независимой экспертной организацией либо организацией, специализирующейся в сфере изготовления и (или) ремонта (обслуживания) плавучих понтонов. Документально подтвержденные расходы на проведение соответствующей экспертизы (оценки) в пределах не более 3 000 000 (трех миллионов) рублей возмещаются Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего счета Арендодателя.

2.2.4.2. Право на односторонний отказ от договора по основаниям, предусмотренным в подпунктах 5 – 7 настоящего пункта, Арендодатель вправе реализовать в течение 45 (сорока пяти) календарных дней. По истечении указанного срока право на односторонний отказ от договора применительно к данному конкретному событию утрачивается. При этом моментом наступления права на односторонний отказ от договора по указанным основаниям стороны договорились считать: применительно к подпунктам 5 и 7 настоящего пункта – окончание сроков устранения нарушений в соответствии с предписанием уполномоченного органа/требованием Арендодателя; применительно к подпункту 6 настоящего пункта – дата, в которую Арендодателю стало известно о передаче имущества в субаренду/заключении сделки

2.2.5. О прекращении настоящего договора по основаниям, изложенным в п. 2.2.4. настоящего договора, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до его расторжения. По истечении указанного в письменном уведомлении об одностороннем отказе от исполнения договора и его досрочном расторжении срока договор считается расторгнутым.

2.2.6. Досрочное расторжение договора не освобождает Арендатора от оплаты имеющейся задолженности по арендной плате, включая сумму неустойки и прочих финансовых обязательств, связанных с исполнением настоящего договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Принять имущество по акту приема-передачи; использовать имущество в соответствии с целями аренды, установленными законодательством Российской Федерации нормами и правилами использования (технической эксплуатации) имущества, в том числе, санитарными нормами, правилами пожарной безопасности и др., а также условиями настоящего договора.

2.3.2. Своевременно и полностью вносить арендную плату за пользование имуществом, а также осуществлять иные платежи, предусмотренные настоящим договором.

2.3.3. При пользовании имуществом Арендатор обязан обеспечивать соблюдение норм и требований законодательства РФ о транспортной безопасности, в сфере обеспечения безопасности мореплавания, экологического и природоохранного законодательства, соблюдать нормативные требования государственного стандарта РФ ГОСТ Р 51813-2001 «Услуги пассажирского морского транспорта. Услуги в морских портах. Общие требования», Правил по охране труда в морских и речных портах (утв. приказом Министерства труда и социальной защиты РФ от 15 июня 2020 г. № 343н), иных нормативных документов в сфере эксплуатации морских плавучих сооружений, в том числе, с учетом вносимых в такие акты изменений и дополнений. Арендатор обязуется содержать арендуемое имущество вместе с

Изн. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

находящимися в нем инженерно-техническими системами и оборудованием Арендодателя, в чистоте, в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, не допуская их порчи, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества, в том числе по требованию Речного Регистра Судоходства, проводить за свой счет ежегодное и очередное освидетельствование плавучих понтонов в соответствии с Правилами Речного Регистра Судоходства, нести расходы на содержание арендуемого имущества, в том числе охрану, уборку (включая плавающий мусор) и прочие эксплуатационные расходы.

2.3.4. При эксплуатации имущества соблюдать требования контролирующих и надзорных органов, а также отраслевых норм и правил, действующих в отношении видов деятельности Арендодателя и Арендатора, а также арендованного имущества. Выполнять обязательные требования, содержащиеся в применимых нормативно-правовых актах любых государственных органов, в том числе иметь необходимые разрешения (лицензии), относительно деятельности, которую Арендатор осуществляет с арендованным имуществом.

Компенсировать Арендодателю суммы уплаченных штрафов, наложенных на Арендодателя в результате деятельности Арендатора в срок, не превышающий 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения от Арендодателя соответствующего требования.

2.3.5. Без предварительного письменного согласия Арендодателя не производить улучшения арендуемого имущества, документально подтвержденные затраты Арендатора на которые составят более 100 000 руб. в месяц на каждый арендуемый объект, перечисленный в столбце «Наименование объекта» в приложении № 1, дооборудование (переоборудование), иное изменение технических (технологических) характеристик имущества, не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых может быть обременение арендованного имущества, в том числе не передавать имущество в субаренду. В отношении понтонов предварительного письменного согласия требуют улучшения, влекущие изменение технических характеристик понтонов.

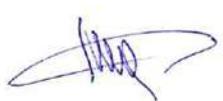
2.3.6. При прекращении настоящего договора не позднее 10 (десяти) календарных дней вернуть Арендодателю имущество по акту приема-передачи по форме, установленной приложением № 2 к настоящему договору, в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, а также произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений.

2.3.7. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора либо прав по настоящему договору в отношении отдельных видов переданного в аренду имущества (в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ) в государственных органах и учреждениях.

2.3.8. Обеспечить принятие мер по предотвращению причинения имуществу Арендодателя повреждений и иного ущерба.

В случае причинения ущерба арендованному имуществу на сумму, менее указанной в подпункте 3) пункта 2.2.4, в процессе его использования по настоящему договору Арендатор обязуется за свой счет в письменном согласованные Сторонами сроки (а при непринятии Арендатором мер по согласованию срока – в установленный Арендодателем срок) осуществить ремонт имущества в целях его полного восстановления.

В случае невыполнения Арендатором вышеуказанной в абз. 2 настоящего пункта обязанности в установленный срок, Арендодатель вправе за свой счет произвести ремонт имущества, а Арендатор обязуется возместить Арендодателю понесенные расходы в срок не




Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования Арендодателем с приложением подтверждающих документов.

2.3.9. Арендатор обязуется самостоятельно нести ответственность по любым претензиям и искам третьих лиц, обязательствам, штрафам и взысканиям, которые могут возникнуть вследствие осуществления деятельности с использованием арендуемого имущества, в том числе, в связи с причинением вреда имуществу и здоровью третьих лиц, если в судебном порядке не будет доказано, что иск был следствием действия/бездействия со стороны Арендодателя.

2.3.10. Размещать любые рекламные материалы и/или вывески на объектах только с письменного разрешения Арендодателя при наличии полученного Арендатором согласования от органов местного самоуправления, уполномоченных в области согласования размещения рекламных конструкций, если применимо. Размещение таких рекламных материалов может регулироваться отдельным соглашением сторон.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. С письменного согласия Арендодателя производить дооборудование (переоборудование), иное изменение технических (технологических) характеристик имущества, улучшения арендованного имущества. При этом отдельные улучшения, произведенные за счет собственных средств Арендатора, являются собственностью Арендатора.

2.4.2. При расторжении настоящего договора требовать возмещения стоимости документально подтвержденных и произведенных с письменного согласия Арендодателя и за счет собственных средств Арендатора неотделимых улучшений (с учетом амортизации соответствующих расходов). Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

2.4.3. Внести арендную плату за любой срок в пределах срока действия настоящего Договора досрочно.

3. Срок аренды

3.1. Настоящий договор считается заключенным с даты его подписания сторонами. В соответствии со ст. 157 Гражданского кодекса РФ договор заключен под отлагательным условием – возникновение прав и обязанностей сторон по настоящему договору происходит с даты утверждения арбитражным судом Краснодарского края мирового соглашения по делу № А32-7095/2022 с участием сторон.

3.2. Срок аренды по настоящему договору по соглашению сторон устанавливается с даты передачи Арендатору имущества по акту приема-передачи, до «31» декабря 2035 года включительно. Действие настоящего договора распространяется на фактически сложившиеся между Сторонами отношения начиная с 24.02.2022 г.

4. Платежи и расчеты по договору

4.1.1. Арендная плата за пользование имуществом на 2022 год составляет 102 240 000 (Сто два миллиона двести сорок тысяч) рублей в год, кроме того НДС (20%) в размере 20 448 000 (Двадцать миллионов четыреста сорок восемь тысяч) рублей.

4.1.2. Начиная с 1 января 2023 года арендная плата за пользование имуществом составляет 136 800 000 (Сто тридцать шесть миллионов восемьсот тысяч) рублей в год, кроме того НДС (20%) в размере 27 360 000 (Двадцать семь миллионов триста шестьдесят тысяч)

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Оценка воздействия на окружающую среду

Лист

62

рублей.

В случае изменения в период действия настоящего договора установленной действующим законодательством РФ налоговой ставки по НДС с даты вступления в силу таких изменений (если законом не будет установлено иных сроков) подлежит применению новая налоговая ставка.

4.1.3. В арендную плату не включены расходы Арендодателя на коммунальные и иные услуги в отношении арендованного имущества (электроснабжение, за исключением наружного освещения, водоснабжение и водоотведение), возмещение и оплата которых производится с учетом следующего.

Расходы на коммунальные и иные услуги, связанные с предоставлением услуг стоянки судов, возмещаются владельцами судов на основании отдельного договора с Арендодателем. При этом Арендодатель заключает такие договоры на коммунальные и иные услуги с судовладельцами только при получении подтверждения от Арендатора о наличии у него договора на оказание услуг стоянки судна с соответствующим судовладельцем.

Иные расходы Арендодателя на коммунальные услуги в отношении арендуемого имущества осуществляются за счет Арендатора. При этом оплата электроснабжения, водоснабжения и водоотведения производится согласно приборам учета по тарифам соответствующих поставщиков коммунальных услуг путем оплаты счета, выставленного Арендодателем. Помимо коммунальных платежей Арендатор на основании соответствующего счета Арендодателя производит компенсацию эксплуатационных расходов по обслуживанию и содержанию электросетей и электрического оборудования, инфраструктуры холодного водоснабжения и водоотведения в размере 19 процентов от стоимости фактического объема потребленных Арендатором коммунальных услуг.

Арендатор определяет (о чем письменно информирует Арендодателя) лицо, ответственное за электро- и водоснабжение арендуемого имущества, сохранность и исправность приборов учета (и установленных пломб), подписание документов о фиксации показаний приборов учета.

4.1.4. Оплата услуг Арендодателя, сопутствующих эксплуатации имущества яхтенной гавани (услуги погрузчика, бункеровка и пр.) осуществляется Арендатором по тарифам Арендодателя по предоплате на основании счета Арендодателя.

4.2. Размер арендной платы, установленный настоящим договором, может быть изменен по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Арендодателем в соответствии с пунктами 2.2.3 и 4.8. настоящего договора.

4.3. Ежемесячный размер арендной платы составляет 1/12 годового размера арендной платы. Оплата арендной платы производится на основании счета Арендодателя в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Ежемесячно, не позднее 10-го числа следующего месяца, Стороны подписывают акт об оказании услуг по предоставлению имущества в аренду по настоящему договору за соответствующий месяц.

4.4. Арендная плата начисляется с даты подписания сторонами акта приема-передачи имущества. Выплата арендной платы производится ежемесячно авансовым платежом в срок не позднее 10-го числа месяца за текущий месяц. Оплата коммунальных платежей и эксплуатационных расходов производится Арендатором в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения соответствующего счета Арендатором.

В том случае, если указанная дата выпадает на выходные или нерабочие праздничные дни, Арендатор перечисляет арендную плату не позднее первого рабочего дня, следующего

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

за выходным или нерабочим праздничным днем.

4.5. Арендную плату за первый месяц аренды Арендатор вносит на основании счета Арендодателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи. В тот же срок Арендатор осуществляет оплату Арендодателю арендной платы за период фактического пользования имуществом с 24.02.2022 г. и до даты подписания акта приема-передачи, а также возмещение коммунальных услуг с учетом внесенных за указанный период Арендатором фактических оплат и в соответствии с п. 4.1.3. настоящего договора на основании счета Арендодателя.

Дополнительно в обеспечение исполнения обязательств по внесению арендной платы, а также обязанности возместить Арендодателю причиненные Арендатором убытки, Арендатор в срок 5 (пять) рабочих дней на основании соответствующего счета Арендодателя перечисляет на расчетный счет Арендодателя обеспечительный платеж в размере 14 400 000 (Четырнадцать миллионов четыреста тысяч рублей) рублей, включая НДС (20% 2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч рублей (с зачетом обеспечительного платежа по договору аренды имущества яхтенной гавани от 01.04.2016 г)). Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента окончания срока действия или досрочного прекращения настоящего договора.

В случае увеличения размера арендной платы по настоящему договору размер обеспечительного платежа подлежит пропорциональному увеличению, в соответствии с п.4.8. В этом случае Арендатор в срок 5 (пять) рабочих дней на основании соответствующего счета Арендодателя перечисляет на расчетный счет Арендодателя соответствующую сумму в целях увеличения размера обеспечительного платежа.

4.6. Стороны договариваются о том, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которые может иметь Арендодатель, последний имеет право производить вычеты из полученной им суммы обеспечительного платежа в следующих размерах:

- в размере сумм, причитающихся Арендодателю в соответствии с настоящим договором и не полученных им в течение 7 (семи) календарных дней после установленной даты платежа;

- в размере сумм убытков (ущерба) в результате повреждений имущества Арендодателя, произошедших по вине Арендатора, или понесенных Арендодателем в результате иных нарушений Арендатором своих обязательств по настоящему договору (в том числе, расходы Арендодателя, связанные с восстановлением имущества и/или определением размера ущерба согласно п. 2.3.8 и п. 2.2.4.1 настоящего договора соответственно), при условии неполучения Арендодателем таких сумм в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения Арендатором требования об их уплате с приложением документов в подтверждение размера соответствующих убытков (ущерба) или расходов.

Требования Арендатора удовлетворяются из суммы обеспечительного платежа в следующей очередности:

- выплата просроченной арендной платы;
- компенсация документально подтвержденных убытков или повреждений имущества, произошедших по вине Арендатора;
- любые штрафы или пени за просрочку исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему договору.

Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме о вычете любой суммы из суммы обеспечительного платежа. Такое уведомление, а также соответствующий счет, должно быть направлено Арендатору не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с даты

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

осуществления вычета Арендодателем, и должно содержать расчет суммы вычета, информацию о причине вычета и дате производства вычета. Арендатор в течение 7 (семи) рабочих дней после получения уведомления и счета Арендодателя выплачивает Арендодателю указанную в счете сумму, необходимую для восстановления размера обеспечительного платежа до первоначального размера (с учетом требований абзаца 2 пункта 4.5. настоящего договора).

4.7. Стороны договариваются о том, что внесение Арендатором обеспечительного платежа не влияет на право Арендодателя предъявлять Арендатору требования в связи с нарушением какого-либо из его обязательств по настоящему договору, а также не дает Арендатору право не исполнять свои обязательства по настоящему договору.

4.8. Размер арендной платы с 01.01.2024 г. подлежит ежегодной индексации в беспорядке на величину фактического уровня инфляции с использованием индекса потребительских цен по Краснодарскому краю. Новый размер арендной платы устанавливается с 01 января каждого года. Размер арендной платы с 01 января 2024 года определяется путем умножения арендной платы, указанной в пункте 4.1.2 Договора аренды, на индекс потребительских цен за 2023 год.

Годовой размер арендной платы на следующий год и далее определяется путем индексации арендной платы за предыдущий год.

По окончании очередного года на основе информации Федеральной службы государственной статистики об индексе потребительских цен Арендодатель в течение 20 (Двадцати) календарных дней (но не ранее даты официального опубликования соответствующих данных) производит перерасчет годовой арендной платы на соответствующий год, а также ежемесячного размера арендной платы. Новый размер арендной платы фиксируется в уведомлении, которое направляется Арендодателем Арендатору.

Разница между увеличенной и предыдущей арендной платой, возникшей с 1 (Первого) января текущего года до даты получения уведомления, должна быть оплачена в течение 20 (Двадцати) рабочих дней после выставления Арендодателем соответствующего счета.

4.9. Если в результате обстоятельств, не зависящих от воли сторон, имущество или его существенная часть становятся непригодными для использования (либо использование становится невозможным), арендная плата (или справедливая ее часть) не выплачивается в период действия соответствующих обстоятельств, что оформляется соответствующим соглашением сторон.

4.10. Стороны договариваются проводить ежегодную сверку расчетов по настоящему договору с подписанием актов сверки не позднее 25 января каждого календарного года.

5. Ответственность сторон

5.1. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках.

Арендодатель обязан устранить недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им в срок 45 (сорок пять) дней с момента уведомления Арендатором о выявленных недостатках, если иной срок не будет согласован Сторонами.

5.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

5.3. В случае нарушения сторонами предусмотренных пунктами 2.1.1. и 2.3.1. договора обязательств по приему-передаче имущества в установленные договором сроки виновная сторона по требованию другой стороны обязуется уплатить неустойку в размере 0,01% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый календарный день просрочки исполнения своих обязательств.

5.4. В случае невнесения арендной платы, коммунальных платежей, эксплуатационных расходов и/или обеспечительного платежа в сроки, установленные в п. 4.4., 4.5. настоящего договора, Арендодатель имеет право требовать уплаты Арендатором неустойки в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки за период с момента возникновения задолженности до даты ее погашения.

5.5. Если Арендатор в нарушение пункта 2.3.6. настоящего договора не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, применяя ставку арендной платы, действующую на момент прекращения договора аренды (пропорционально периоду просрочки), а также потребовать уплаты неустойки в размере 0,1% от размера ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки возврата арендованного имущества за период с момента прекращения договора аренды до возврата Арендодателю имущества.

В случае, если указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, последний может потребовать их возмещения.

5.6. В случае использования имущества с нарушением целей аренды, предусмотренных п. 1.4. договора, Арендодатель вправе потребовать выплаты неустойки в сумме ежемесячного размера арендной платы, установленного п. 4.3. (с учетом п. 4.8.) настоящего договора. В случае реализации Арендодателем права на отказ от договора согласно п. 2.2.4. выплата неустойки не производится.

5.7. В случае нарушения Арендатором установленных сроков освидетельствования плавучих понтонных линий, являющихся предметом настоящего договора, Арендодатель вправе потребовать выплаты неустойки в сумме 5 (пять) процентов от ежемесячного размера арендной платы, установленного п. 4.3. (с учетом п. 4.8.) настоящего договора по каждому факту нарушения в отношении каждого не освидетельствованного и/или освидетельствованного с просрочкой объекта.

5.8. Если состояние возвращаемого по окончании срока действия договора имущества не соответствует состоянию, отраженному в акте сдачи-приемки, с учетом нормального износа и согласованных Арендодателем неотделимых улучшений, Арендатор либо самостоятельно производит необходимый ремонт, либо компенсирует Арендодателю стоимость проведенного ремонта. На время проведения ремонтных работ Арендатор не освобождается от внесения арендной платы за пользование имуществом.

5.9. В целях бухгалтерского и налогового учета датой признания неустойки стороной, нарушившей договорные обязательства, считается дата фактического получения другой стороной денежных средств, перечисленных в связи с уплатой неустойки.

5.10. Уплата штрафов, пеней, неустойки не освобождает стороны от исполнения принятых на себя обязательств.

5.11. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Оценка воздействия на окружающую среду

Лист

66

5.12. Взыскание неустойки является правом, а не обязанностью сторон. Сторона оплачивает все штрафы и пени по договору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от другой стороны на основании отдельно выставленного счета.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются путем направления письменной претензии. По соглашению Сторон, срок ответа на претензию составляет 5 (пять) календарных дней с момента ее получения, но не более 14 (четырнадцати) календарных дней с момента ее доставки адресату.

6.2. Все неурегулированные споры и разногласия, вытекающие из настоящего договора либо в связи с ним, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера (наводнение, землетрясение, ураганный ветер, ливневые дожди и грозы, иные явления природы, действия/акты государственных органов и органов местного самоуправления, военные действия, массовые гражданские акты и др.), наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

7.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменном виде в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента их возникновения с указанием сведений о характере обстоятельств, а также срока, в течение которого предполагается исполнить обязательство по настоящему договору.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, также обязана в течение 10 (десяти) календарных дней предоставить официальное подтверждение компетентных органов о возникновении и действии указанных обстоятельств. Если сторона не направит или несвоевременно направит необходимое извещение, то она не может ссылаться на данные обстоятельства, как форс-мажорные.

7.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, делающих полностью невозможным исполнение сторонами своих обязательств по настоящему договору, в том числе, после прекращения действия указанных обстоятельств или по причине их непрекращения в течение 6 (шести) календарных месяцев с момента возникновения, любая из сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора и расторгнуть Договор, направив письменно уведомление другой стороне не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней. Стороны не будут нести ответственности за неисполненную часть своих обязательств в связи с данными обстоятельствами непреодолимой силы.

8. Заключительные положения

8.1. С даты заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего договора, теряют силу. Подписанием настоящего договора уполномоченные представители Сторон подтверждают наличие предусмотренных учредительными документами необходимых разрешений/согласований на заключение договора на указанных в нем условиях.




Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

8.2. Если какое-либо из положений настоящего договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений.

8.3. Все упомянутые в настоящем договоре документы, а также не названные в нем, но требующие вручения другой стороне договора (счета на оплату, уведомление об одностороннем отказе от исполнения и досрочном расторжении договора, уведомление о наступлении форс-мажорных обстоятельств и др.) считается полученными в день вручения (получения посредством факсимильной/электронной связи). Вся переписка между сторонами договора после его заключения, если не вручается, как указано выше, то направляется почтой заказным письмом с уведомлением о вручении. Направленные документы/корреспонденция с нарушением установленного в настоящем пункте порядка считаются неполученными другой стороной, если только у отправителя нет других доказательств их получения адресатом. При направлении документов в рамках исполнения настоящего договора допускается использование средств факсимильной/электронной связи – с последующим досылком оригинала документа.

8.4. Арендодатель вправе удерживать принадлежащее и/или используемое Арендатором имущество в обеспечение обязательства Арендатора по внесению арендной платы (включая любую сумму неустойки), документально подтвержденных убытков или повреждений имущества, произошедших по вине Арендатора.

8.5. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего наименования, юридического адреса, средств связи и платежных реквизитов не позднее 10 рабочих дней с даты их изменения.

8.6. Настоящий договор подписан в трех аутентичных экземплярах, обладающих равной юридической силой - по одному для каждой из Сторон, один – для представления в Государственный судовой реестр РФ. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

8.7. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.8. Права Арендатора, предусмотренные настоящим договором, не могут являться предметом залога, а также не могут переуступаться или передаваться в какой-либо форме третьим лицам.

8.9. По соглашению сторон правила статьи 621 Гражданского кодекса РФ о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок не применяются к отношениям сторон по настоящему договору.

8.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. Особые условия

9.1. В случае невозможности использования имущества в соответствии с условиями настоящего Договора при проведении капитального ремонта, предполагающего вывод всех плавучих понтонов из эксплуатации одновременно и невозможность предоставления услуг стоянки судов, арендная плата, установленная разделом 4 Договора, не взимается, а настоящий Договор не расторгается. При этом срок аренды увеличивается на период невозможности использования имущества.

Приложения к договору:



Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

Приложение № 1: перечень Имущества яхтенной гавани, подлежащего передаче в аренду
 Приложение № 2: форма Акта приема-передачи по договору аренды имущества яхтенной гавани.

Приложение № 3: план-схема помещений на 1 и 2 этажах быстровозводимого здания технической зоны, передаваемых в аренду.

10. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:

Акционерное общество
 «Сочинский морской торговый порт»
Адрес местонахождения:
 354000, Краснодарский край, г. Сочи,
 ул. Войкова, д. 1, оф. 215
 БИК 040349987
 КПП232001001
 ИНН2320072713
 ОГРН1022302953584
Платежные реквизиты:
 Р/сч 40702810814080004551 в филиале
 ПАО Банк ВТБ в г. Краснодаре г.
 Краснодар
 к/сч 30101810100000000987

Арендатор:

Общество с ограниченной
 ответственностью «БГ Консалтинг»
Адрес местонахождения:
 354000, Краснодарский край, г. Сочи,
 ул. Войкова, д. 1, ком. 163
 БИК 044583125
 КПП 502901001
 ИНН 5029185699
 ОГРН 1145029006088
Платежные реквизиты:
 Р/сч 40702810500000042520, МОРСКОЙ
 БАНК (ОАО), г. Москва
 к/с: 30101810500000000125

От Арендодателя:

Генеральный директор
 АО «Морпорт Сочи»
 М.П. Ю.И. Владимиров



От Арендатора:

Генеральный директор
 ООО «БГ Консалтинг»
 М.П. М.А. Юртаев



Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Оценка воздействия на окружающую среду			

Приложение № 1
к договору аренды имущества яхтенной
гавани от «17 августа» 2022 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
Имущества яхтенной гавани, подлежащего передаче в аренду

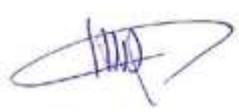
№ п/п	Наименование объекта	Дополнительное оборудование	Обременение
1.	Плавучий причал (плавучий причал яхтенной гавани «А»), длина 143,0 м, ширина 72,6 м, высота борта до верхней палубы 0,85 м, валовая вместимость 607,0 р.т., внесенный в Государственный судовой реестр Российской Федерации под № 32.15.121 от 24.03.2014 г. (свидетельство о праве собственности на судно МФ-П № 007918 от 16.09.2015 г.). Инвентарный номер 704 «Понтонная линия «А» (п.1-6,8-11) Инвентарный номер 738 «Ворота доступа тип 1» (п.7) Инвентарный номер 785 «Якорная система удержаний на понтонной линии «А» (п.12)	<ul style="list-style-type: none"> • Пожарные колонки (пожарный рукав, огнетушитель) SMART – 3 шт. • Мертвые якоря 3,75 т – 30 шт. (112,5 т); 5 т – 70шт. (350 т) • Швартовные кнехты – 59 шт., швартовные утки – 93 шт. • Пост безопасности (спасательный круг, багор телескопический, лестница аварийно-спасательная, конец Александрова) – 2 шт. • Аварийная лестница – 2 шт. • Трап сходный металлический с деревянным настилом – 1 шт. • Ворота доступа на понтоны – 1 шт. • Палубный настил – 2032 кв.м • Конструкция с обозначением понтона • Таблички с номерами стояночных мест. • Сетка подтрапная. • Якорная система удержания плавсредств (бриделя) 	Залог
2.	Плавучий причал (плавучий причал яхтенной гавани «В»), длина 103,0 м, ширина 29,4 м, высота борта до верхней палубы 1,0/1,2 м, валовая вместимость 235,0 р.т., внесенный в Государственный судовой реестр Российской Федерации под № 32.11.115 от 06.02.2014 г. (свидетельство о праве собственности на судно МФ-П № 007917 от 16.09.2015 г.). Инвентарный номер 705 «Понтонная	<ul style="list-style-type: none"> • Пожарные колонки (пожарный рукав, огнетушитель) SMART – 2 шт. • Мертвые якоря SF-3T – 24 шт., SF-2T – 16 шт. • Швартовные утки Platin Code P – 100 шт. • Пост безопасности (спасательный круг, багор телескопический, лестница аварийно-спасательная, конец Александрова) – 2 шт. 	Залог




Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

	<p>линия «В» (п.1-6,8-11) Инвентарный номер 739 «Ворота доступа тип 2» (п.7) Инвентарный номер 786 «Якорная система удержаний на понтонной линии «В» (п.12)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Аварийная лестница – 2 шт. • Трап сходный металлический с деревянным настилом – 1 шт. • Ворота доступа на понтоны – 1 шт. • Палубный настил – 720 кв.м • Конструкция с обозначением понтона • Таблички с номерами стояночных мест. • Сетка подтрапная. • Якорная система удержания плавсредств (бриделя) 	
3.	<p>Плавучий причал (плавучий причал яхтенной гавани «С»), длина 103,0 м, ширина 23,4 м, высота борта до верхней палубы 1,0 м, валовая вместимость 173,0 р.т., внесенный в Государственный судовой реестр Российской Федерации под № 32.12.116 от 06.02.2014 г. (свидетельство о праве собственности на судно МФ-П № 007916 от 16.09.2015 г.). Инвентарный номер 706 «Понтонная линия «С» (п.1-6,8-11) Инвентарный номер 740 «Ворота доступа тип 2» (п.7) Инвентарный номер 787 «Якорная система удержаний на понтонной линии «С» (п.12)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Пожарные колонки (пожарный рукав, огнетушитель) SMART – 2 шт. 2. Мертвые якоря SF-3Т – 24 шт. 3. Швартовные утки Platin Code P – 174 шт. 4. Пост безопасности (спасательный круг, багор телескопический, лестница аварийно-спасательная, конец Александра) – 2 шт. 5. Аварийная лестница – 2 шт. 6. Трап сходный металлический с деревянным настилом – 1 шт. 7. Ворота доступа на понтоны – 1 шт. 8. Палубный настил – 680 кв.м 9. Конструкция с обозначением понтона 10. Таблички с номерами стояночных мест. 11. Сетка подтрапная. 12. Якорная система удержания плавсредств (бриделя) 	Залог
4.	<p>Плавучий причал (плавучий причал яхтенной гавани «D»), длина 103,0 м, ширина 29,4 м, высота борта до верхней палубы 1,0/1,2 м, валовая вместимость 236,0 р.т., внесенный в Государственный судовой реестр Российской Федерации под № 32.13.117 от 06.02.2014 г. (свидетельство о праве собственности</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Пожарные колонки (пожарный рукав, огнетушитель) SMART – 2 шт. 2. Мертвые якоря SF-3Т – 24 шт., SF-2Т – 16 шт. 3. Швартовные утки Platin Code P – 162 шт. 4. Пост безопасности (спасательный круг, багор телескопический, 	Залог




Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

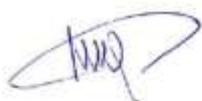
	на судно МФ-П № 007976 от 16.09.2015 г.). Инвентарный номер 707 «Понтонная линия «D» (п.1-6,8-11) Инвентарный номер 741 «Ворота доступа тип 2» (п.7) Инвентарный номер 788 «Якорная система удержаний на понтонной линии «D» (п.12)	лестница аварийно-спасательная, конец Александрова) – 2 шт. 5.Аварийная лестница – 2 шт. 6.Трап сходный металлический с деревянным настилом – 1 шт. 7.Ворота доступа на понтоны – 1 шт. 8.Палубный настил – 730 кв.м 9.Конструкция с обозначением понтона 10.Таблички с номерами стояночных мест. 11.Сетка подтрапная. 12. Якорная система удержания плавсредств (бриделя)	
5.	Плавающий причал (плавающий причал яхтенной гавани «Е»), длина 103,0 м, ширина 26,4 м, высота борта до верхней палубы 1,0/1,2 м, валовая вместимость 197,0 р.т., внесенный в Государственный судовой реестр Российской Федерации под № 32.14.118 от 06.02.2014 г. (свидетельство о праве собственности на судно МФ-П № 007975 от 16.09.2015 г.). Инвентарный номер 708 «Понтонная линия «E» (п.1-6,8-11) Инвентарный номер 742 «Ворота доступа тип 2» (п.7) Инвентарный номер 789 «Якорная система удержаний на понтонной линии «E» (п.12)	1. Пожарные колонки (пожарный рукав, огнетушитель) SMART – 2 шт. 2.Мертвые якоря SF-3Т – 24 шт., SF-2Т – 6 шт. 3.Швартовные утки Platin Code P – 186 шт. 4.Пост безопасности (спасательный круг, багор телескопический, лестница аварийно-спасательная, конец Александрова) – 2 шт. 5.Аварийная лестница – 2 шт. 6.Трап сходный металлический с деревянным настилом – 1 шт. 7.Ворота доступа на понтоны – 1 шт. 8.Палубный настил – 720 кв.м 9.Конструкция с обозначением понтона 11.Таблички с номерами стояночных мест. 12.Сетка подтрапная. 13.Якорная система удержания плавсредств (бриделя)	Залог
6.	Плавающий понтон («Понтон ТЗ»), длина 29,92 м, ширина 2,4 м, высота борта до верхней палубы 1,0 м, валовая вместимость 25,0 р.т., внесенный в Государственный судовой реестр Российской Федерации под № 32.16.122 от 29.08.2014 г. (свидетельство о праве	<ul style="list-style-type: none"> • Мертвые якоря SF-3Т – 24 шт., SF-2Т – 6 шт. • Швартовные утки Platin Code P – 16 шт. • Аварийная лестница – 2 шт. • Трап сходный металлический с деревянным настилом – 1 шт. 	Залог




Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

	собственности на судно МФ-II № 007963 от 16.09.2015 г.). Инвентарный номер 749 «Понтон технической зоны» (п.1-5)	• Палубный настил – 84 кв.м	
7.	Автомобильный кран Liebherr LTM 1160 гос. номер К 861 HE 123. Инвентарный номер 664 (Кран мобильный LTM 1160-5/1)	1 шт.	Залог
8.	Моторная лодка RIB RX-600 с подвесным двигателем Suzuki 140, гос.номер РФГ 45-25 Инвентарный номер 622 (Катер RIB RX-600 на трейлере P2000)	1 шт.	Залог
9.	Трейлер судовой моторизованный (тягач для перемещения яхт Ascot) Инвентарный номер 672	1 шт.	Залог
10.	Помещения в здании быстровозводимом 2-этажном в технической зоне, общей площадью 193,0 кв.м.: 1 этаж: помещения № 2 - 83,9 кв. м.; № 4 – 11,7 кв. м.; №7 – 4,5 кв. м.; №10 – 4,3 кв. м.; № 11- 3,1 кв. м. общей площадью 107,5 кв.м; 2 этаж: помещения № 18 – 15,2 кв. м.; №19 – 24,2 кв. м.; № 22 – 15,1 кв. м.; № 23 – 15,8 кв. м.; № 24 – 15,2 кв. м., общей площадью 85,5 кв. м.		Залог
ПРОЧЕЕ ОБОРУДОВАНИЕ			
	Наименование	Количество	Обременение
11.	Пожарные колонки SMART на пассажирском причале № 1 в Морском порту Сочи Инвентарный номер 701, частично «Оборудование гавани F (пожарные колонки)»	1 шт.	Залог
12.	Пожарные колонки SMART на пассажирском причале № 8 в Морском порту Сочи Инвентарный номер 701, частично «Оборудование гавани F (пожарные колонки)»	2 шт.	Залог




Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

13.	Пожарные колонки SMART на пассажирском причале № 9 в Морском порту Сочи Инвентарный номер 701, частично «Оборудование гавани F (пожарные колонки)»	1 шт.	Залог
14.	Пожарные колонки SMART на пассажирском причале № 10 в Морском порту Сочи Инвентарный номер 701, частично «Оборудование гавани F (пожарные колонки)»	2 шт.	Залог
15.	Система охранной сигнализации в пожарных колонках Инвентарный номер 755 «Система охранной сигнализации в пожарных колонках яхт-марины»	1 шт.	Залог
16.	Система контроля и управления доступом на понтоны Инвентарный номер 757 «Система контроля и управлен. доступом програм. обеспеч.(понтон.пр.А,В,С)» Инвентарный номер 756 «Система контроля и управления доступом програм.обеспеч.(понтон.пр.Д,Е)»	1 шт.	Залог
17.	Станция очистки сточных вод на технической зоне Инвентарный номер 728, частично «Наружные сети водоснабжения В1,В4,В5 (тех.зона марины)»	1 шт.	Залог
18.	Система оборотного водоснабжения для мойки яхт на технической зоне Инвентарный номер 728, частично «Наружные сети водоснабжения В1,В4,В5 (тех.зона марины)»	1 шт.	Залог
19.	Канализационно-насосная станция на технической зоне Инвентарный номер 728, частично «Наружные сети водоснабжения В1,В4,В5 (тех.зона марины)»	1 шт.	Залог




Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

20.	Колонки для откачки сточных вод RMCS на технической зоне Инвентарный номер 728, частично «Наружные сети водоснабжения В1,В4,В5 (тех.зона марины)»	2 шт.	Залог
21.	Траверса-спредер для подъема яхт в сборе Инвентарный номер 671 «Траверса-спредер»	1 шт.	Залог

Подписи сторон

Арендодатель:

Генеральный директор
АО «Морпорт Сочи»
М.П.  Ю.И. Владимиров

Арендатор:

Генеральный директор
ООО «ВК Консалтинг»
М.П.  М.А. Юртаев

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Лит.	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Приложение № 2
к договору аренды имущества яхтенной
гавани от «17» августа 2022 г.

ФОРМА

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
по договору аренды имущества яхтенной гавани

г. Сочи

«__» _____ 2022 г.

Акционерное общество «Сочинский морской торговый порт», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Владимирова Юрия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «БГ Консалтинг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Юртаева Максима Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование за плату следующее имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Дополнительное оборудование	Обременение

2. С момента подписания настоящего акта обязательство Арендодателя по передаче имущества по договору аренды от «__» _____ 2022 г. считается исполненным.

3. При прекращении договора аренды арендованное имущество должно быть возвращено Арендодателю по акту приема-передачи, подписанному обеими Сторонами.

4. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Подписи сторон

Арендодатель:

Арендатор:

М.П.

М.П.

КОНЕЦ ФОРМЫ

Подписи сторон

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор
АО «Морпорт Сочи»

М.П. Ю.И. Владимирова

Генеральный директор
ООО «БГ Консалтинг»

М.П. М.А. Юртаева



Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

Оценка воздействия на окружающую среду

Лист

76

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Лит.	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

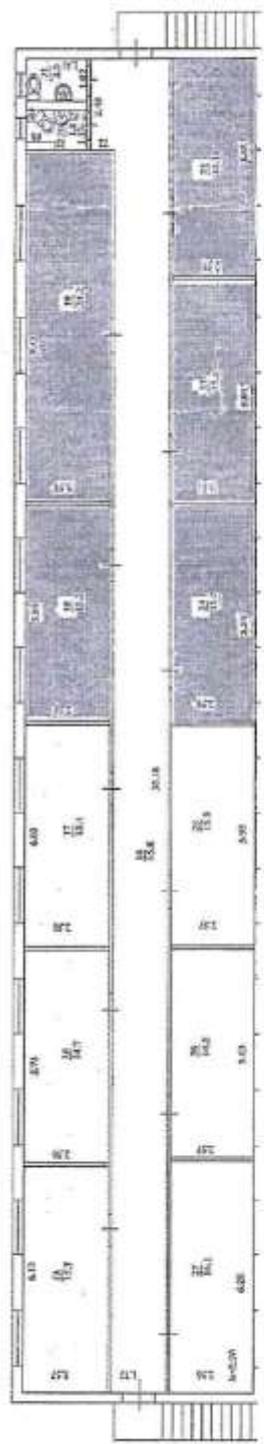
Приложение № 3
к договору аренды имущества
яхтенной гавани от 11.07.2022 г.

**План-схема помещений
на 1 и 2 этажах быстровозводимого здания технической зоны, передаваемых в аренду**

1 этаж: помещения № 2 - 83,9 кв. м.; № 4 - 11,7 кв. м.; № 7 - 4,5 кв. м.; № 10 - 4,3 кв. м.; № 11 - 3,1 кв. м. общей площадью 107,5 кв.м.



2 этаж: помещения № 18 - 15,2 кв. м.; № 19 - 24,2 кв. м.; № 22 - 15,1 кв. м.; № 23 - 15,8 кв. м.; № 24 - 15,2 кв. м.; общей площадью 85,5 кв. м.



Подписи сторон

Арендодатель:
Генеральный директор АО «Морпорт Сочи»

М.П.  О.И. Владимир

Арендатор:
Генеральный директор ООО «БГ»
 М.А. Юртас

АКТА СДАЧИ-ПРИЕМКИ
Из договора аренды имущества яхтенной гавани от 01.04.2016г.

Акционерное общество «Сочинский морской торговый порт», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Владимирова Юрия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «БГ Консалтинг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Юртаева Максима Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

№ п/п	Наименование объекта	Дополнительное оборудование
1.	Плавающий причал (плавающий причал яхтенной гавани «А»), длина 143,0 м, ширина 72,6 м, высота борта до верхней палубы 0,85 м, валовая вместимость 607,0 р.т., внесенный в Государственный судовой реестр Российской Федерации под № 32.15.121 от 24.03.2014 г. (свидетельство о праве собственности на судно МФ-П № 007918 от 16.09.2015 г.)	<ol style="list-style-type: none"> Пожарные колонки (пожарный рукав, огнетушитель) SMART – 3 шт. Мертвые якоря 3,75 т – 30 шт. (112,5 т); 5 т – 70шт. (350 т) Швартовные кнехты – 59 шт., швартовные утки – 93 шт. Пост безопасности (спасательный круг, багор телескопический, лестница аварийно-спасательная, конец Александра) – 2 шт. Аварийная лестница – 2 шт. Трап сходный металлический с деревянным настилом – 1 шт. Ворота доступа на понтоны – 1 шт. Палубный настил – 2032 кв.м Конструкция с обозначением понтона Таблички с номерами стояночных мест. Сетка подтрапная. Якорная система удержания плавсредств (бриделя): 3т-8шт;6т-2 шт.
2.	Плавающий причал (плавающий причал яхтенной гавани «В»), длина 103,0 м, ширина 29,4 м, высота борта до верхней палубы 1,0/1,2 м, валовая вместимость 235,0 р.т., внесенный в Государственный судовой реестр Российской Федерации под № 32.11.115 от 06.02.2014 г. (свидетельство о праве собственности на судно МФ-П № 007917 от 16.09.2015 г.)	<ol style="list-style-type: none"> Пожарные колонки (пожарный рукав, огнетушитель) SMART – 2 шт. Мертвые якоря SF-3T – 24 шт., SF-2T – 16 шт. Швартовные утки PlatinCodeP – 100 шт. Пост безопасности (спасательный круг, багор телескопический, лестница аварийно-спасательная, конец Александра) – 2 шт. Аварийная лестница – 2 шт. Трап сходный металлический с деревянным настилом – 1 шт. Ворота доступа на понтоны – 1 шт. Палубный настил – 720 кв.м Конструкция с обозначением понтона Таблички с номерами стояночных мест. Сетка подтрапная. Якорная система удержания плавсредств (бриделя): 3т-8шт.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Оценка воздействия на окружающую среду

Лист

78

3.	Плавучий причал (плавучий причал яхтенной гавани «С»), длина 103,0 м, ширина 23,4 м, высота борта до верхней палубы 1,0 м, валовая вместимость 173,0 р.т., внесенный в Государственный судовой реестр Российской Федерации под № 32.12.116 от 06.02.2014 г. (свидетельство о праве собственности на судно МФ-П № 007916 от 16.09.2015 г.)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Пожарные колонки (пожарный рукав, огнетушитель) SMART – 2 шт. 2. Мертвые якоря SF-3Т – 24 шт. 3. Швартовные утки PlatinCodeP – 174 шт. 4. Пост безопасности (спасательный круг, багор телескопический, лестница аварийно-спасательная, конец Александра) – 2 шт. 5. Аварийная лестница – 2 шт. 6. Трап сходный металлический с деревянным настилом – 1 шт. 7. Ворота доступа на понтоны – 1 шт. 8. Палубный настил – 680 кв.м 9. Конструкция с обозначением понтона 10. Таблички с номерами стояночных мест. 11. Сетка подтрапная. 12. Якорная система удержания плавсредств (бриделя) 	
4.	Плавучий причал (плавучий причал яхтенной гавани «D»), длина 103,0 м, ширина 29,4 м, высота борта до верхней палубы 1,0/1,2 м, валовая вместимость 236,0 р.т., внесенный в Государственный судовой реестр Российской Федерации под № 32.13.117 от 06.02.2014 г. (свидетельство о праве собственности на судно МФ-П № 007976 от 16.09.2015 г.)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Пожарные колонки (пожарный рукав, огнетушитель) SMART – 2 шт. 2. Мертвые якоря SF-3Т – 24 шт., SF-2Т – 16 шт. 3. Швартовные утки PlatinCodeP – 162 шт. 4. Пост безопасности (спасательный круг, багор телескопический, лестница аварийно-спасательная, конец Александра) – 2 шт. 5. Аварийная лестница – 2 шт. 6. Трап сходный металлический с деревянным настилом – 1 шт. 7. Ворота доступа на понтоны – 1 шт. 8. Палубный настил – 730 кв.м 9. Конструкция с обозначением понтона 10. Таблички с номерами стояночных мест. 11. Сетка подтрапная. 12. Якорная система удержания плавсредств (бриделя): 3т-12шт. 	
5.	Плавучий причал (плавучий причал яхтенной гавани «E»), длина 103,0 м, ширина 26,4 м, высота борта до верхней палубы 1,0/1,2 м, валовая вместимость 197,0 р.т., внесенный в Государственный судовой реестр Российской Федерации под № 32.14.118 от 06.02.2014 г. (свидетельство о праве собственности на судно МФ-П № 007975 от 16.09.2015 г.)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Пожарные колонки (пожарный рукав, огнетушитель) SMART – 2 шт. 2. Мертвые якоря SF-3Т – 24 шт., SF-2Т – 6 шт. 3. Швартовные утки PlatinCodeP – 186 шт. 4. Пост безопасности (спасательный круг, багор телескопический, лестница аварийно-спасательная, конец Александра) – 2 шт. 5. Аварийная лестница – 2 шт. 6. Трап сходный металлический с деревянным настилом – 1 шт. 7. Ворота доступа на понтоны – 1 шт. 8. Палубный настил – 720 кв.м 9. Конструкция с обозначением понтона 10. Таблички с номерами стояночных мест. 11. Сетка подтрапная. 	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Лит.	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

		12. Якорная система удержания плавсредств (бриделя): 3т-28шт.	
6.	Плавающий понтон («Понтон ТЗ»), длина 29,92 м, ширина 2,4 м, высота борта до верхней палубы 1,0 м, валовая вместимость 25,0 р.т., внесенный в Государственный судовой реестр Российской Федерации под № 32.16.122 от 29.08.2014 г. (свидетельство о праве собственности на судно МФ-П № 007963 от 16.09.2015 г.)	1. Мертвые якоря SF-3Т – 24 шт., SF-2Т – 6 шт. 2. Швартовные утки PlatinCodeP – 16 шт. 3. Аварийная лестница – 2 шт. 4. Трап сходный металлический с деревянным настилом – 1 шт. 5. Палубный настил – 84 кв.м	
7.	Автомобильный кран LiebherrLTM 1160, гос.номер К 861 HE 123	1 шт.	
8.	Моторная лодка RIBRX-600 с подвесным двигателем Suzuki 140, гос.номер Р 45-25 ФН	1 шт.	
9.	Трейлер судовой моторизованный (тягач для перемещения яхт Ascot)	1 шт.	
10.	Помещения в здании быстровозводимого 2х-этажного на технической зоне, общей площадью 193 кв.м.: 1 этаж: помещения № 2 - 83,9 кв.м.; № 4 – 11,7 кв.м.; №7 – 4,5 кв.м.; №10 – 4,3 кв.м.; №11- 3,1 кв.м., общей площадью 107,5 кв.м; 2 этаж: помещения № 18 – 15,2 кв.м.; №19 – 24,2 кв.м.; № 22 – 15,1 кв.м.; № 23 – 15,8 кв.м.; № 24 – 15,2 кв.м., общей площадью 85,5 кв.м.		

ПРОЧЕЕ ОБОРУДОВАНИЕ

	Наименование	Количество	
11.	Пожарные колонки SMART на пассажирском причале № 1 в Морском порту Сочи	1 шт.	
12.	Пожарные колонки SMART на пассажирском причале № 8 в Морском порту Сочи	2 шт.	
13.	Пожарные колонки SMART на пассажирском причале № 9 в Морском порту Сочи	1 шт.	
14.	Пожарные колонки SMART на пассажирском причале № 10 в Морском порту Сочи	2 шт.	
15.	Система охранной сигнализации в пожарных колонках	1 шт.	
16.	Система контроля и управления доступом на понтоны	1 шт.	
17.	Оборудование беспроводного доступа в Интернет Wi-Fi	1 шт.	
18.	Станция очистки сточных вод на технической зоне	1 шт.	
19.	Система оборотного водоснабжения для мойки яхт на технической зоне	1 шт.	
20.	Канализационно-насосная станция на технической зоне	1 шт.	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Оценка воздействия на окружающую среду

Лист

80

21.	Колонки для откачки сточных вод RMCS	2 шт.	
22.	Траверса-спредер для подъема яхт	1 шт.	

2. С момента подписания настоящего акта обязательство Арендатора по передаче из аренды имущества по договору аренды от 01 апреля 2016 г. считаются выполненными.
3. В связи с прекращением договора арендованное имущество возвращено Арендодателю по акту сдачи-приемки, подписанному обеими Сторонами.
4. Техническое состояние возвращаемого имущества указано в приложении №1 к настоящему акту.
5. Настоящий акт составлен в 2х экземплярах имеющих равную юридическую силу.

Арендодатель
Владимиров Ю.И.



Арендатор
Юртаев М.А.



Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист 81
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Оценка воздействия на окружающую среду			

Приложение 3 Графические приложения



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

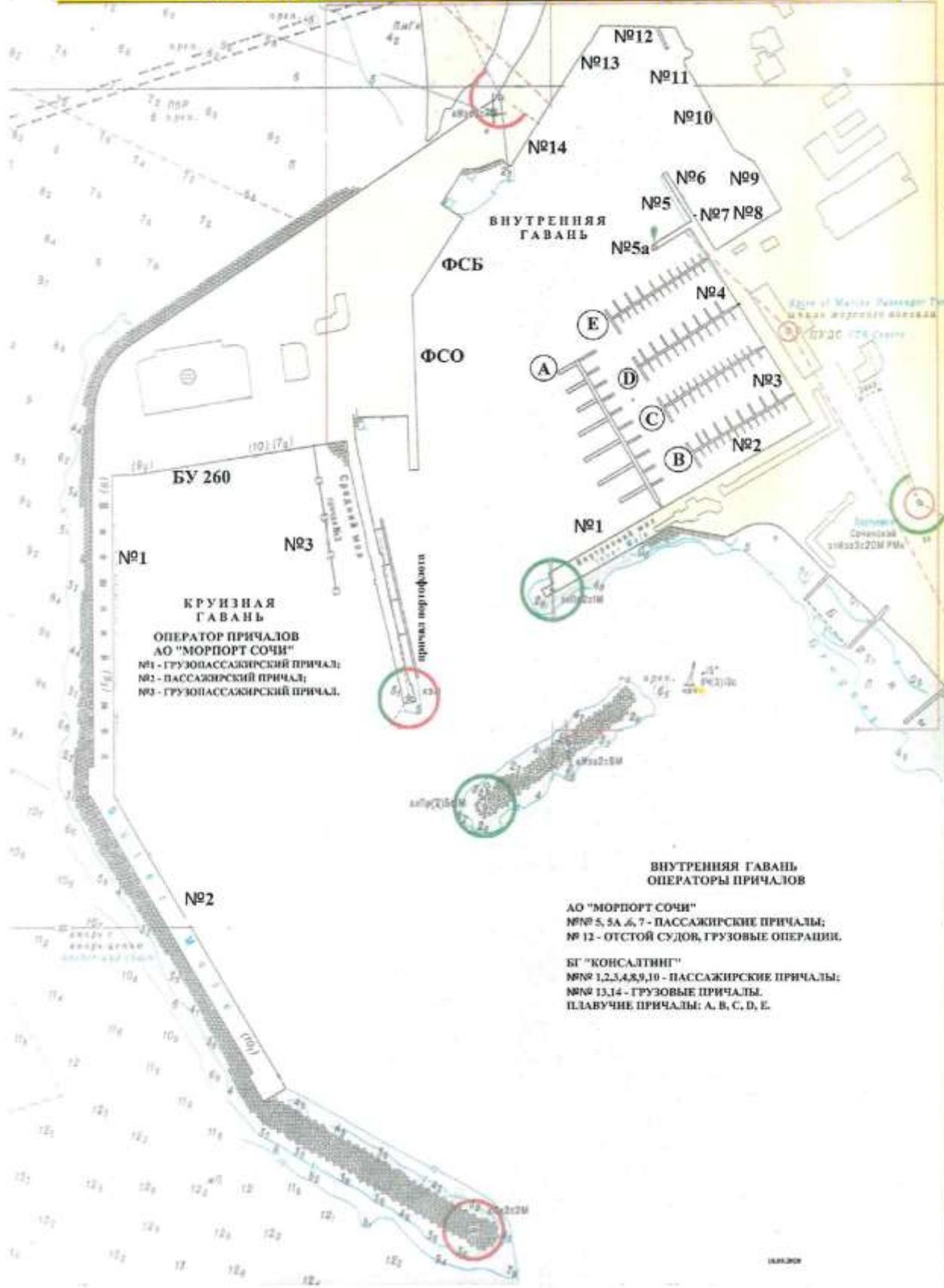
Лит.	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Инв. № подлп	Подп. и дата	Взам. инв. №

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Оценка воздействия на окружающую среду

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ПРИЧАЛОВ В МОРСКОМ ПОРТУ СОЧИ



Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Лит.	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата