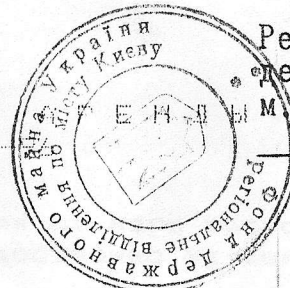


ДОГОВОР
№ 2908



"УЗГОДЖЕНО"

Регіональне відділення Фонду державного майна України по м. Києву

В.Збуржинський

г. Киев

"30" августа 1996г.

Киевская Кинокопировальная фабрика, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице директора Богданова Бориса Афанасьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и частное предприятие "Абсолют-Холдинг", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице директора Яцека Пасика, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное владение и пользование часть корпуса № 2-6 кинокопировальной фабрики, расположенного по адресу: г. Киев, ул. Васильковская, дом 1, общей площадью 3137 м.кв, для использования в соответствии с уставными целями Арендатора.

1.2. Состав, характеристика и стоимость нежилых помещений, которые передаются в аренду, содержатся в Приложении 1 к настоящему Договору.

1.3. Передача помещений осуществляется в соответствии с планом поэтапной передачи помещений, который оформлен как Приложение 2 к настоящему Договору.

2. УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАЩЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА.

2.1. Вступление Арендатора в срочное платное владение и пользование помещением наступает с момента подписания Договора и на основании актов приема-передачи, каждый из которых оформляется как Приложение к настоящему Договору.

2.2. Передача имущества в аренду не способствует передаче Арендатору права собственности на это имущество. Собственником арендованного имущества остается государство, а арендатор владеет и пользуется им в течение срока аренды.

2.3. Передача имущества в аренду осуществляется по стоимости, указанной в акте оценки этого имущества. Экспертная оценка стоимости корпуса № 2-6 составляет 276187 млн.крб.

2.4. Стоимость имущества, которое возвращается Арендатором Арендодателю, определяется на основании передаточного баланса и акта оценки, составленного по данным инвентаризации имущества на момент прекращения договора аренды, сверенного с актом приема-передачи государственного имущества в аренду. Имущество считается возвращенным Арендодателю с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

3.1. За пользование помещениями Арендатору устанавливается арендная плата согласно расчету, который является неотъемлемой частью этого Договора (Приложение 3).

3.2. Арендная плата перечисляется на расчетный счет, указанный Арендодателем, ежемесячно согласно расчету арендной платы.

3.3. Арендная плата установлена на срок действия настоящего Договора. Размер Арендной платы может быть изменен по согласованию сторон. Арендная плата в месяц составляет 1150780 тыс.крб.

3.4. Арендатор вправе требовать соответствующего уменьшения

арендной платы, если в силу независимых от него обстоятельств изменились условия хозяйствования и/или существенно ухудшилось состояние арендованных помещений.

3.5. За несвоевременное и/или неполное внесение арендной платы, Арендатор несет ответственность, предусмотренную настоящим Договором.

3.6. Сверхнормативная сумма арендной платы подлежит в установленном порядке возвращению или зачету в счет будущих платежей.

3.7. По согласованию сторон, арендная плата может осуществляться в натуральной или денежно-натуральной форме.

4. АМОРТИЗАЦИОННЫЕ ОТЧИСЛЕНИЯ.

4.1. Амортизационные отчисления на арендованное имущество остаются в распоряжении Арендодателя и используются на полное восстановление арендованных помещений.

4.2. Право собственности на имущество, приобретенное Арендодателем за счет амортизационных отчислений, принадлежит Арендодателю.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ.

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. Использовать арендуемые помещения в соответствии с Уставом и условиями этого Договора.

5.1.2. Своевременно и в полном объеме вносить Арендодателю арендную плату, предусмотренную настоящим Договором.

5.1.3. Своевременно осуществлять капитальный и текущий ремонт арендованных помещений.

5.1.4. В случае прекращения Договора аренды, возвратить Арендодателю арендованное имущество в надлежащем состоянии, не худшем чем на время передачи его в аренду, с учетом физического износа.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность в пределах, определенных уставом созданного им хозяйственного общества, предприятия, действующим законодательством Украины и этим Договором.

5.2.2. С разрешения Арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущества, проводить его реконструкцию, техническое переоборудование, которое обуславливает повышение его стоимости.

5.2.3. Приватизировать арендованное имущество в порядке, определенном действующим законодательством.

5.2.4. Арендатор не отвечает по обязательствам Арендодателя.

5.3. Арендодатель обязан:

5.3.1. Передать Арендатору в аренду помещения согласно разделу 1 этого договора по актам приема-передачи.

5.3.2. Воздерживаться от действий, которые могут препятствовать Арендатору самостоятельно использовать арендованные помещения.

5.3.3. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя возместить Арендатору все расходы, связанные с улучшением эксплуатационных качеств помещений.

5.4. Арендодатель имеет право:

5.4.1. Устанавливать Арендатору арендную плату за использование помещений.

5.4.2. Контролировать состояние и направление использования переданных в аренду помещений.

5.4.3. Выступать с инициативой относительно внесения изменений в Договор аренды или его расторжения в случае ухудшения состояния

арендованного имущества, вследствие его ненадлежащего использования или невыполнения требований Договора.

5.4.4. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора.

6. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ/РЕСТАВРАЦИЯ/

6.1. Арендатор после подписания данного Договора приступает к выполнению капитального ремонта /реставрации/ арендуемых помещений согласно проектной документации, согласованной с Арендодателем.

6.2. При выполнении капитального ремонта /реставрации/ арендуемых помещений Арендатор за свой счет выполняет все необходимые проектные и ремонтно-строительные работы, а также получает все необходимые разрешения и согласования государственных органов, организаций и служб.

6.3. Срок выполнения капитального ремонта арендованных помещений по согласованию сторон установлен в течение 2-х лет с момента передачи их согласно Приложению 2.

6.4. На период проведения капитального ремонта /реставрации/ арендуемых помещений арендная плата устанавливается по ставке согласно Решения Исполкома Совета Народных депутатов г. Киева N 28 от 06.02.95 /п.3/

6.5. Расходы Арендатора на капитальный ремонт /реставрацию/ помещений являются основанием для снижения арендной платы, что оформляется дополнительным соглашением.

7. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

7.1. Арендатор обязан вносить все платежи за потребление им воды, электричества, газа, пользование отоплением, телефоном, телексом, факсом и другими службами непосредственно коммунальным службам и агентам. По соглашению сторон на основании акта о предоставлении услуг/счетов и т.п./ Арендатор может выплачивать вышеуказанные суммы непосредственно Арендодателю, который в этом случае несет ответственность за оплату коммунальных расходов Арендатора.

7.2. Просрочка платежей на срок более 3 дней влечет за собой штраф, определяемый коммунальными службами. Оплата штрафа не освобождает Арендатора от оплаты коммунальных платежей.

7.3. Арендодатель и Арендатор могут договариваться в течение срока действия данного Договора об установке дополнительных средств обслуживания и коммуникаций.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

8.1. Ответственность Арендодателя:

8.1.1. За несвоевременную передачу помещений, которые передаются в аренду в соответствии с настоящим Договором, Арендодатель платит пеню в размере 0,05: от суммы годовой арендной платы за каждый день задержки.

8.2. Ответственность Арендатора:

8.2.1. В случае невнесения Арендатором арендных платежей в сроки, установленные настоящим Договором, начисляется пеня в размере 0,05: в день от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.3. Уплата пени, установленной настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

9.1. Споры, которые возникли в ходе исполнения настоящего Договора, стороны разрешают путем переговоров. Если согласие не будет достигнуто, спор передается на рассмотрение арбитражного суда.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

10.1. Этот Договор действует с "30" августа 1996г. по "30" августа 2021 г. сроком на 25 /двадцать пять/ лет.

10.2. Условия Договора сохраняют силу в течение всего срока действия Договора и в случаях, когда после его заключения, законодательством установлены правила, ухудшающие состояние Арендатора.

10.3. Изменение или расторжение Договора может иметь место по согласованию сторон.

Изменения и дополнения, которые вносятся, рассматриваются сторонами в течение одного месяца. Односторонний отказ от выполнения Договора и внесенных изменений не допускается.

10.4. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении или изменении Договора не менее чем за один месяц до его прекращения, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.5. Действие срока аренды прекращается в следствие:

- окончания срока, на который он был заключен
- приватизации объекта аренды (при участии Арендатора)
- гибели объекта аренды
- досрочно по согласию сторон или по решению арбитражного суда
- банкротства Арендатора
- иных оснований, предусмотренных законодательством.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

11.1. Арендатор сохраняет все права на оборудование и устройства, которые он может установить в арендуемых помещениях и которые он вправе демонтировать по окончании срока действия данного Договора.

✓ 11.2. Арендатор вправе без дополнительного разрешения Арендодателя передавать частично или целиком арендованные помещения в субаренду иным лицам. При этом срок передачи помещения в субаренду не должен превышать срока действия настоящего Договора.

11.3. Реорганизация как Арендодателя, так и Арендатора, а также переход права собственности на арендуемые помещения, не являются основанием для изменения условий или прекращения действия Договора.

11.4. Арендатор в случаях, предусмотренных законодательством, страхует принятое в аренду имущество.

11.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством.

11.6. Договор составлен на восьми страницах в четырех экземплярах, включая Приложения 1, 2, 3, имеющих одинаковую юридическую силу и подписан сторонами для:

- 1 - Арендодателя,
- 2 - Арендатора,
- 3 - _____
- 4 - _____

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Киевская кинокопировальная фабрика,

252040, г. Киев, ул. Васильковская, 1
р/с 601112 в ОПЕРУ Укрсоцбанка
г. Киев, МФО 300023
код ОКПО 02372585

Арендатор:

Частное предприятие
"Абсолют-Холдинг"

252040, г. Киев, ул. Васильковская, 1
р/с 1468746 в ОПЕРУ банка Украина
г. Киев, МФО 321574
код ОКПО 14370964

Приложения к Договору:

1. Приложение 1 — Состав, характеристика и стоимость помещений,
2. Приложение 2 — План поэтапной передачи помещений,
3. Приложение 3 — Расчет арендной платы,
4. _____

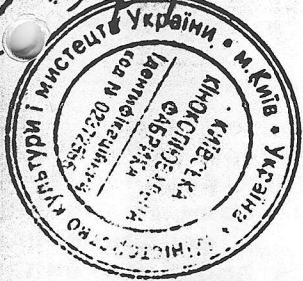
ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

/Б.А.Богданов/

/Яцек Пасик/



Приложение N 1
к Договору аренды N 2908-96
от "30" августа 1996г.

Состав, характеристика и стоимость нежилых помещений корпуса N 2-6, которые передаются в аренду фирме "Абсолют-Холдинг":

Наименование и характеристика	Площадь, /м кв/	Этаж	Примечания
Торговый зал и подсобные помещения	409.4	1	
Столовой на 76 мест			
Буфет на 24 места	210.1	1	
Кондиционерная	35.0	1	
Мужской гардероб с душевыми	249.5	1	
Трансформаторная подстанция	150.0	-	не передается
Конференцзал на 45 мест	560.7	2	
Публичные помещения фабрики управления	399.8	2	
Кинопроекторная помещения			
Фабрики управления	412.8	3	
Коридоры	609.7	1,2,3	
Другие помещения	317.0	1,2,3	
ИТОГО:			
общая площадь помещений	3287,		
из них передается в аренду	<u>3137</u>		

Общая балансовая стоимость корпуса 2-6 согласно акта экспертной оценки по состоянию на 01.08.96г. составляет: 97 249 000 000 крб.

Приложения:

- 1) акт экспертной оценки корпуса 2-6,
- 2) чертежи /проектная документация/ корпуса 2-6.

ПОДПИСИ СТОРОН:



Приложение N 2
к Договору аренды N 2908-96
от "30" августа 1996г.

План поэтапной передачи помещений корпуса 2-6
в аренду фирме "Абсолют-Холдинг".

N п/п	Наименование и характеристики помещений корпуса N 2-6	Площадь /м кв/	Срок передачи	Примечания
1.	Торговые помещения столовой	200.0	02.01.2004	
2.	Подсобные помещения столовой	209.4	01.09.96	
3.	Торговые помещения буфета	86.0	01.10.2005	
4.	Подсобные помещения буфет	124.1	01.09.96	
5.	Кондиционерная	35.0	01.09.96	
6.	Женский гардероб с душевыми	249.5	01.09.97	
7.	Трансформаторная подстанция	150.5	-	не передаются
8.	Конференцзал на 450 мест	560.7	01.09.96	
9.	Служебные помещения фабрики-кооперации	399.8	01.10.96	
10.	Кинопроекционная помещения фабрики-кооперации	412.8	01.10.96	
11.	Коридоры	609.7	01.10.96	
12.	Прочие помещения	317	01.10.96	

ИТОГО:

общая площадь - 3287
из нее передается в аренду 3137

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель

Арендатор



/Б.А.Богданов/



/Яцек Пасик/

ПРИЛОЖЕНИЕ N 3
к Договору аренды N 2908-96
от 30 августа 1996г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Экспертная оценка стоимости помещений корпуса N 2-6 общей площадью 3287 м кв составляет 276 187 000 000 /двести семьдесят шесть миллиардов сто восемьдесят семь миллионов крб./

2. Месячная арендная плата за первый месяц после подписания договора аренды составляет 1 150 780 000 /один миллиард сто пятьдесят миллионов семьсот восемьдесят тысяч карбованцев/:

$$276\,187\,000\,000 : 0,05 : 12 = 1\,150\,780\,000 \text{ крб.}$$

3. Размер месячной платы за каждый последующий месяц определяется путем корректировки размера месячной арендной платы за предыдущий месяц на индекс инфляции за текущий месяц.

4. Арендная плата вносится Арендатором исходя из фактически принятой в аренду площади помещений корпуса N 2-6.

5. Арендная плата, определенная согласно настоящего расчета, рассматривается как включающая в себя налог на добавочную стоимость и другие налоги и сборы /на имущество, землю и т.п./.

ПОДПИСИ СТОРОН



Арендодатель
/Б.А.Богданов/

Арендатор

/Яцек Пасик/



2

see Rec