

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества (здания)

Кемеровская область, г. Новокузнецк
Десятого ноября две тысячи пятнадцатого года

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Авто Риджен», в лице директора Сухаленцевой Ирины Ивановны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «Авто Град Новокузнецк», в лице директора Емельяновой Лилии Петровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду здание Автотехцентра по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, назначение: нежилое, 2-х этажное, общей площадью 2 246,1 кв.м., инв. №13186/2, лит. Б, кадастровый номер 42:30:0201019:126:21, адрес объекта: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Димитрова, д. 38, расположенное на земельном участке общей площадью 4 120 кв.м., кадастровый номер 42:30:0201019:155 (предыдущий кадастровый номер 42:30:0201019:126).

1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 11.05.2010 №RU42310000-00048, выданное Комитетом градостроительства и земельных ресурсов Администрации г. Новокузнецка, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 19 ноября 2010 г. серия 42АГ N 504174, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним N 42-42-06/116/2010-028 от 19 ноября 2010г.

1.3. Здание будет использоваться для ведения любой хозяйственной деятельности, кроме запрещенной действующим законодательством РФ.

1.4. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Зданием передается право пользования земельным участком в размере 4 120 кв.м.

1.5. Земельный участок, указанный в п. 1.1, 1.4 Договора, принадлежит Арендодателю на праве аренды, что подтверждается Договором №112-02 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 27 августа 2010г.

1.6. На момент заключения настоящего договора здание, указанное в п. 1.1. настоящего договора, находится в залоге у Акционерного коммерческого банка «Новокузнецкий муниципальный банк» открытое акционерное общество, регистрационный №2865, ИНН 4216003682/КПП 422001001, ОГРН 1024200001770/2034200011371, находящийся по адресу Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Кирова, 38 на основании Договора об ипотеки №1079/07/ДИ/2008 от 04 марта 2008г. и Дополнительного соглашения от 15 октября 2010г. к Договору об ипотеки №1079/07/ДИ/2008 от 04 марта 2008г.

2. СРОК АРЕНДЫ И ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

2.1. Здание сдается в аренду на 5 (пять) лет, с «10» ноября 2015 г. по «10» ноября 2020 г.

Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяется на отношения Сторон, возникшие с даты подписания настоящего Договора.

2.2. Срок действия Договора может быть продлен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением Сторон.

2.3. Арендатор вступает во владение Зданием с «10» ноября 2015г. С согласия сторон, настоящий договор имеет силу акта приёма-передачи. Арендодатель передал, а Арендатор принял имущество, указанное в п. 1.1 настоящего договора.

2.4. Арендатор обязан в течение 30 (тридцати) дней с момента окончания срока действия Договора передать Арендодателю Здание по акту приема-передачи, в котором должно быть отражено техническое состояние Здания на момент возврата.

3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата в месяц за пользование зданием устанавливается в размере 1 300 000 (один миллион триста тысяч) рублей, НДС нет в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

3.2. Указанная в п. 3.1 договора сумма включает в себя плату за аренду здания, плату за предоставленные коммунальные услуги (электричество, водоснабжение, отопление) и плату за пользование земельным участком.

3.3. Арендная плата в размере, определенном в п. 3.1. Договора, оплачивается Арендатором в срок до 30-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, внесением в кассу или иным способом, не запрещенным законодательством и согласованным между сторонами договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право по предварительному согласованию с Арендатором на вход в Здание с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством при наличии документа, оформленного надлежащим образом.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии - в любое время суток. При посещении помещений Арендодатель должен обеспечить, чтобы уполномоченные им лица не наносили ущерб арендуемому Зданию и/или не причиняли вреда имуществу Арендатора или третьих лиц, а также доставляли как можно меньше неудобств своими действиями. В случае возникновения каких-либо повреждений в помещениях Здания их устранение осуществляется силами и за счет Арендодателя. Вред, причиненный имуществу Арендатора или третьих лиц в результате таких посещений, возмещается Арендодателем в полном объеме.

4.1.2. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- использует Здание с существенным нарушением условий Договора;
- существенно ухудшает состояние Здания;

- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

4.1.3. Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Здания в соответствии с установленными нормативами.

4.1.4. Осуществлять контроль исполнения настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Арендодатель обязан направлять уведомления в случаях:

- необходимости и сроках проведения текущего ремонта;
- принятия решения о прекращении действия настоящего Договора по истечении срока его действия не позднее 1 (одного) месяца.

4.2.2. Осуществлять контроль исполнения настоящего Договора.

4.2.3. О передаче своих прав и обязанностей по настоящему Договору аренды другому лицу Арендодатель обязан в течение 1 (одного) месяца уведомить Арендатора о своем решении.

4.3. Права Арендатора:

4.3.1. Арендатор вправе с согласия Арендодателя сдать Здание или его часть в субаренду или безвозмездное пользование. При этом ответственным за исполнение настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя передать свои права и обязанности по настоящему Договору аренды другому лицу.

4.3.3. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет Здание в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию в соответствии с условиями Договора или назначением Здания;
- переданное Арендатору Здание имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Здания или проверки его исправности при заключении договора;
- Здание в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

4.4. Обязанности Арендатора:

4.4.1. Арендатор обязан вносить арендную плату за Здание в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.4.2. В случае передачи Здания или его части в субаренду или безвозмездное пользование Арендатор обязан:

- получить письменное согласие Арендодателя;
- зарегистрировать соответствующий Договор в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в случае, если срок субаренды или безвозмездного пользования не менее 1 (одного) года;

4.4.3. Для передачи прав и обязанностей по настоящему Договору другому лицу Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя.

4.4.4. Арендатор обязан не позднее, чем за 1 (одного) месяца, письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Здания как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

4.4.5. Арендатор обязан содержать Здание в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

4.4.6. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Здания. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого Объекта: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

4.4.7. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Здание для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций.

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения Здания работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.4.8. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Здание Арендодателя (его полномочных представителей) представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

4.4.9. Арендатор не вправе производить никаких перепланировок, связанных с его деятельностью, без письменного согласия Арендодателя.

4.4.10. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Здания.

4.4.11. Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 15 (пятнадцати) дней.

5. САНКЦИИ. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

5.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляются пени по ставке 0,1 % годовых за каждый день просрочки.

5.2. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

5.3. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора аренды в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. Договор аренды прекращает свое действие в случае его расторжения по соглашению Сторон и/или в судебном порядке по решению суда;

- по окончании срока Договора при наличии возражений со стороны Арендодателя или Арендатора на заключение Договора аренды на новый срок.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

6.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

6.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. Договор, может быть, расторгнут или изменен в любой момент по взаимному согласию Сторон, оформленному в виде дополнительного соглашения.

6.5. Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора аренды на тех же условиях. В случае если за один месяц до истечения срока действия Договора ни одна

6.4. Договор, может быть, расторгнут или изменен в любой момент по взаимному соглашению Сторон, оформленному в виде дополнительного соглашения.

6.5. Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора аренды на тех же условиях. В случае если за один месяц до истечения срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о своем намерении прекратить его действие, Договор считается продленным на такой же срок на тех же условиях.

6.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу после их государственной регистрации в установленном законом порядке.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Авто Риджен»
ОГРН 1024201980681, ИНН/КПП 4229002654/422001001.

Юридический адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Димитрова, 38.

АРЕНДАТОР:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Авто Град Новокузнецк»

ОГРН 1114253000465, ИНН/КПП 4253997295/425301001.

Юридический адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Димитрова, 38.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ООО «Авто Риджен»

Директор

/И.И. Сухоленцева/


АРЕНДАТОР

ООО «Авто Град Новокузнецк»

Директор

/Л.П. Емельянова/


