

ДОГОВОР № С16/03
аренды нежилого помещения

город Нижний Новгород

«06» июля 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «ОЛДИ инвест», (603115, г. Н. Новгород, ул. Невзоровых, д.6, офис 3, ОГРН 1055248051210, ИНН 5262137019, КПП 526201001), в лице директора Воробьева Дмитрия Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель 1»,

Общество с ограниченной ответственностью «Ильинка» (603109, г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д.26, ОГРН 1095260000747, ИНН 5260245330, КПП 526001001, зарегистрированное Инспекцией ФНС России по Нижегородскому району г.Н.Новгорода 30.01.2009г., свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 52 №004351652), именуемое далее «Арендодатель 2», в лице директора Осокина Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, (совместно именуемые «Арендодатели»),
и

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОДУКТ-2016», ОГРН 1165260052770, ИНН 5260423230, КПП 526001001, свидетельство о регистрации серии 52 №005377355 от «03» марта 2016 года выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода, находящееся по адресу: 603093, г.Н.Новгород, ул. Родионова, д.23, офис 307, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Ковалева Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатели обязуются передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами, за исключением ипотеки, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, недвижимое имущество: часть нежилого помещения ПЗ, общей площадью 914 (девятьсот четырнадцать) квадратных метров, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Березовская, д.103, общей площадью 1263,2 кв.м, кадастровый номер 52:18:0020026:1297, включающую в себя в соответствии с поэтажным планом (из технического паспорта, составленного по состоянию на 04 октября 2011 года), копия которого является Приложением №1 к настоящему договору следующие помещения:
 - Этаж 1, номера на поэтажном плане: №№ 1, 3, 9-17, 19-23, 36-40, часть комнаты №2 площадью 662,5 кв.м., часть комнаты №24 площадью 5,4 кв.м., часть комнаты №25 площадью 5,8 кв.м., часть комнаты №35 площадью 43 кв.м.
- 1.2. Помещение принадлежит Арендодателю 1 на праве общей долевой собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 52-АД 236195, выданным Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области «10» февраля 2012 года (1/2 в праве общей долевой собственности). Помещение принадлежит Арендодателю 2 на праве общей долевой собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 52 АД 236188, выданным Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области «27» января 2012 года (1/2 в праве общей долевой собственности).
- 1.3. Целевое назначение Помещения: розничная торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Помещении административные, складские и подсобные помещения, а также сдавать Помещение или его часть в субаренду.
- 1.4. Передача Арендатору Помещения по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателями в срок до «01» августа 2016 года.

- 1.5. Арендодатели гарантируют, что с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи и до окончания срока аренды для целей разрешенного использования Арендатором Помещения, Помещение будет обеспечено коммунальными услугами в следующем объеме:
- электроснабжением ($P_{\text{уст}}$) в объеме не менее 94 кВт;
 - холодным водоснабжением в объеме не менее 3 м^3 в день;
 - горячим водоснабжением в объеме не менее 3 м^3 в день;
 - сезонным отоплением в соответствии с тепловыми нагрузками на здание, в котором расположено Помещение;
 - водоотведением (канализацией).
- 1.6. Для использования Арендатором Помещения в соответствии с целевым назначением, указанным в п.1.2. настоящего договора, Арендодатели дают свое полное и безотзывное согласие на проведение Арендатором работ по перепланировке Помещения согласно Приложению № 2 к настоящему договору.
- 1.7. На момент заключения настоящего договора, $\frac{1}{2}$ доля в праве общей долевой собственности на Помещение находится в залоге у Открытого акционерного общества «Акционерный коммерческий банк «САРОВБИЗНЕСБАНК» на основании договора залога недвижимости (ипотеки) от 19.03.2012г. (№ регистрации 52-52-01/175/2012-109 от «05» апреля 2012 года).
Согласие залогодержателя на заключение настоящего договора подтверждается письмом № б/н от 15 апреля 2016 года.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

2.1. Арендодатели обязуются:

- 2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи, не позднее чем в срок, указанный в п.1.3. настоящего договора, в состоянии, предусмотренном п.1.4. настоящего договора.
- 2.1.2. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, на уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории, водоотведения), надлежащим образом оплачивать их услуги.
- 2.1.3. В день подписания настоящего договора предоставить Арендатору место для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов, согласованное с Арендатором.
Плата за предоставление места для размещения наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов входит в состав арендной платы.
- 2.1.4. Предоставить Арендатору и его субарендаторам на прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории при имеющейся возможности место для размещения 2 (Двух) контейнеров объемом $0,8 \text{ м}^3$ каждый, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов деятельности Арендатора. Плата за размещение контейнеров входит в состав арендной платы.
- 2.1.5. Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность доступа в Помещение и использования зоны разгрузки в круглосуточном режиме. Плата за пользование зоной разгрузки входит в состав арендной платы.
В случае неисполнения указанного обязательства арендная плата не начисляется и не уплачивается.
- 2.1.6. В минимально технически необходимые сроки, устранять за счет собственных сил и средств неисправности, устранять аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, а также в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 4 (четырёх) часов с момента возникновения неисправности и/или аварии устранять их последствия, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора.
- 2.1.7. В день подписания настоящего договора, предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для размещения Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
Арендодатели обязуются согласовать паспорт рекламного места Арендатора и его субарендаторов.
По письменному запросу Арендатора и при наличии технической возможности выделить иные, согласованные в соответствии с настоящим договором места для размещения Арендатором и его субарендаторами наружных рекламных вывесок и рекламных щитов.

Изготовление, размещение, получение и оформление всей необходимой разрешительной документации на всю наружную (фасадную) рекламу Арендатора, Арендатор осуществляет за счет собственных средств. Все платежи (текущие платежи), связанные с наружной рекламой Арендатора, производятся за счет средств Арендатора.

- 2.1.8.** В дату подписания настоящего договора передать Арендатору заверенные Арендодателями копии договоров с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, на уборку прилегающей к зданию, в котором расположено Помещение, территории, водоотведения), а также предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешения на торговлю и лицензий.
- В течение срока действия настоящего договора не позднее чем в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от Арендатора представлять последнему:
- необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Помещение,
 - предоставлять Арендатору по его требованию документацию необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговли, продления разрешения на торговлю и лицензий.
- 2.1.9.** За свой счет производить капитальный ремонт Помещения либо его элементов и коммуникационных сетей, при этом Арендодатели обязан согласовать с Арендатором время и сроки проведения капитального ремонта Помещения.
- 2.1.10.** Арендодатели в случаях предусмотренных законодательством, обязуются не позднее 5 (Пятого) числа каждого месяца составлять и выставлять Арендатору оформленный в соответствии с требованиями законодательства РФ о налогах и сборах счет-фактуру за прошедший месяц.
- 2.1.11.** Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на территории и крыше здания в котором расположено Помещение.
- 2.1.12.** Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования здания и поддержанием здания, в состав которого входит Помещение (за исключением Помещения), в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.
- 2.1.13.** В случае досрочного расторжения настоящего договора не по вине Арендатора (за исключением отказа Арендатора от настоящего договора в случае, предусмотренном в п.5.3 (е)) Арендодатели обязуются в течение 5 (пяти) календарных дней с момента (дня) освобождения Арендатором Помещения, компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его/их субарендаторов неотделимых улучшений и затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость ремонта Помещения, а также прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения, а также стоимость работ, указанных в п. 2.4.9. настоящего договора), при этом указанная стоимость определяется по документам, подтверждающим фактические затраты с учетом накопленной амортизации, при этом срок полезного использования принимается равным сроку аренды, а амортизация начисляется таким образом, чтобы на дату окончания срока аренды стоимость равнялась нулю.
- 2.1.14.** Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентов.
- 2.1.15.** Арендодатели выделяет Арендатору площадку под установку охладителей (конденсаторов) рядом со зданием, в котором расположено Помещение (требуется минимальное удаление от ЦХМ). Ориентировочные размеры и нагрузки охладителя: 6400x1800x1500 (Н), вес с фреоном около 1200 кг; 3600x1200x1100 (Н), вес 500 кг. Минимальное расстояние до стены Здания – 1 (один) метр, количество конденсаторов – 4 (Четыре).
- Плата за предоставление площадки под установку охладителей включена в постоянную величину арендной платы.
- 2.1.16.** Стороны обязуются проводить сверку расчетов по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Инициатором проведения сверки может являться любая из сторон Договора, которая направляет другой стороне неподписанный проект Акта сверки по адресу электронной почты.

Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатели обязаны в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателей, по адресу нахождения Арендатора. В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендодатели в тот же срок обязаны направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.

Если инициатором проведения сверки выступают Арендодатели, то он направляет проект Акта сверки по адресу нахождения Арендатора. В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор в тот же срок обязан направить Арендодателям мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателями в проекте Акта сверки. Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной - инициатором.

В случае отсутствия возражений со стороны Арендодателей по проекту Акта сверки в течение 21 (двадцати одного) рабочего дня с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции Арендатора. При этом Арендодатели обязаны в тот же срок передать Арендатору Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью Арендодателей.

2.1.17. Арендодатели обязуются, в срок не позднее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты исполнения Арендатором последнего из обязательств, указанных в п.п. 2.2.6., 2.2.7. настоящего Договора:

- внести изменения в государственный кадастр недвижимости и получить кадастровый паспорт Помещения на основании Технического плана, изготовленного в соответствии с п. 2.2.7. настоящего договора;
- внести в единый государственный реестр прав сведения о новых характеристиках Помещения/здания, в котором расположено Помещение, на основании кадастрового паспорта Помещения/здания;
- предоставить Арендатору нотариально удостоверенные копии кадастрового паспорта Помещения и свидетельства о государственной регистрации права собственности Арендодателей на Помещение/здание с учетом внесенных изменений;
- подписать с Арендатором дополнительное соглашение к настоящему Договору, уточняющее предмет Договора в соответствии с внесенными изменениями.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. При условии исполнения Арендодателями обязательств, предусмотренных п.2.1.1, 1.4. настоящего договора, Арендатор обязуется принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные настоящим договором сроки.

В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателями любого из обязательств/гарантий, предусмотренных п.п. 2.1.1., 1.4., Арендатор вправе в одностороннем порядке изменить (перенести) срок исполнения Арендатором обязательств по подписанию Акта приема - передачи, не превышающий общий срок неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателями обязательств/гарантий, предусмотренных п.п. 2.1.1., 1.4. настоящего договора.

2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.

2.2.3. Использовать Помещение по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора.

2.2.4. Содержать Помещение в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения, вызванные действиями/бездействием Арендатора.

2.2.5. После завершения работ по перепланировке и переоборудованию Помещения, Арендатор обязан в течение 30 (Тридцати) дней с даты завершения указанных выше работ, предоставить Арендодателям оригиналы проектной и исполнительной документации, согласованной с уполномоченными органами/организациями. В случае если Арендатору на совершение указанных в настоящем пункте действий понадобится доверенность на право представления Арендатором интересов Арендодателей в государственных и/или муниципальных органах, Арендодатели обязуется предоставить такую доверенность Арендатору в срок не позднее пяти рабочих дней с момента получения от Арендатора письменного требования с указанием в нем данных лица, на которого Арендодатели обязаны выдать доверенность. В случае если Арендодатели не предоставят Арендатору доверенность, указанную в настоящем пункте в указанные сроки, обязанность по согласованию с уполномоченными органами/организациями

проектной и исполнительной документации по произведенным работам Арендатора возлагается на Арендодателей.

- 2.2.6. В срок не позднее 60 (Шестидесяти) дней с даты согласования Арендатором проектной и исполнительной документации с уполномоченными органами/организациями, Арендатор обязан своими силами и за свой счет заказать в уполномоченных органах/организациях Технический план Помещения, который должен отражать произведенную Арендатором перепланировку/переустройство Помещения и передать подлинный его экземпляр Арендодателям. В случае если Арендатору на совершение указанных в настоящем пункте действий понадобится доверенность на право представления Арендатором интересов Арендодателей в уполномоченных органах/организациях, Арендодатели обязуются предоставить такую доверенность Арендатору в срок не позднее пяти рабочих дней с момента получения от Арендатора письменного требования с указанием в нем данных лица, на которого Арендодатели обязаны выдать доверенность. В случае если Арендодатели не предоставят Арендатору доверенность, указанную в настоящем пункте в указанные сроки, обязанность по изготовлению Технического плана Помещения возлагается на Арендодателей.
- 2.2.7. Допускать в Помещение представителей залогодержателя для проверки состояния и условий пользования Помещением.
- 2.2.8. Не препятствовать в часы работы магазина доступу Арендодателей и третьих лиц через комнату №1 к иным помещениям в здании, доступ к которым возможен только через комнату №1.

2.3. Арендодатели имеет право:

- 2.3.1. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.
- 2.3.2. Инспектировать, в рабочее время Арендатора, Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще, чем 1 (один) раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором.

2.4. Арендатор имеет право:

- 2.4.1. Самостоятельно (без дополнительного согласия Арендодателей) сдавать в субаренду Помещение или его части, в том числе под цели, не предусмотренные п.1.2. настоящего договора. Настоящим Арендодатели дают свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором самостоятельно Помещения или его части в субаренду.
- 2.4.2. Производить за свой счет перепланировку Помещения в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору.
- 2.4.3. С даты подписания настоящего договора использовать места, согласованные с Арендодателями в соответствии с настоящим договором, для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.
- 2.4.4. В любое время проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателями.
- 2.4.5. Использовать иные, находящиеся в общем пользовании, помещения здания, в котором расположено Помещение (места общего пользования), и прилегающую к нему (зданию) территорию, в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование прилегающей к зданию территорией и местами общего пользования входит в состав арендной платы.
- 2.4.6. По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.
- 2.4.7. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Помещении.
- 2.4.8. Доступа в места установки узлов (приборов) учета в здании, в котором расположено Помещение, с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании энергоносителей за отчетный период времени.
- 2.4.9. С момента подписания Сторонами Акта приема – передачи, Арендатор и его подрядчики вправе производить любые строительные и отделочные работы в Помещении, необходимые Арендатору для использования по целевому назначению, указанному в п. 1.2. настоящего договора, в том числе производить работы в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору. Настоящим Арендодатели дают свое согласие на производство (согласовывает Арендатору) указанные выше работы, в том числе, но не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Помещения (в соответствии с Приложением № 2), установка дверей внутри Помещения, установка оконечных устройств на системах вентиляции (диффузоры, зонты), установка сплит – систем, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, а также производить любые отделочные работы,

необходимые Арендатору.

- 2.5. Стороны принимают на себя обязательства не вносить в договор аренды изменения в части права выкупа Помещения без письменного согласия залогодержателя.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. За владение и пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателям арендную плату в равных долях.

- 3.2. Ежемесячная величина арендной платы составляет **658 080 (Шестьсот пятьдесят восемь тысяч восемьдесят) рублей**, без НДС т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения.

Стороны особо оговорили, при использовании Арендодателями общей системы налогообложения, ежемесячная величина арендной платы будет составлять **658 080 (Шестьсот пятьдесят восемь тысяч восемьдесят) рублей**, кроме того НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.

- 3.2.1. Стороны установили следующий порядок исполнения настоящего Договора.

В связи с тем, что ООО «Антариум» на основании заключенного с Арендодателем 2 агентским соглашением №АС/Ильинка/14 от 09 июня 2014 года наделен полномочиями в интересах Арендодателя 2 осуществлять права и исполнять обязанности Арендодателя 2 по настоящему Договору, в том числе передавать и принимать арендуемое Помещение, получать арендную плату и компенсацию, предусмотренную п. 3.6 настоящего договора, пени, штрафы, имеет право на беспрепятственный доступ в соответствии с условиями договора аренды в арендуемое Помещение для осуществления контроля за его использованием по назначению, состоянием, за соблюдением арендатором условий договоров, ООО «Антариум» в интересах Арендодателя 2 будет осуществлять права и исполнять обязанности Арендодателя 2 по настоящему Договору в той мере, в какой это необходимо и возможно, в том числе требовать от Арендатора внесения арендной платы и иных платежей, предусмотренных Договором, получать от Арендатора арендную плату и компенсацию, предусмотренную п. 3.6 настоящего договора, выставлять предусмотренные настоящим договором счета, подписывать акты выполненных работ, направлять Арендатору предусмотренные Договором уведомления, передавать документы, осуществлять проверку порядка использования Арендатором Помещения, передавать и принимать Помещение, осуществлять иные права и обязанности Арендодателя 2, предусмотренные настоящим Договором.

Стороны договорились считать требования, акты, уведомления, предъявленные Арендатору Обществом с ограниченной ответственностью «Антариум» в связи с исполнением настоящего Договора, предъявленными Арендатору Арендодателем 2 и являющимися обязательными для Арендатора.

Требования, акты, уведомления, возражения, предъявленные Арендатором Обществу с ограниченной ответственностью «Антариум» в связи с исполнением настоящего Договора, считаются предъявленными Арендодателю 2.

Исполнение Арендатором обязательства Обществу с ограниченной ответственностью «Антариум», в том числе перечисление арендной платы, иных платежей, передача Помещения, и т.п. признается Сторонами исполнением Арендодателю 2.

Арендодатели не вправе ссылаться на отсутствие у ООО «Антариум» надлежащих полномочий по исполнению настоящего Договора.

- 3.3. Изменение размера величины арендной платы в течение одного года с даты подписания Акта приема-передачи не допускается. Начиная со второго года с момента подписания Акта приема-передачи Помещения, и не чаще 1 (один) раза в год, Арендодатель вправе в одностороннем порядке увеличивать размер ежемесячной величины арендной платы не более, чем на 5% (пять процентов) от предыдущего размера ежемесячной величины арендной платы путем направления Арендатору письменного уведомления с указанием нового размера ежемесячной величины арендной платы. При этом настоящим Стороны договорились, что новый размер ежемесячной величины арендной платы вступает в силу с первого числа месяца, следующего за тем месяцем, в котором Арендатором было получено письменное уведомления о новом размере ежемесячной постоянной величины арендной платы, проиндексированной Арендодателем в соответствии с настоящим пунктом договора.

- 3.4. Оплата арендной платы производится Арендатором не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.

- Оплата арендной платы за первый календарный месяц аренды производится Арендатором не позднее десяти банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.
- 3.5. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
Если первый и/или последний календарные месяцы аренды являются неполными месяцами аренды, то арендная плата рассчитывается за первый календарный месяц, исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца, а за последний - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня расторжения договора.
- 3.6. С даты подписания Акта приема-передачи, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателям затраты последнего по обеспечению Помещения электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией используемых Арендатором, а также часть затрат на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а именно: затраты на уборку территории и вывоз мусора.
Указанная в настоящем пункте компенсация осуществляется ежемесячно, на основании показаний приборов учета установленных в Помещении, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатели эти услуги получают от снабжающих организаций, а в случае невозможности установки приборов учета - пропорционально площади Помещения к общей площади здания, в котором расположено Помещение, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатели эти услуги получают от снабжающих организаций.
- 3.7. Компенсация затрат Арендодателей предусмотренная п.3.6. настоящего договора, осуществляется Арендатором ежемесячно, на основании выставленного Арендодателями счета, счет-фактуры (в случае применения Общего режима налогообложения) с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ с расшифровкой по видам услуг, от снабжающих организаций, а также копии платежных поручений, подтверждающие произведенные Арендодателями расходы по оплате коммунальных платежей, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения документов.
Арендодатели обязуются предоставлять Арендатору Расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов.
- 3.8. В случае неисполнения Арендодателями условий, указанных в п.2.1.10. настоящего договора, Арендатор вправе, без применения к нему каких-либо мер ответственности, удержать из арендной платы, до полного исполнения Арендодателями обязательств указанных в п.2.1.10. настоящего договора, суммы НДС по которым Арендатор не получил соответствующие счета-фактуры, с последующей оплатой удержанных сумм после полного исполнения Арендодателями обязательств указанных в п.2.1.10. настоящего договора.
- 3.9. Стороны определили следующий порядок направления Арендодателями Арендатору документов, указанных в п.3.5. настоящего договора:
- по почте с описью вложенного и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции, указанному в ст. 8. настоящего договора;
 - или
 - курьерской службой или нарочным по адресу для корреспонденции, указанному в ст.8. настоящего договора.
- 3.10. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы считается исполненной с даты списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.
- 3.11. Какое бы то ни было изменение площади Помещения, в том числе в результате перепланировки Помещения, не влечет изменение размера арендной платы по настоящему договору.
- 3.12. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.
- 3.13. В случае наступления обстоятельств (наступление которых не связано с действиями, за которые несет ответственность Арендатор), препятствующих использованию Арендатором Помещения в соответствии с п. 1.2. настоящего договора, арендная плата в период действия указанных обстоятельств не начисляется и не выплачивается.
- 3.14. Стороны установили, что отсрочка (рассрочка) оплаты денежных средств не является кредитом и проценты за период пользования денежными средствами не начисляются и не выплачиваются.

Стороны установили, что уплата денежных средств в виде аванса (предварительной оплаты) не является кредитом и проценты за период пользования указанными денежными средствами не начисляются и не выплачиваются.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем договоре, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. Обязательство по уплате пени, штрафов, компенсаций и возмещения возникает у виновной Стороны с момента предъявления другой Стороной письменного требования об этом. Не предъявленные штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.
- 4.3. В случае необеспечения Помещения не по вине Арендатора коммунальными услугами, в том числе энергоснабжением в объеме, предусмотренном п.1.4 настоящего договора, на срок свыше 24 (двадцати четырех) часов в течение суток Арендатор вправе не выплачивать Арендодателям арендную плату за период отсутствия обеспечения Помещения вышеуказанными услугами, кроме этого Арендатор вправе требовать с Арендодателей уплаты неустойки в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы месячной постоянной величины арендной платы за каждый календарный день необеспечения Помещения коммунальными услугами. Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случае отсутствия коммунальных услуг в связи с техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги и услуги телефонной связи.
- 4.4. В случае просрочки Арендатором выплаты арендной платы Арендодатели вправе потребовать от Арендатора выплаты пени в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 4.5. В случае просрочки Арендодателями любого платежа причитающегося Арендатору, Арендатор вправе потребовать от Арендодателей выплаты пени в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Срок аренды по настоящему договору составляет 7 (семь) лет с даты государственной регистрации настоящего договора. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до истечения срока, предусмотренного настоящим пунктом. На основании п.2 ст.425 ГК РФ Стороны устанавливают, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента его подписания.
- 5.2. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателей не менее чем за 3 (Три) месяца.
- 5.3. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателей за 10 (Десять) рабочих дней в случаях:
- (а) когда Арендодатели создают препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения и/или
 - (б) переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателями и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, и/или
 - (с) неисполнения гарантий предусмотренных п. 1.4. настоящего договора, и/или
 - (d) Арендодатели нарушил одно или несколько обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.3., 2.1.9. настоящего договора и не исправил их в срок 20 (Двадцать) рабочих дней, и/или
 - (е) наличия обстоятельств не связанных с действиями Арендатора, не позволяющих получить лицензию на право осуществления в Помещении розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости.
- 5.4. По требованию Арендодателей настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:
- (а) пользуется Помещением с существенным нарушением условий настоящего договора или назначения Помещения либо с неоднократными нарушениями;
 - (б) существенно ухудшает Помещение;
 - (с) более двух раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа не вносит арендную плату в полном объеме.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ К НЕМУ

- 6.1. Арендодатели обязуется в дату подписания настоящего договора предоставить Арендатору необходимый со стороны Арендодателей пакет документов (в том числе, но не ограничиваясь, оригинал кадастрового паспорта Помещения), необходимых для государственной регистрации настоящего договора.
- 6.2. Арендатор обязуется самостоятельно, своими силами и за свой счет, подать настоящий договор совместно с документами, полученными от Арендодателей, и документами, необходимыми со стороны Арендатора, на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.3. Сторона, которая выступает инициатором заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, обязуется самостоятельно своими силами и за свой счет осуществить подачу такого дополнительного соглашения на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты его подписания, при условии представления другой Стороной документов, необходимых с ее стороны для регистрации такого дополнительного соглашения.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются в Арбитражном суде Нижегородской области.
- 7.2. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.
- 7.3. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателей, один – для Арендатора и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 7.4. Стороны обязуются без письменного согласия залогодержателя не заключать дополнительного соглашения к настоящему договору, предусматривающего условие о выкупе Арендатором Помещения.
- 7.5. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:
- Приложение № 1 – План помещения;
 - Приложение № 2 – Планировка Помещения после перепланировки.
- 7.6. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатели за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатели докажут, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный помещениям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатели будут обязаны возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы и коммунальных платежей.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель 1: ООО «ОЛДИ инвест»
603115, г. Н. Новгород, ул. Невзоровых, д.6,
офис 3,
ОГРН 1055248051210,
ИНН 5262137019, КПП 526201001
Р/счет 40702810123000408463
В Поволжском филиале ЗАО «Райффайзенбанк»
г.Н.новгород
БИК 042202847
к/счет 30101810300000000847
тел. (831) 428-11-10, 428-11-15

Арендатор: ООО «ПРОДУКТ-2016»
г.Н.Новгород, ул. Родионова, д.23
ОГРН 1165260052770, ИНН 5260423230, КПП
526001001
Р/с 40702810802200005888
В АО «АЛЬФА-БАНК» (ИНН 7728168971
ОГРН 1027700067328 БИК 044525593)
к/с 30101810200000000593 в ГУ БАНК РОССИИ
по ЦФО

Директор ООО «ОЛДИ инвест»

Генеральный директор ООО «ПРОДУКТ-


/Д.В. Воробьев/


Арендодатель 2: ООО «Ильинка»
603109, г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д.26
ОГРН 1095260000747
ИНН 5260245330 КПП 526001001
Р/счет 40702810442020002999 в «Волго-Вятском
банке Сбербанка РФ»
к/счет 30101810900000000603,
БИК 042202603

2016»

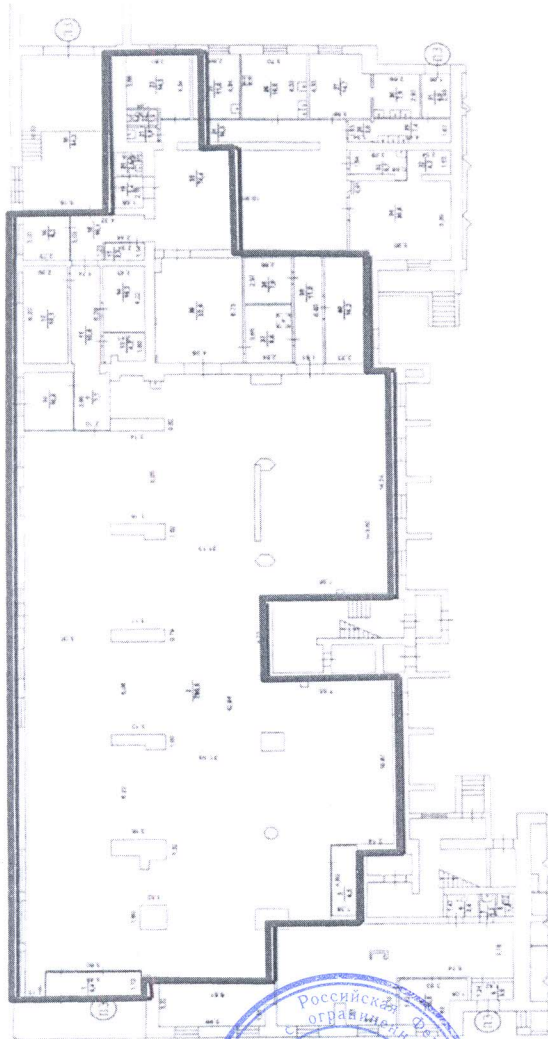

/А.А. Ковалев/


Директор ООО «Ильинка»


/Е.В. Осокин/


Агент: ООО «Антариум»
г.Н.Новгород, ул. Родионова, д.23, офис 204
ОГРН 1145260007210
ИНН 5260386147 КПП 526001001
р/сч 40702810242000005899
в Волго-Вятском банке Сбербанка России г.
Нижний Новгород
БИК 042202603
к/сч 30101810900000000603

Приложение №1
к договору аренды нежилого помещения
№С16/03 от 06.07. 2016г.



Арендодатель 1:  /Д.В. Воробьев/



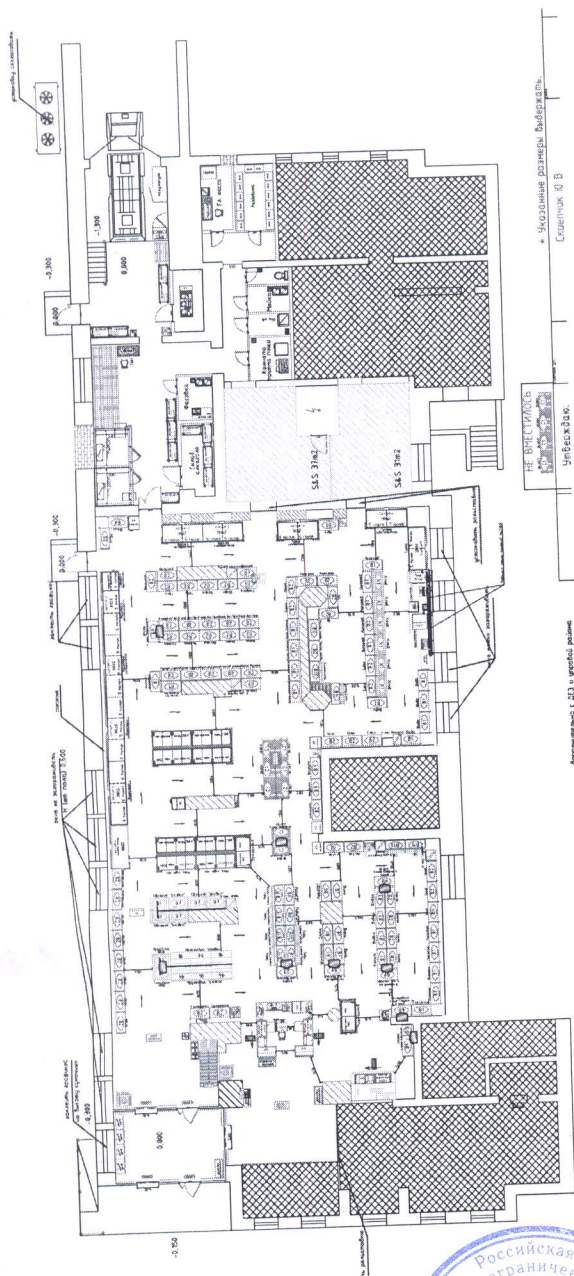
Арендодатель 2:  /Е.В. Осокин /



Арендатор:  /А.А. Ковалев/



Приложение № 2
к договору аренды нежилого помещения
№С16/03 от 06.07 2016г.



Арендодатели 1: _____

Д.В. Воробьев

Арендодатели 2: _____

Е.В. Осокин

Арендатор: _____ /А.А. Ковалев/

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Нижегородской области

Квартал регистрационного округа 52

Идентификационный номер государственной регистрации

50/010/2016/001/2016

Идентификационный номер государственной регистрации

50/010/2016/001/2016

Идентификационный номер государственной регистрации

50/010/2016/001/2016

Подпись Иванов Иван Иванович



Handwritten signature and notes in blue ink.



Настоящий Договор
Составлен на 12
(двенадцати листах)
Пронумерован.
ИЛВИПРОММЕРОВАН.

Арендатор

Арендодатель

