

**ДОГОВОР**  
**аренды недвижимого имущества**

город Волгоград

«23» апреля 2015 г.

Индивидуальный предприниматель Чалиби Татьяна Азизовна, 01 декабря 1969 года рождения, действующая на основании свидетельства ОГРИП серия 34 №004122109 выданное 22.01.2014г., с, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Континенталь», в лице директора Шамординой Ольги Михайловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (во временное владение и пользование за плату) следующее недвижимое имущество - земельный участок общей площадью 6142 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов – для размещения многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов). Кадастровый номер: 34:34:030070:31, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Новодвинская, 34а (далее – Недвижимое имущество).

Недвижимое имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Соглашения об отступном от 27.06.2014 г. Изменения к Соглашению об отступном от 27.06.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.08.2014г. сделана запись о регистрации №34-34-01/173/2014-111.

1.2. Недвижимое имущество передается в аренду Арендатору для строительства многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов). Приведенное описание целей использования Недвижимого имущества является окончательным и именуется разрешенным использованием.

1.3. Недвижимое имущество передается Арендатору по акту приема-передачи недвижимого имущества, подписанному между Арендодателем и Арендатором и являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора

**2. Срок Договора**

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания обеими сторонами и действует по 30 апреля 2017 года включительно.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Участвовать в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержания его в надлежащем состоянии.

3.1.2. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению арендуемого недвижимого имущества, оказывать необходимое содействие Арендатору в устраниении их последствий.

3.1.3. Зарегистрировать Договор в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Осуществлять на недвижимом имуществе рекламно-информационную деятельность, в том числе размещать рекламу, рекламоносители, а также рекламные конструкции (включая доступ для их обслуживания и эксплуатации) в порядке, установленном действующим законодательством РФ, при условии, что осуществление такой деятельности не влечет невозможность использования недвижимого имущества Арендатором.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Использовать недвижимое имущество в соответствии с целями и условиями его предоставления строго в соответствии с действующим законодательством.

3.3.2. Вносить арендную плату в установленный настоящим Договором срок.

3.3.3. Содержать арендуемое недвижимое имущество в исправном состоянии, эксплуатировать в соответствии с установленными законодательством нормами и правилами, в том числе санитарными

нормами и правилами, правилами пожарной безопасности, правилами промышленной безопасности, иными нормами, настоящим договором, своевременно производить уборку территории и вывоз мусора. Если Арендатор не выполняет должным образом обязанность по поддержанию недвижимого имущества в надлежащем состоянии и в результате ненадлежащего использования недвижимого имущества причинен ущерб Арендодателю или третьим лицам, то Арендатор несет ответственность за ущерб, причиненный Арендодателю и третьим лицам.

3.3.4. Обеспечивать содержание в исправном состоянии инженерных систем (центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализацию, электроснабжение, газоснабжение) для обеспечения их нормального функционирования.

3.3.5. Ежемесячно, не позднее 20 числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы и штрафных санкций, установленных настоящим Договором.

3.3.6. Не сдавать арендуемое недвижимое имущество в субаренду (поднаем) без письменного согласия Арендодателя.

Не осуществлять без письменного согласия Арендодателя другие действия, влекущие какое-либо обременение недвижимого имущества и (или) прав Арендатора по настоящему Договору, в том числе не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем), не предоставлять арендуемое недвижимое имущество в безвозмездное пользование.

3.3.7. Обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому недвижимому имуществу представителям Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора и законодательства Российской Федерации, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.3.8. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить Договор аренды на новый срок не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего Договора.

3.3.9. В течение 5 (пяти) дней с даты прекращения арендных отношений, регулируемых настоящим Договором, вернуть Арендодателю недвижимое имущество по акту приема-передачи в состоянии не уже, чем в котором оно было получено, с учетом нормального износа.

3.3.10. Информировать Арендодателя обо всех чрезвычайных ситуациях с недвижимым имуществом - авария, пожар, арест, запрет на эксплуатацию, вынесенные государственными надзорными органами, и иных событиях, повлекших уничтожение (повреждение) или создающих угрозуничтожения (повреждения) недвижимого имущества, по телефону незамедлительно, письменно не позднее дня следующего за событием, и своевременно принимать все возможные и достаточные меры постранению причин и последствий чрезвычайных ситуаций, а также по предотвращению разрушения или повреждения недвижимого имущества.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Использовать недвижимое имущество в соответствии с целью и условиями его предоставления.

#### **4. Порядок возврата арендуемого недвижимого имущества Арендодателю**

4.1. До подписания акта приема-передачи, указанного в подпункте 3.3.9. настоящего Договора, Арендатор должен произвести сверку платежей по настоящему Договору с Арендодателем и подписать акт по сверке платежей.

4.2. Один экземпляр подписанного Сторонами акта приема-передачи, указанного в подпункте 3.3.9. настоящего Договора, вместе с актом по сверке платежей остается у Арендодателя.

4.3. В случае фактического неиспользования недвижимого имущества без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы до фактического возврата недвижимого имущества Арендодателю по акту приема-передачи.

#### **5. Платежи и расчеты по Договору**

5.1. Арендная плата по настоящему договору составляет 13 110 (тринадцать тысяч сто десять) рублей в месяц.

Арендодатель вправе в одностороннем и бесспорном порядке изменять размер арендной платы, но чаще одного раза в год. Новый размер арендной платы устанавливается с даты, указанной в заявлении, направляемом Арендатору заказным письмом по адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса Арендатора (или вручаемом представителю Арендатора под расписку). В случае

направления уведомления по почте, Арендатор считается получившим уведомление в любом случае не позднее 5 (пяти) дней с даты отправления уведомления.

5.2. Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме перечисляется на счет Арендодателя, указанный в разделе 11 настоящего Договора не позднее 15 числа оплачиваемого месяца.

Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению арендной платы считается день поступления денежных средств в полном объеме, предусмотренном в Договоре, на расчетный счет Арендодателя.

5.3. За пользование газом, электрической энергией, горячим \ холодным водоснабжением, теплоснабжением, водоотведением, телефонной связью Арендатор компенсирует Арендодателю согласно счетов, выставленных Арендодателем, соответствующие расходы, определенные расчетным методом на основании показаний приборов учета и (или) счетов, представленных поставщиками указанных услуг.

Компенсация расходов, предусмотренная настоящим пунктом, перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента выставления Арендодателем соответствующего счета.

5.4. Обеспечение контейнерами для сбора мусора, системами автоматического пожаротушения, противопожарным оборудованием и инвентарем, сигнализациями, системами кондиционирования, охраной осуществляется Арендатором самостоятельно и не предоставляется Арендодателем.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. За неисполнение обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.2., 5.2. настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить Арендодателю на счет, указанный в разделе 11 настоящего Договора, пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

6.3. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 3.3.4. настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя, указанный в разделе 11 настоящего Договора, штраф в размере трехкратной месячной арендной платы за недвижимое имущество.

6.4. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 3.3.6. настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя, указанный в разделе 11 настоящего Договора, штраф в размере четырехкратной месячной арендной платы за недвижимое имущество.

6.5. Выплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устраниния нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

## **7. Обстоятельства непреодолимой силы**

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

7.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон.

## **8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, они подлежат рассмотрению в арбитражном суде в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

## **9. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора**

9.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются только по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных в пункте 9.3. настоящего Договора.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок. Изменение настоящего Договора или его досрочное расторжение оформляются дополнительным соглашением за исключением случаев, предусмотренных в пункт 9.3 настоящего Договора.

Расторжение Договора не является основанием для прекращения неисполненных Арендатором обязательств по выплате Арендодателю неустойки за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

9.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором или законодательством Российской Федерации.

9.3. Арендодатель имеет право в одностороннем и бесспорном порядке отказаться от выполнения условий Договора в следующих случаях:

9.3.1. Арендатор пользуется недвижимым имуществом с существенным нарушением условий настоящего Договора, в том числе назначения недвижимого имущества, либо неоднократными нарушениями, в том числе, если Арендатор осуществляет эксплуатацию арендованного имущества с нарушением требований нормативно-правовых актов и норм, регламентирующих эксплуатацию соответствующих видов имущества.

9.3.2. Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату и (или) не оплачивает компенсацию расходов Арендодателя в порядке п. 5.3. договора.

9.3.3. Если Арендатор заключил без письменного согласия Арендодателя сделку, следствием которой явилось или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору имущества и имущественных прав, в том числе переход их к другому лицу (договоры залога, субаренды, внесение права аренды недвижимого имущества в уставный капитал организаций и др.).

9.3.4. Если Арендатор незамедлительно не известил Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) арендодателю недвижимому имуществу ущерб, и своевременно не принял все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения имущества.

Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом 9.3., не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойки.

9.4. Арендатор, надлежащим образом выполнивший обязательства, предусмотренные настоящим Договором, по истечении его срока имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на заключении договора аренды на новый срок.

9.5. Невыполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором условий настоящего Договора является дополнительным основанием для отказа Арендатору в заключение договора аренды на новый срок.

9.6. Передача в аренду недвижимого имущества не влечет перехода права собственности на него вне зависимости от срока действия договора аренды и срока фактического владения и пользования этим имуществом.

## **10. Прочие условия**

10.1. Все изменения к настоящему Договору совершаются в форме одного документа, подписанного Сторонами, и являются его неотъемлемыми частями.

10.2. Перемена собственника арендодателя недвижимого имущества не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

10.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях.

10.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение 1. – Акт приема-передачи недвижимого имущества.

## 11. Реквизиты Арендодателя и Арендатора

### Арендодатель:

**Индивидуальный предприниматель Чаляби Татьяна Азизовна** 01 декабря 1969 года рождения, действующая на основании свидетельства ОГРИП серия 34 №004122109 выданное 22.01.2014г.  
ИНН 344602041767

к/с 30101810900000000779

р/с 40802810500100003221

Ф-л ГПБ (ОАО) в г. Волгограде, г. Волгоград  
БИК 041806779



/Т.А. Чаляби/

### Арендатор:

#### ООО «Континенталь»

Юридический адрес: 400094, г. Волгоград, ул. Космонавтов, строение 36 А, помещение IV, офис 2

ИНН 3443024415

КПП 344301001

ОГРН 1023402987816

р/с 40702810401000002079

ЮЖНЫЙ Ф-Л ОАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" Г. ВОЛГОГРАД

БИК 041806715

к/с 30101810100000000715

Тел. (8442)53-58-58.

### Директор



/О.М. Шамордина /





**Дополнительное соглашение №1**  
к договору аренды недвижимого имущества  
от 23 апреля 2015 года

город Волгоград

«18» апреля 2017 г.

Индивидуальный предприниматель Чаляби Татьяна Азизовна, 01 декабря 1969 года рождения, действующая на основании свидетельства ОГРИП серия 34 №004122109 выданного 22.01.2014 г., именуемая в соответствии с условиями договора «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Континенталь», в лице директора Шамординой Ольги Михайловны, действующей на основании Устава, именуемое в соответствии с условиями договора «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», пришли к соглашению внести в договор аренды недвижимого имущества от 23.04.2015 г. (далее – Договор) следующие изменения:

1. Изложить п.2.1. Договора в следующей редакции:  
«2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания обеими сторонами и действует по 30 сентября 2019 года.»
2. Иные условия договора оставить без изменения.
3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания обеими сторонами, составлено в трех равных по юридической силе экземплярах – по одному для каждой из сторон, а также один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

**Подписи сторон:**

**Арендодатель:**

**Индивидуальный предприниматель Чаляби Татьяна Азизовна**  
свидетельство ОГРИП серия 34 №004122109 выданное 22.01.2014г.  
ИНН 344602041767



/Т.А. Чаляби/

**Арендатор:**

**ООО «Континенталь»**

400094, г. Волгоград, ул. Космонавтов, строение 36 А, помещение IV, офис 2  
ИНН 3443024415  
КПП 344301001  
ОГРН 1023402987816  
Тел. (8442)53-58-58.

**Директор**



/О.М. Шамордина/



Продано и проумеровано на

листах

Ф.И.О. Коробейникова Е.В.

Подпись

Дата

