ДОГОВОР N \_\_\_\_\_

аренды недвижимого имущества

с правом выкупа

г.Ростов-на-Дону "3" мая 2016г.

ИП Лебедев А.Н. в лице Лебедева Александра Николаевича, действующего на основании ОГРНИП 3087847113056401 от 22.04.2005, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и ООО «Торговый центр» в лице директора Щербакова Сергея Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется на срок до "4" мая 2016 г. предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (или: временное пользование) недвижимое имущество (далее - Имущество) вместе со всеми его принадлежностями и необходимой для использования документацией, в состав которого входят:

1.1.1. Объект(ы) недвижимости: нежилые помещения общей площадью 56 квадратных метров, находящееся по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Ленина, 145, именуемое в дальнейшем «Помещение». Расположение Помещения указано в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.2. Передаваемое в аренду Имущество является собственностью Арендодателя.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Имущество в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

1.4. Передача Имущества Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи (Приложение № 2).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Подготовить Имущество к передаче, включая составление Акта приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.2. Передать Арендатору Имущество вместе со всеми принадлежностями и документацией по Акту приема-передачи в срок до "4"мая 2015г.

2.2. Арендодатель дает свое согласие (или: не дает своего согласия) Арендатору на сдачу Имущества в субаренду, на предоставление его в безвозмездное пользование, на передачу арендных прав в залог и внесение их в оплату доли в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ или в качестве вклада в совместную деятельность без дополнительного получения письменного одобрения по каждому такому факту.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть Имущество и проверить его состояние.

2.3.2. Вносить арендную плату в размере, сроки и порядке, предусмотренные настоящим Договором.

2.3.3. Осуществлять за свой счет капитальный ремонт Имущества не реже чем 1 раз в 18 месяцев, а также его текущий ремонт не реже чем 1 раз в 6 месяцев.

2.4. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Имущества в соответствии с Договором, являются его собственностью.

3. УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Имущества являются собственностью ООО «Торговый центр» в лице директора Щербакова Сергея Геннадьевича (Арендатора/Арендодателя).

3.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Имущества. После прекращения Договора Арендодатель обязан возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений (или: стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается).

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. Арендная плата за все передаваемое Имущество устанавливается в размере 34000 (тридцати четырех тысяч) рублей, в том числе НДС 1389 (тысяча триста восемьдесят девять) рублей, за месяц (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.).

4.2. Арендная плата вносится не позднее 5 дней по истечении очередного месяца (указывается расчетный период: месяц, квартал и т.д.).

5. ПОСЛЕДУЮЩИЙ ВЫКУП АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Арендатор вправе выкупить Имущество по истечении срока аренды или до его истечения.

5.2. При выкупе Имущества по истечении срока аренды выкупная цена составляет 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч) рублей, в том числе НДС 381 355 (триста восемьдесят одна тысяча триста пятьдесят пять) рублей.

5.3. При выкупе Имущества до истечения срока аренды выкупная цена, обусловленная п. 5.2 Настоящего Договора, уменьшается на сумму арендных платежей за период с момента выкупа до окончания установленного срока аренды.

5.4. После внесения выкупной цены в соответствии с п. 5.2 или п. 5.3 настоящего Договора, а также при условии уплаты арендной платы за весь период пользования Имущество переходит в собственность Арендатора.

6. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

6.1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, если право на выкуп не реализовано Арендатором.

6.2. В случае несвоевременного возврата Имущества Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.

7.2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пени) в размере 2 процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

7.3. За несвоевременную передачу Имущества Сторона вправе потребовать со Стороны, нарушившей Договор, уплаты штрафа в размере 100 рублей за каждый день просрочки.

7.4. Во всех других случаях неисполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются чрезвычайные обстоятельства в виде: запретных действий властей, гражданских волнений, эпидемий, блокад, эмбарго, землетрясений, наводнений, пожаров или других стихийных бедствий).

8.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 3 дней известить об этом другую Сторону. Факты, содержащиеся в извещении, должны быть документально подтверждены компетентными государственными органами соответствующего государства.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 1 месяца, то каждая Сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

9.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны (вариант: в трех экземплярах, по одному для каждой Стороны и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель

Индивидуальный предприниматель

Лебедев Александр Николаевич

ОГРНИП 3087847113056401 от 22.04.2005

ИНН 784090004406

196158, г.Ростов-на-Дону, пр-т Дунайский, д. 223, кв. 1344

р/сч 40802810417060006328 в

ФИЛИАЛ N 780346 ВТБ 24 (ЗАО)

к/сч 30101810300000000811 БИК 044030811

Арендатор

Реквизиты ООО «Торговый центр» в лице директора Щербакова Сергея Геннадьевича, на основании Устава

Главный бухгалтер Цехмейструк Ольга Владимировна

Юридический адрес 191040, г. Ростов-на-Дону, ул. Комсомольская, д.8,

Почтовый адрес 154323, г. Ростов-на-Дону, пос. Горелово, Красносельское шоссе, д. 33, кор. 32, офис 44

ИНН 7840342541

КПП 784231001

Код по ОКПО 83823027

ОГРН 1089234065340

Расчетный счет 407 058 105 321 800 001 02

Корреспондентский счет банка 301 018 106 0220 0000 786

БИК 042222786