

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Самарской области
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор



ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЯ

№ 88-64/10

(Долгосрочный)

РФ, Самарская область, г. Тольятти

«29» октября 2010 года

Общество с ограниченной ответственностью «ФинСтрой-Сервис», адрес местонахождения (в соответствии с Уставом): РФ, 445017, г. Тольятти, ул. Победы, д. 29, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по Самарской области, свидетельство серия 63 № 000746384, Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1056320234255 (дата внесения записи 07 октября 2005 г.), Устав (новая редакция) зарегистрирован Межрайонной ИФНС № 19 по Самарской области 25 сентября 2009 года, ГРН 2096324176540, свидетельство Межрайонной ИФНС России № 19 по Самарской области от 01.01.2009 г. серия 63 № 004953103 о постановке на учет в налоговом органе юридического лица ИНН 6322033629, КПП 632401001, именуемое далее по тексту – **«Арендодатель»**, в лице Директора Разуваева Александра Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Макдоналдс», адрес местонахождения (в соответствии с Уставом): РФ, 125009, город Москва, Газетный переулок, д. 17, зарегистрировано Московской Регистрационной Палатой 16 июля 1996 г. (свидетельство о государственной регистрации № 029.540), свидетельство МНС РФ Серия 77 № 005424199 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1027700251754 (дата внесения записи 26 сентября 2002 г.), Устав (новая редакция) зарегистрирован МИФНС России № 46 по г. Москве 26 декабря 2009 года, ГРН 9097748042328, свидетельство серия 77 № 008381222 от 03.02.1994 г. о постановке на учет в налоговом органе юридического лица ИНН 7710044140, уведомление МИФНС № 48 по г. Москве о постановке на учет в качестве крупнейшего налогоплательщика от 10.01.2006 г. КПП 774850001, именуемое далее по тексту – **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Семенова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности - **«Сторона»**, заключили настоящий Договор аренды Здания (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять во временное возмездное владение и пользование (в аренду) нежилое здание предприятия общественного питания (далее – **«Здание»**), более полно описанное в п. 1.3. настоящего Договора, расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы, д. 69-А. Здание расположено на земельном участке по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы, д. 69, с кадастровым № 63:09:0101183:14, находящемся у Арендодателя на праве собственности на основании договора купли-продажи № 001 от 03.04.2006 г., в подтверждение чего Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области сделана запись регистрации 63-63-09/041/2006-370 от 13.04.2006 г., далее по тексту – **«Земельный участок»**.
- 1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 28.07.2010 № RU-63302000-87, выдавший орган: мэрия городского округа Тольятти, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 63-63-09/127/2010-310 от «28» октября 2010 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права бланк серии 63-АЕ 264115, выданным 28.10.2010 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.
- 1.3. Общая площадь Здания (кадастровый № 63:09:0000000:0:4439, литера А, назначение: нежилое, общественное, торговли и общественного питания, 1-этажный) составляет **429,7** (Четыреста двадцать девять целых и семь десятых) кв. м., как определено в Кадастровом паспорте Здания, выданном 07.10.2010 г. Тольяттинским отделом федерального государственного учреждения «Земельная кадастровая палата» по Самарской области (далее – **«Кадастровый паспорт»**) (Приложение № 1 к Договору). Границы Здания определены в Кадастровом паспорте (Приложение № 1 к Договору).

- 3.1.3. нотариально заверенные копии свидетельств/свидетельств о регистрации Арендодателя в соответствующих регистрационных органах;
- 3.1.4. нотариально заверенные копии свидетельств, подтверждающих постановку на налоговый учет Арендодателя в налоговых органах;
- 3.1.5. нотариально заверенную копию (или оригинал) выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, содержащей в себе информацию о единоличном исполнительном органе Арендодателя, выданную не ранее 5 (Пяти) дней до даты подписания Договора;
- 3.1.6. документы, подтверждающие возможность использования Арендатором Здания по целевому назначению – «предприятие общественного питания», а именно: проектную документацию на Здание, являющуюся частью проекта Здания согласованную и утвержденную надлежащим образом своими силами и/или силами третьих лиц за счет собственных средств со всеми необходимыми внешними организациями и государственными и/или муниципальными органами, включая ГУ МЧС РФ, УПС и СЭС (Роспотребнадзор);
- 3.1.7. нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации права собственности Арендодателя на Здание;
- 3.1.8. нотариально заверенную копию (или оригинал) кадастрового паспорта на Здание;
- 3.1.9. нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на Земельный участок;
- 3.1.10. нотариально заверенную копию свидетельства о праве собственности на Земельный участок;
- 3.1.11. нотариально заверенную копию (или оригинал) кадастрового паспорта на Земельный участок;
- 3.1.12. нотариально заверенную или заверенную выдавшим органом копию градостроительного плана Земельного участка;
- 3.1.13. сведения для ведения учета арендуемого Здания, для составления Приложения № 11 Договора.
- 3.2. Передать Арендатору Здание, соответствующее требованиям, установленным настоящим Договором, по Акту приема-передачи в соответствии с п. 2.2 настоящего Договора.
- 3.3. Обеспечить возможность проведения Арендатором работ по подготовке Здания к работе Ресторана (далее – «Работы Арендатора»), указанных в Разделе 11 Договора.
- 3.4. Предоставить Арендатору возможность организации свободного круглосуточного доступа посетителей и/или персонала Арендатора в Здание, в течение 7 (Семи) дней в неделю, включая выходные и праздничные дни. Право определения режима эксплуатации Здания, Прилегающей Территории в соответствии с Разрешенным Использованием принадлежит Арендатору.
- 3.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ службы инкассации Арендатора в Здание в согласованное Сторонами время.
- 3.6. В течение всего Срока Аренды содержать несущие конструкции, структурные компоненты (конструктивные элементы) и инженерные системы (кроме находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора согласно Приложению № 7 к Договору) Здания в исправности и надлежащем санитарном состоянии. За свой счет осуществлять весь текущий ремонт и, при необходимости, любой капитальный ремонт структурных компонентов, несущих конструкций и инженерных систем Здания (кроме находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора согласно Приложению № 7 к Договору). При этом Арендодатель не обязан проводить какой-либо текущий или капитальный ремонт улучшений, произведенных Арендатором, исключительную ответственность за которые несет Арендатор.
- 3.7. Внести изменения в техническую документацию на Здание (включая предоставление необходимых документов, доверенностей на представителей Арендатора, писем, обращений и заявлений) в случае, если в течение Срока Аренды Арендатором будут произведены согласованные с Арендодателем улучшения Здания, в том числе, но не ограничиваясь – перепланировка Здания, а также иные работы, влекущие за собой необходимость внесения в установленном порядке соответствующих изменений в техническую документацию на Здание. Обязанность по оформлению соответствующей документации, связанной с внесением изменений в техническую документацию на Здание, лежит на Арендодателе. Расходы Арендодателя, связанные с внесением таких изменений в техническую документацию на Здание и предусмотренные действующими нормативными актами, относятся на затраты Арендатора и компенсируются Арендатором на основании счета Арендодателя.
- 3.8. Соблюдать условия договоров с коммунальными и энергоснабжающими организациями на предоставление соответствующих услуг и выполнять иные обязательства с целью обеспечения



- 3.17. В течение всего Срока Аренды Арендодатель обеспечивает и предпринимает все возможные меры для свободного обзора Ресторана со стороны ул. 40 лет Победы и ул. Маршала Жукова.
- 3.18. Не позднее «01» марта 2011 года произвести в соответствии с Приложением № 2 к Договору землеустроительные работы по межеванию Земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101183:14 в целях размещения Ресторана и Прилегающей Территории и его эксплуатации Арендатором в соответствии с Разрешенным Использованием (п. 1.4. Договора), а также получить кадастровый паспорт на выделенный земельный участок. В течение 7 (Семи) дней с даты получения кадастрового паспорта земельного участка, образовавшегося в соответствии с настоящим пунктом, предоставить Арендатору нотариальную копию этого кадастрового паспорта.
- 3.19. Земельный участок, выделенный в соответствии с п. 3.18. Договора, должен иметь следующие характеристики: площадь - не менее 1 827 (Одна тысяча восемьсот двадцать семь) кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – размещение и эксплуатация предприятия общественного питания, ограничения/обременения в использовании – не установлены.
- 3.20. Совместно с Арендатором осуществить надлежащим образом в полном объеме все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты подписания его Сторонами. Оплата необходимых государственных пошлин и сборов, связанных с государственной регистрацией настоящего Договора, осуществляется Сторонами в равных долях.

4. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор обязуется:

- 4.1. Одновременно с подписанием Сторонами Договора представить Арендодателю следующие документы (далее по тексту - «Документы Арендатора»):
- 4.1.1. нотариально заверенные копии учредительных документов Арендатора;
- 4.1.2. нотариально заверенные копии свидетельства/свидетельств о регистрации Арендатора в соответствующих регистрационных органах;
- 4.1.3. нотариально заверенные копии свидетельств, подтверждающих постановку на учет Арендатора в налоговых органах;
- 4.1.4. нотариально заверенную копию (или оригинал) выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, содержащей в себе информацию о единоличном исполнительном органе Арендатора, выданную не позднее 5 (Пяти) дней до даты подписания Договора;
- 4.1.5. нотариально заверенные копии документа, подтверждающего полномочия Генерального директора Арендатора, а также доверенности на лицо, участвующее со стороны Арендатора в подписании настоящего Договора.
- 4.2. Осуществить все необходимые от Арендатора действия для своевременного принятия Здания во владение и пользование от Арендодателя в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.3. Своевременно совершать все платежи, предусмотренные Договором.
- 4.4. Владеть и пользоваться Зданием и Прилегающей Территорией согласно Разрешенному Использованию и в соответствии с установленными техническими, санитарными, противопожарными нормами, требованиями природоохранного законодательства, а также общепризнанными нормами и правилами общественного порядка.
- 4.5. Перед началом использования Здания в целях Разрешенного Использования Арендатор обязан разместить в доступном месте информацию, содержащую его фирменное наименование, юридический адрес и телефон вышестоящей организации, если таковая имеется.
- 4.6. Нести ответственность за получение и поддержание в силе лицензий и/или разрешений, необходимых для ведения коммерческой деятельности Арендатора в Здании, на Прилегающей Территории согласно Разрешенному Использованию, при условии своевременного предоставления по письменному требованию Арендатора Арендодателем копий (при необходимости – нотариально заверенных копий) документов Арендодателя, правомочно требуемых компетентными органами для получения таких лицензий и/или разрешений.
- 4.7. Вести коммерческую деятельность в Здании в соответствии с Разрешенным Использованием, освещать внутреннее пространство Здания и вывески, принадлежащие Арендатору и имеющие отношение к Зданию, в течение рабочих часов.



Арендатора, размещение которых предусмотрено в Приложении № 3 к Договору. Платежи за размещение рекламных носителей включены в Арендную плату за аренду Здания.

- 4.18. Не доставлять в Здание и не хранить в нем оружие, боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные и отравляющие вещества, а также прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека и вредные для окружающей среды, за исключением химических средств, необходимых в процессе Разрешенного Использования.
- 4.19. Совместно с Арендодателем осуществить надлежащим образом в полном объеме все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты подписания его Сторонами. Оплата необходимых государственных пошлин и сборов, связанных с государственной регистрацией настоящего Договора, осуществляется Сторонами в равных долях.

5. ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

В соответствии с настоящим Договором Арендодатель имеет следующие права:

- 5.1. Входить в Здание, при условии направления не менее чем за два рабочих дня предварительного уведомления Арендатору для проверки соблюдения Арендатором условий Разрешенного Использования Здания, либо в случае необходимости проведения технических проверок. В случае необходимости проведения технических проверок и необходимого ремонта входить в Здание, при условии направления не менее чем за семь рабочих дней предварительного уведомления Арендатору, а также без какого-либо предварительного уведомления Арендатора в случае чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или поломка инженерных систем либо совершение уголовно наказуемых деяний) с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.
- 5.2. Арендодатель имеет право требовать от Арендатора соблюдения чистоты и правильной эксплуатации Здания и Прилегающей Территории, согласно нормам и правилам, предусмотренным российским законодательством.

6. ПРАВА АРЕНДАТОРА

В соответствии с настоящим Договором Арендатор имеет следующие права:

- 6.1. Беспрепятственно владеть и пользоваться Зданием, а также Прилегающей Территорией и осуществлять все иные права Арендатора по Договору в течение Срока Аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.
- 6.2. Самостоятельно определять порядок заключения и условия договоров с поставщиками коммунальных услуг (уборка, вывоз мусора и т.д.), предоставляемых в Здании и в пределах Прилегающей Территории, за исключением коммунальных услуг, указанных в п. 7.3. Договора.
- 6.3. Осуществлять опрос общественного мнения в Здании, а также маркетинговую и промоушинговую деятельность в Здании для целей улучшения качества обслуживания и привлечения новых посетителей в Ресторан. При этом подобная деятельность за пределами Здания проводится после согласования с Арендодателем, в котором не может быть необоснованно отказано.
- 6.4. Самостоятельно определять режим работы Ресторана для посетителей, а также режим работы «МакАвто», о чем уведомить Арендодателя.
- 6.5. Заключить необходимые для использования телефонных линий договоры непосредственно с оператором связи и представить Арендодателю подтверждение заключения таких договоров. При этом Арендатор самостоятельно оплачивает такому оператору плату за подключение, абонентскую и иную плату за пользование услугами телефонной связи, а также свои междугородние и международные звонки на условиях, в порядке и сроки, указанные в заключенном договоре.

7. ПЛАТЕЖИ

- 7.1. Арендная плата за аренду Здания по настоящему Договору (по тексту - «Арендная плата») складывается из следующих частей (платежей): процент от оборота Ресторана, размещенного в Здании, используемом Арендатором, а в случае передачи Здания или его части в субаренду - Субарендатором (далее по тексту - «Процент от оборота») (п. 7.2. Договора), и коммунальных расходов (далее по тексту - «Коммунальные расходы») (п. 7.3. Договора).
- 7.2. **Процент от оборота:**

 7

стороны Арендатора экземпляр Акта оказания услуг по аренде Здания Арендатор/Субарендатор возвращает Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его получения от Арендодателя.

- 7.4.3. Арендодатель ежемесячно выставляет Арендатору/Субарендатору счет на оплату Арендной платы с указанием в счете денежной суммы, сформированной в результате сложения размера Процента от оборота, исчисленного на основании представленного Арендатором/Субарендатором Месячного отчета, и размера Коммунальных расходов, исчисленного на основании представленного Арендатором/Субарендатором Месячного отчета по Коммунальным расходам.
- 7.4.4. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после получения от Арендодателя надлежащим образом оформленного счета на оплату Арендной платы, счета-фактуры и подписанного Арендодателем Акта оказания услуг по аренде Здания, Арендатор/Субарендатор ежемесячно оплачивает Арендную плату.
- 7.4.5. Если иное не установлено в настоящем Договоре, все денежные суммы, указанные в Договоре, не включают НДС или любой иной налог, который может быть установлен в соответствии с законодательством, и который подлежит уплате Арендатором/Субарендатором Арендодателю сверх таких сумм, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством РФ.
- 7.4.6. Все расчеты по Договору производятся на основании счетов Арендодателя в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после получения Арендатором/Субарендатором от Арендодателя соответствующих надлежащим образом оформленных счетов, счетов-фактур на основании актов оказания услуг, безналичным переводом в рублях на расчетный счет Арендодателя.
- 7.4.7. Порядок (размер) расчета и порядок оплаты Арендной платы не подлежат изменению в течение всего Срока Аренды.
- 7.4.8. В случае задержки какого-либо из платежей Арендатор уплачивает Арендодателю, помимо просроченной суммы, пени в размере 0,05% (Ноль целых пять сотых процента) от просроченной суммы за каждый календарный день просрочки платежа (при наличии соответствующего письменного требования и счета).
- 7.4.9. Арендатор/Субарендатор имеет право задержать очередной платеж по настоящему Договору, если Арендодатель не передал ему счет и/или Акт оказания услуг и/или счет-фактуру - до получения соответствующего надлежащим образом оформленного Акта оказания услуг по аренде Здания, и/или счета и/или счета-фактуры. Такие задержки платежа Арендатора/Субарендатора не являются нарушением обязательств Арендатора по Договору и не могут рассматриваться Арендодателем как просрочка исполнения платежного обязательства Арендатора.
- 7.4.10. В случае если условиями Договора не установлены сроки осуществления платежей, которые какая-либо из Сторон должна произвести другой Стороне по настоящему Договору, то обязанная Сторона должна произвести такие платежи в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента наступления у нее обязанности произвести соответствующие платежи другой Стороне.
- 7.4.11. Обязательства Арендатора по оплате, определенные условиями Договора, считаются исполненными в момент списания денежных сумм с корреспондентского счета банка Арендатора в пользу Арендодателя.
- 7.4.12. В случае временной приостановки осуществления деятельности в Здании по вине Арендатора/Субарендатора, размер Оборота для целей расчета суммы Процента от оборота за период приостановки принимается исходя из средней арифметической величины Оборота за день/месяц, предшествующий приостановке.

8. СТРАХОВАНИЕ

- 8.1. Арендатор обязан за свой счет заключить и поддерживать в силе в течение всего Срока Аренды следующие виды договоров страхования:
- 8.1.1. страхование ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу Арендодателя, либо третьих лиц Арендатором или третьими лицами, полномочно действующими от лица или по поручению Арендатора, в связи с использованием Зданием;
- 8.1.2. страхование утраты или повреждения арендуемого Здания в результате действий Арендатора или третьих лиц, полномочно действующих от лица или по поручению Арендатора.



- 10.6. В случае прекращения обеспечения Арендатора (равно как и предоставление не в полном объеме) коммунальными услугами (в соответствии с условиями Приложения № 5 к Договору) по вине Арендодателя, последний обязан возместить Арендатору возникшие в связи с этим документально подтвержденные и обоснованные убытки в полном объеме.
- 10.7. Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор досрочно в судебном порядке, с соблюдением претензионного порядка, в случаях, предусмотренных гражданским законодательством РФ и настоящим Договором, а также в случаях уклонения от выполнения условий Договора, а именно: систематическая (два и более раза подряд) просрочка оплаты Арендной платы.
- 10.8. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий и положений Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 10.9. В случае наступления у одной из Сторон обязанности возместить другой Стороне понесенные ею убытки возмещение таких убытков осуществляется с соблюдением претензионного порядка. В любом случае компенсация убытков за счет Арендной платы допускается только по предварительному письменному соглашению Сторон.
- 10.10. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени и возмещение убытков, причиненных неисполнением/ ненадлежащим исполнением ими обязательств по Договору) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.
- 10.11. Ответственность за вред, причиненный третьим лицам по вине Арендатора, несет Арендатор.

11. РАБОТЫ АРЕНДАТОРА.

- 11.1. Работы Арендатора проводятся в соответствии с требованиями российского законодательства и положениями настоящего Договора и включают в себя, но не ограничиваются, следующие виды работ: отделочные и ремонтные работы, в соответствии со стандартами компании «Макдоналдс» и требованиями российского законодательства, предъявляемыми к предприятиям общественного питания; работы по устройству технологических перегородок по согласованному Сторонами плану Здания (Приложения № 1 и № 4 к Договору), монтаж необходимых инженерных систем, монтаж и установка технологического оборудования, декора и рекламных носителей (Приложения № 1 и № 3 к Договору).
- 11.2. Если для соблюдения стандартов компании «Макдоналдс» и требований российского законодательства к предприятиям общественного питания необходимо создание неотделимых улучшений в Здании, то Стороны согласовывают перечень таких неотделимых улучшений. В таком согласовании не может быть необоснованно отказано Арендодателем, если планируемые неотделимые улучшения не влекут за собой дополнительные расходы со стороны Арендодателя, не ухудшают согласованный архитектурный стиль фасадов. В случае неполучения согласования со стороны Арендодателя и, как следствие, невозможности открытия Ресторана в Здании, Арендатор имеет право расторгнуть настоящий Договор в соответствии с положениями Раздела 10 настоящего Договора.
- 11.3. Согласованные Сторонами неотделимые улучшения создаются Арендатором за свой счет, являются собственностью Арендатора до прекращения действия Договора, учитываются на балансе Арендатора и передаются Арендатором Арендодателю по акту приемки-передачи неотделимых улучшений в момент прекращения действия Договора. Расходы Арендатора на создание неотделимых улучшений Арендодателем не компенсируются, за исключением случаев досрочного расторжения настоящего Договора по вине Арендодателя.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 12.1. Соответствующая Сторона Договора освобождается от ответственности за неисполнение своих обязательств по Договору, если докажет, что такое неисполнение Договора оказалось прямым следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (форс-мажор), которые невозможно было ни предотвратить, ни предусмотреть и которые возникли помимо воли Стороны.
- 12.2. К форс-мажорным обстоятельствам Стороны помимо указанного относят: стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, эпидемии, а также законодательные акты высших органов власти РФ, Самарской области и г. Тольятти.
- 12.3. Сторона, не исполняющая обязательства по настоящему Договору по причине форс-мажорных обстоятельств, обязана при первой же технической возможности, но не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента их возникновения, уведомить другую Сторону в письменном виде о



- истечения такого срока. Стороны вправе раскрывать такую информацию третьим лицам в случае привлечения их к деятельности, требующей знания такой информации, только в том объеме, который необходим для реализации целей настоящего Договора.
- 14.7. Ограничения относительно разглашения информации не относятся к общедоступной информации или информации, ставшей впоследствии общедоступной не по вине Сторон, информации, подлежащей представлению в государственные органы в силу предписаний законодательства и только в отношении работников этих органов, а также информации, ставшей известной Стороне из иных источников до или после ее получения от другой Стороны.
- 14.8. Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных адресах и реквизитах банковских счетов. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским счетам до уведомления об их изменениях считается должным и надлежащим исполнением. За исключением конкретно оговоренного в настоящем Договоре иным образом, все уведомления и иные сообщения, предусмотренные настоящим Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по таким иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде), с нарочным или с доставкой срочной курьерской службой, либо заказным письмом с уведомлением о вручении. Все уведомления и сообщения, направленные с нарочным, срочной курьерской службой, либо заказным письмом с уведомлением, если они получены в течение рабочих часов в рабочий день, вступают в силу в дату передачи или, соответственно, вручения, а в иных случаях - на следующий рабочий день.
- 14.9. Настоящий Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и/или цессионариев Сторон настоящего Договора.
- 14.10. Реорганизация Арендодателя или Арендатора (за исключением ликвидации юридического лица) не является основанием для изменения условий или прекращения действия настоящего Договора, и Договор подлежит переоформлению на соответствующего универсального правопреемника реорганизованной Стороны в течение 30 (Тридцати) дней с момента обращения такого правопреемника к другой Стороне Договора и предоставления необходимых документов, определенно свидетельствующих о произошедшей реорганизации.
- 14.11. Уступка права требования, полностью или частично, какой-либо из Сторон в пользу третьего лица является действительной только после получения соответствующего письменного согласия другой Стороны Договора, если иное не предусмотрено Договором.
- 14.12. В случае, если в соответствии с условиями Договора, одна из Сторон совершит сделку, по которой произойдет замена Стороны в Договоре, либо передача прав и/или прав и обязанностей по Договору новой стороне, то Сторона Договора, совершившая такую сделку и, соответственно, новая сторона обязаны письменно уведомить об этом другую Сторону Договора, при этом новая сторона обязана передать другой Стороне Договора нотариально заверенные документы согласно п. 3.1. или п. 4.1. Договора соответственно. В случае неисполнения положений настоящего пункта, другая Сторона имеет право приостановить исполнение своих обязательств по Договору до момента передачи такой новой стороной указанных документов.
- 14.13. За исключением оговоренного в настоящем Договоре, изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут вноситься лишь в письменном виде за подписью обеих Сторон настоящего Договора.
- 14.14. Если какой-либо раздел или приложение настоящего Договора будут сочтены недействительными, незаконными или невозможными для принудительного применения, действительность, законность и возможность для принудительного применения остальных положений настоящего Договора не уменьшается и не умаляется.
- 14.15. Настоящий Договор становится обязательным для Сторон в момент его подписания Сторонами.
- 14.16. Настоящий Договор вступает в силу с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.
- 14.17. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
- 14.18. Стороны гарантируют, что лица, подписавшие настоящий Договор от имени каждой из Сторон, являются надлежаще уполномоченными и действуют в интересах каждой из Сторон и в соответствии с учредительными документами каждой из Сторон.
- 14.19. Настоящий Договор составлен на 41 (Сорок одном) листе, с учетом Приложений, в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, на русском языке, из них 1 (Один) экземпляр Арендодателю, 1 (Один) экземпляр Арендатору и 1 (Один) экземпляр для Управления Федеральной службы



Кадастровый паспорт

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ		
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		
Здание <small>(вид объекта недвижимого имущества)</small>		Лист №1, всего листов 4
Дата 07.10.2010		
Кадастровый номер 63:09:0000000:0:4439		
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 832674		
1. Описание объекта недвижимого имущества		
1.1. Наименование Здание предприятия общественного питания		
1.2. Адрес (местоположение):		
Субъект Российской Федерации	обл Самарская	
Район		
Муниципальное образование	Тип	г
	наименование	Тольятти
Населенный пункт Т	ип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	наименование	40 лет Победы
Номер дома	69-А	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы, 69-А	
1.3. Основная характеристика	Общая площадь	429.7 кв. м
	(тип)	(значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства		
1.4. Назначение: Торговли и общественного питания		
1.5. Этажность: количество этажей 1, количество подземных этажей		
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2010		
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества		
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:		
1.9. Примечание: Дата проведения технической инвентаризации 17.05.2010г.		
1.10. Тольяттинский отдел федерального государственного учреждения "Земельная кадастровая палата" по Самарской области		
Заместитель начальника <small>(полное наименование должности)</small>	(наименование органа или организации)	М. В. Мордовина <small>(инициалы, фамилия)</small>



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №3, всего листов 4

Здание

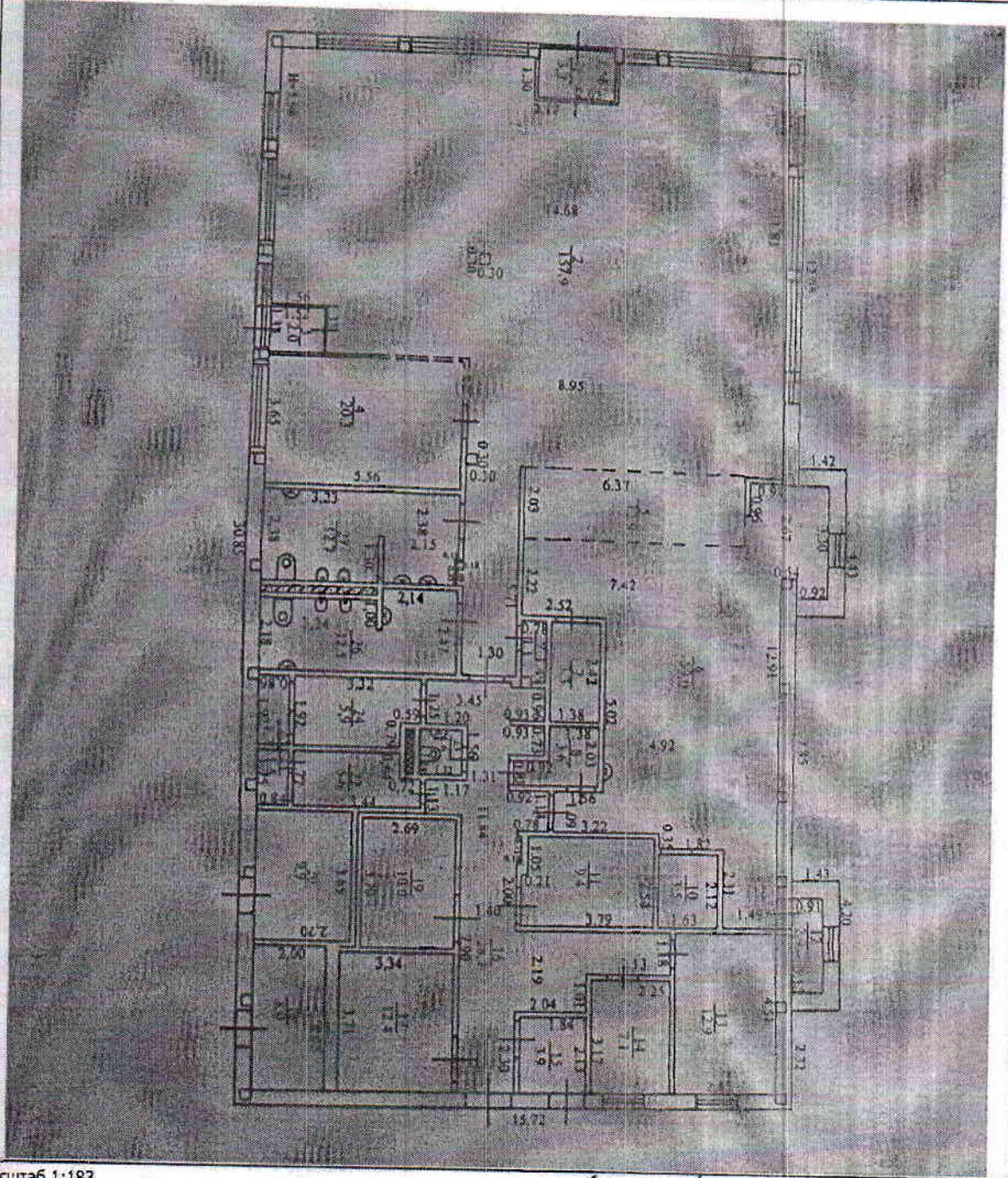
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер 63:09:0000000:0:4439

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер) 832674

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



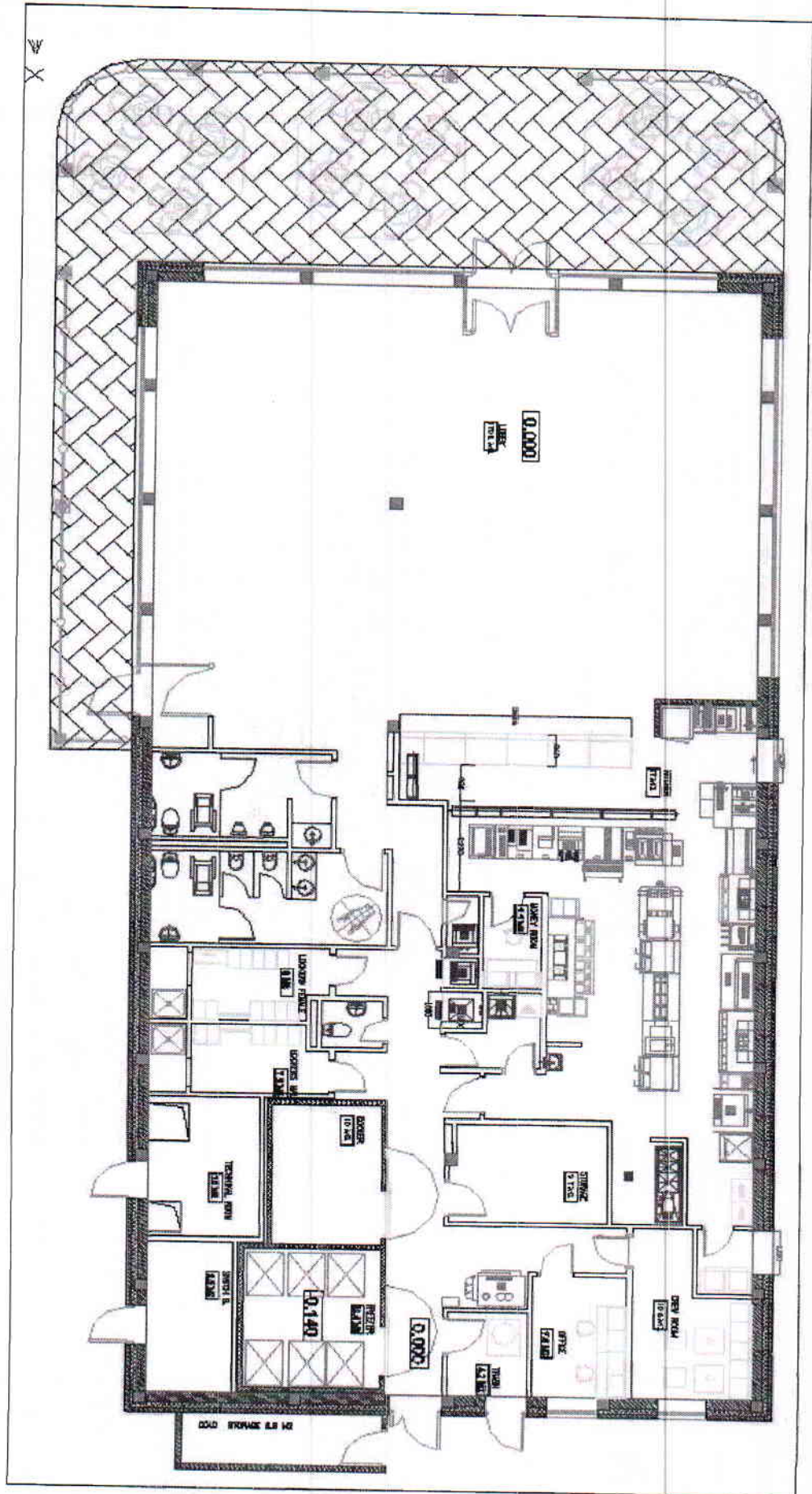
Масштаб 1:183

Заместитель начальника
(полное наименование должности)



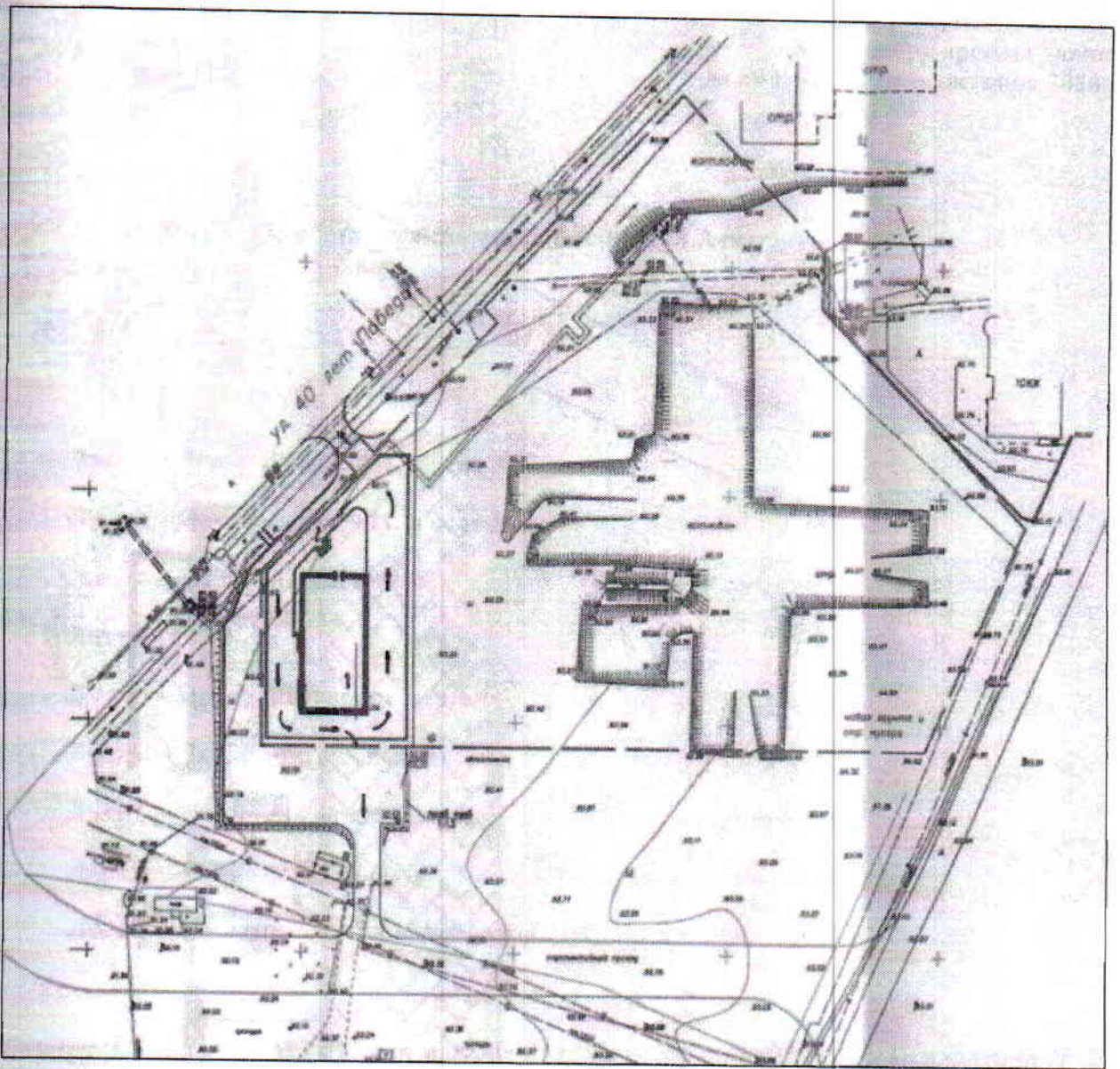
М. В. Мордовина
(инициалы, фамилия)

Схема размещения оборудования Арендатора в Здании



Handwritten signature

Handwritten signature



- Граница земельного участка, принадлежащего Арендодателю, общей площадью 16 038 кв.м. с кадастровым номером 63:09:0101183:14.

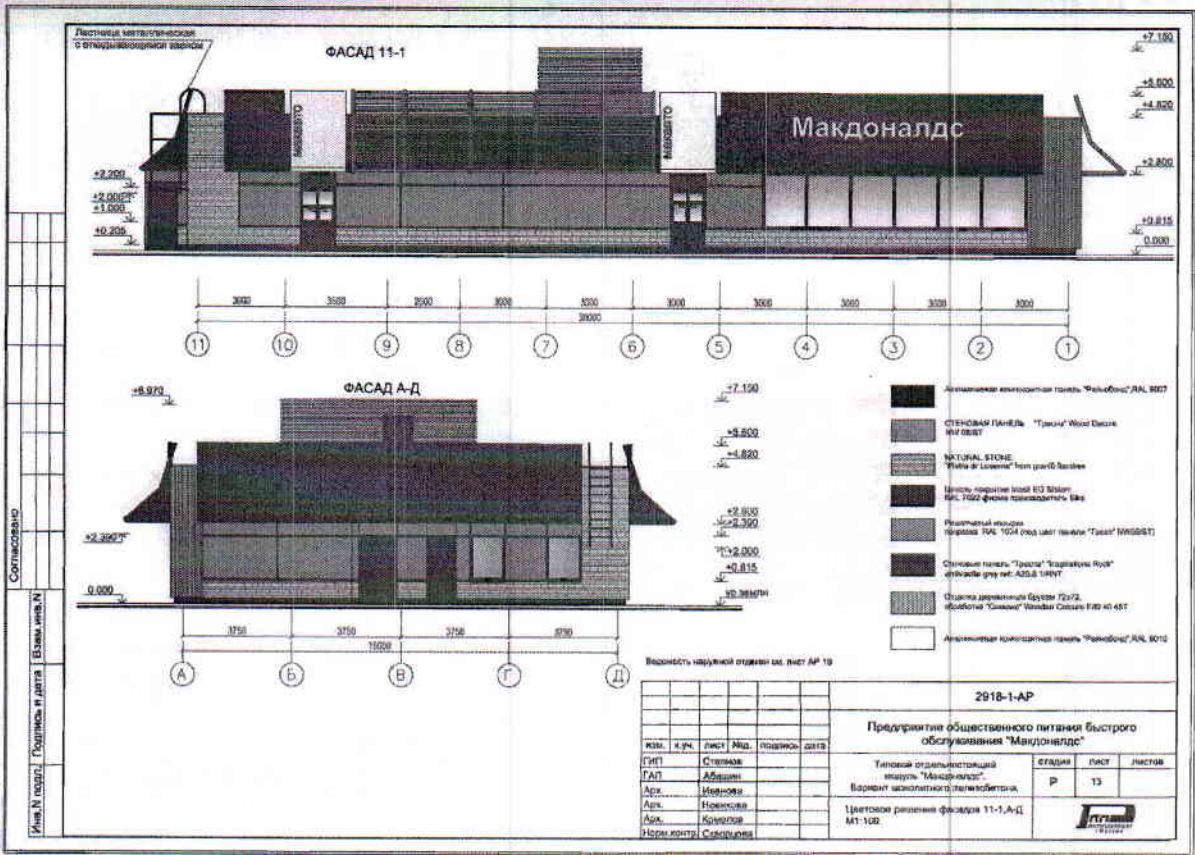
- Граница земельного участка площадью не менее 1 827 кв.м., на котором расположено Здание Ресторана Арендатора.

- 1
 Здание Ресторана Арендатора.

- Направление движения по линии «МакАвто».

Handwritten signature

Handwritten signature



Лист 1 - Фасад в осях 11-1, в осях А-Д

Handwritten signature

Handwritten signature

2018-1-AP			
Предприятие общественного питания быстрого обслуживания "Макдоналдс"			
Типовой отделений/торговой модуль "Макдоналдс"		этажи	лист
Вариант исполнения: глянцевый/матовый		Р	13
Целевое решение фасада 11-1, А-Д			
М1-102			

№ п/п	к.рч.	лист	Изд.	подпись	дата
1	Сметная				
2	Арх.				
3	Арх.				
4	Арх.				
5	Норм. контроля				

Handwritten signature

Handwritten signature

The drawing shows a menu board with a 3x3 grid of panels. Each panel features the 'HAPPY BILLS' logo and a grid of food items. Dimensions are provided: a total height of 2600 mm, a panel height of 2500 mm, a panel width of 2911 mm, and a board depth of 150 mm. A side view shows the board's profile with three raised sections.

Конструкция

- стальной каркас
- панели из композитного материала
- стеклянные панели в алюминиевых рамах

Подключенная нагрузка

напряжение	230 В
частота	50-60 Гц
потребление энергии	105 Вт

Вес

610 кг

Handwritten signature

Handwritten signature
27

The drawing shows a vertical menu board with three sections: 'ДЕСЕРТЫ' (Desserts), 'ОБЕДЫ' (Lunch), and 'САЛАТЫ' (Salads) on the left side, and 'НАПИТКИ' (Beverages) on the right side. The main display area contains 'HAPPY MEAL' items. Dimensions are provided: 900mm height for the top section, 250mm width for the top section, 800mm width for the main display, 150mm width for the right section, 2200mm height for the main display, 2550mm total height, 200mm height for the base, and 150mm width for the base. A 3D perspective view of the board is also shown.

Конструкция

- стальной каркас
- панели из композитного материала
- стеклянные панели в алюминиевых рамах

Подключенная нагрузка

напряжение	230 В
частота	50-60 Гц
потребление энергии	77 Вт

Вес

145 кг

Handwritten mark



Handwritten mark
29

Конструкция

- стальной каркас
- панели из композитного материала
- стеклянные панели в алюминиевых рамах

Подключенная нагрузка

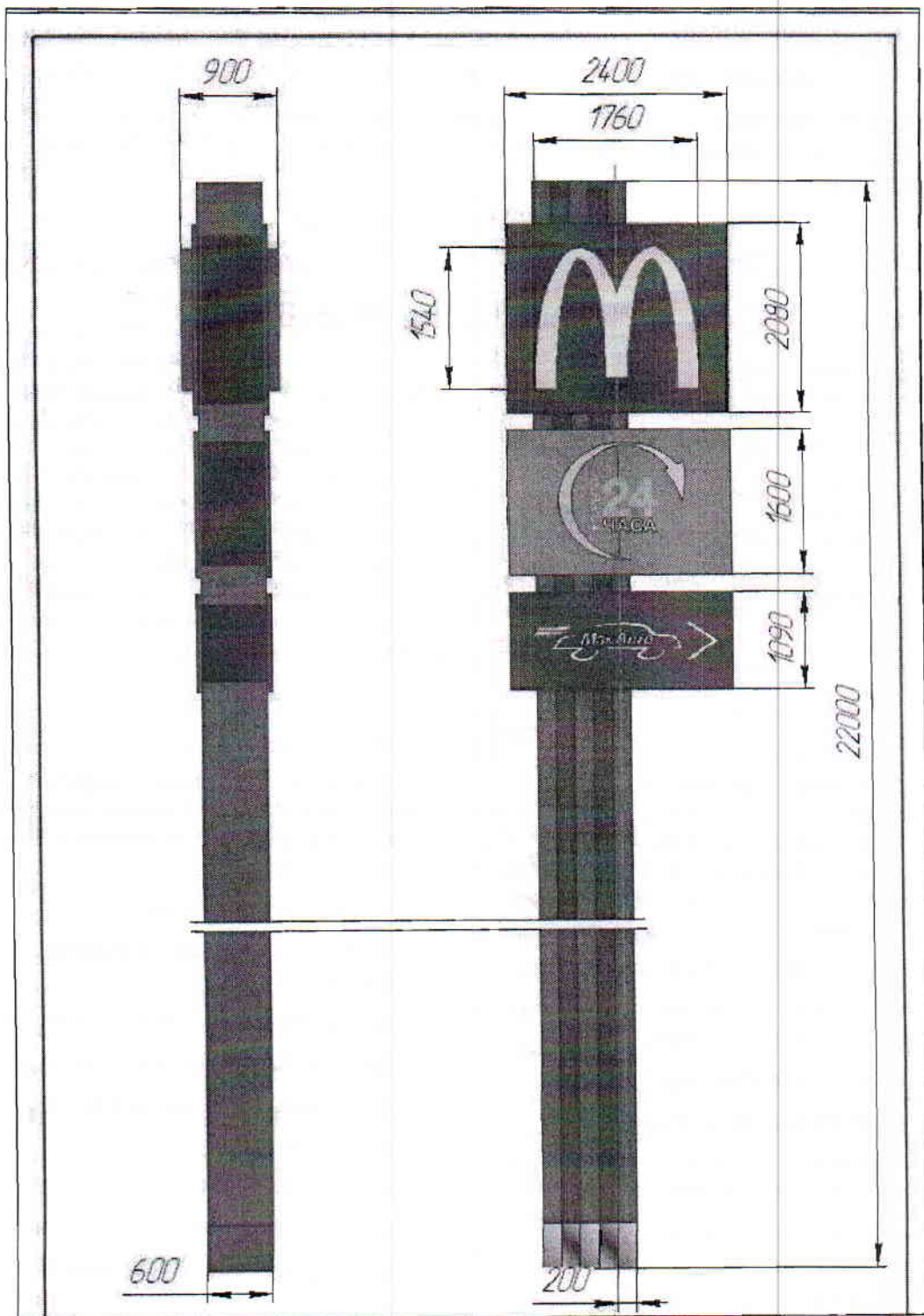
напряжение	230 В
частота	50-60 Гц
потребление энергии	150 Вт

Вес

260 кг

Лист 7 - Указатель, места заказа

Лист 9 – Рекламная стела «МакАвто» 22м



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

	выявленные Арендатором в период строительства, оформляются в письменном виде и учитываются Арендодателем.
--	---

При этом Стороны до начала работ разработают и согласуют подробные графики на все виды работ.

На этапе сдачи в постоянную эксплуатацию	
<ul style="list-style-type: none"> - Передает исполнительную документацию Арендодателю на все виды выполняемых работ. - Оказывает содействие при сдаче объекта в постоянную эксплуатацию. 	<ul style="list-style-type: none"> - Арендодатель после завершения строительства организует приемку и сдачу объекта Государственной комиссии, оформляет Акт ввода в эксплуатацию. Передает Арендатору исполнительную документацию на выполненные работы. - Арендодатель заключает договора на коммунальное обслуживание с городскими организациями на свое имя.

При этом:

Стороны передают гарантийные обязательства в отношении выполненных ими работ на непрерывную эксплуатацию объекта и входящих в него конструкций, и работ сроком на 12 месяцев с даты утверждения акта госкомиссии. Срок гарантии соответственно продлевается на срок, в течение которого работы по устранению дефектов не позволяли вести нормальную эксплуатацию объекта.

В случае если Арендатор или Арендодатель в течение указанного в рекламационном акте срока не устранит дефекты и недоделки, возникшие соответственно по вине подрядных организаций со стороны Арендатора или Арендодателя, и указанные в рекламационном акте, Арендатор или Арендодатель имеет право возможно экономичным способом, без ущемления прав на гарантию, устранить дефекты и недоделки своими силами или силами третьих лиц, за счет виновной стороны.

При передаче объекта представителям Арендатора Арендодатель обязан сообщить ему о требованиях, которые необходимо соблюдать для эффективного и безопасного использования результатов работы, а также о возможных для самого Арендатора и других лиц последствиях несоблюдения соответствующих требований.

Гарантия по настоящему Договору действительна с тем условием, что Арендатор соблюдал выданные Арендодателем инструкции по эксплуатации.

Датой передачи объекта в эксплуатацию Арендатору считается дата подписания Сторонами Акта приема-передачи Здания в соответствии с условиями настоящего Договора.

До Даты передачи объекта Арендодатель несет ответственность за риск случайного его уничтожения и/или повреждения. Арендодатель не имеет право передавать документацию на строительство объекта никакой другой 3-й стороне без письменного указания Арендатора.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Тольятти

«___» _____ 201__ года.

В соответствии с Договором аренды Здания № 88-64/10 от «29» октября 2010 года,

Общество с ограниченной ответственностью «ФинСтрой-Сервис», именуемое далее по тексту – «Арендодатель», в лице Директора Разуваева Александра Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Макдоналдс», именуемое далее по тексту - «Арендатор», в лице Генерального директора Семенова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

составили настоящий Акт приема-передачи в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное возмездное владение и пользование Здание общей площадью 429,7 (Четыреста двадцать девять целых и семь десятых) кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Автозаводский район, город Тольятти, ул. 40 лет Победы, д. 69-А.

Здание свободно от имущества Арендодателя и третьих лиц. Здание свободно от прав третьих лиц, не обременено.

Настоящий Акт приема-передачи составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя и один для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя

От Арендатора



МЕСЯЧНЫЙ ОТЧЕТ

г. Тольятти

ООО «Макдоналдс»

(для расчета Арендной платы)

За _____ месяц 20__ года

г. Тольятти

Ресторан по адресу _____

Оборот: _____ в рублях

Подлежит оплате: _____ (рублей, без НДС) _____ (Сумма НДС) _____ (Всего, руб.)

Отчет составил _____ / _____ /Бухгалтер



Гарантии и заявления

Определения.

Термин «Служащий» означает любого из следующих лиц

- (i). должностное лицо или член правительства или любого министерства/ведомства/государственного департамента, агентства или иного государственного органа (включая любую организацию, принадлежащую или контролируемую государством) или общественной международной организации; или
- (ii). любое лицо, действующее в официальном качестве от имени или по поручению государства, министерства/ведомства/государственного департамента, агентства или иного государственного органа.

Термин «Политическая партия или Представитель» означает любую политическую партию или представителя партии, или официально зарегистрированного кандидата на любой политической пост.

Заявления, гарантии и обязательства

- (a). Арендодатель заявляет и гарантирует, что ему известны требования *Закона США о борьбе с коррупцией во внешнеторговой деятельности*, и он не предлагал, не делал, не давал обещаний, не уполномочивал кого-либо и обязуется не предлагать, не делать, не давать обещаний и не уполномочивать кого-либо в связи с настоящим Договором, или любыми другими сделками, затрагивающими интересы Арендатора, совершать какие-либо платежи или дарить подарки, прямо или косвенно:
 - (i) любому Служащему или любому Политическому Представителю; или
 - (ii) любому физическому или юридическому лицу, когда такое предложение, платеж, перевод или обещание нарушат законы страны, в которой это совершено, или законы Соединенных Штатов; или
 - (iii) любому физическому или юридическому лицу, зная при этом, что какая-либо часть этих платежей или переводов будет предложена, совершена или обещана, прямо или косвенно, лицам, упомянутым в пункте (i) или (ii) выше.
- (б). Арендодатель заявляет и гарантирует, что ни он, ни кто-либо из его должностных лиц, директоров, руководителей, акционеров или сотрудников, уполномоченных давать Арендодателю обязательные для исполнения указания, не является Служащим или Политическим Представителем и не является членом семьи любого такого Служащего или Политического Представителя.
- (в). Если, после даты подписания настоящего Договора, Арендодатель или любой из его должностных лиц, директоров, руководителей, акционеров или сотрудников становится Служащим или Политическим Представителем или становится аффилированным лицом любого Служащего или Политического Представителя, то он обязуется письменно уведомить Арендатора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты наступления вышеуказанных событий/события.

Право на Аудит; Сертификация, касающаяся Закона США о борьбе с коррупцией во внешнеторговой деятельности и других вопросов.

- (a). Арендодатель аккуратно ведет учет и документацию, связанные со сделками, предусмотренными настоящим Договором, включая, помимо прочего, финансовые документы. Такая документация хранится в течение срока, установленного действующим



Handwritten signature - 39

Сведения для ведения учета арендуемого Здания

В соответствии с п. 3.1.13 Договора аренды Здания № 88-64/10 от «29» октября 2010 г., Арендодатель сообщает Арендатору сведения, необходимые для ведения российского бухгалтерского и налогового учета Здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Автозаводский район, город Тольятти, ул. 40 лет Победы, д. 69-А:

- Код Здания по ОКОФ 11 4527131 ;
(код указывается полностью)

Данные бухгалтерского учета:

- срок полезного использования Здания 360 мес.
- дата начала начисления амортизации по Зданию «28» июля 2010 г.

Данные налогового учета:

- амортизационная группа, в состав которой включено Здание 10;
- срок полезного использования Здания 360 мес;
- дата начала начисления амортизации по Зданию «28» июля 2010 г.

Главный бухгалтер
ООО «ФинСтрой-Сервис»

/ _____ /Г. А. Храпункова/

М.П.