

Договор

купли-продажи недвижимого имущества

г. Москва

« 8 » июля 2002г.

Гражданка **Кошелева Татьяна Леонидовна** (паспорт серии V - СБ №589202 выдан отделением милиции муниципального округа «Марфино» г. Москва 27.01.94 г.) проживающая по адресу: г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д.38, кв.210, действующая за себя лично, именуемая в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны и **ООО «РегионБизнесКонтакт»**, в лице генерального директора Наумкина П.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить нежилое помещение общей площадью 213,3 (двести тринадцать целых и три десятых) квадратных метра, далее именуемое «Помещение», расположенное по адресу: г. Москва, Жулебино, ул. Авиаконструктора Миля, дом.4, корп.1, ЮВАО, в соответствии с поэтажным планом Территориального Бюро технической инвентаризации «Юго-Восточное» г. Москвы от 13.02.2002г., являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1), и экспликации Территориального Бюро технической инвентаризации «Юго-Восточное» г. Москвы от 10.05.2002г., являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1),

Помещение № XIII Тип: Прочие

№1 (прочее) площадью 66,9 кв.м.;

№2 (прочее) площадью 102,1 кв.м.;

№11 (пом. подсобное) площадью 5,6 кв.м.;

№12 (умывальная) площадью 1,9 кв.м.;

№13 (уборная) площадью 1,4 кв.м.;

№14 (пом. подсобное) площадью 3,6 кв.м.;

№15 (пом. подсобное) площадью 2,7 кв.м.;

№16 (коридор) площадью 26,5 кв.м.;

№17 (тамбур) площадью 2,6 кв.м.

1.2 Помещение принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи от 31.07.2001г. № НС-1726, дополнительного соглашения б/н от 17 июня 2002г. и Свидетельства о государственной регистрации права, выданного 02 июля 2002г. Московским городским комитетом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним серия 77 АА 068159, кадастровый № 77-04-05001-000-00067123, условный номер 167296.

1.3. Продавец гарантирует, что Помещение, указанное в п.1.1. настоящего договора, свободно от прав и притязаний третьих лиц, в частности не является объектом права общей собственности, не заложено и не отчуждено какими-либо способами третьим лицам.

1.4. Продавец гарантирует, что Помещение не будет юридически или фактически обременено в момент вступления настоящего Договора в силу.

2. Цена договора и порядок расчетов.

2.1. Инвентаризационная стоимость Помещения, согласно справки Территориального БТИ №9493 от 24.06.2002 года составляет 2208911,69 (Два миллиона двести восемь тысяч девятьсот одиннадцать) рублей 69 копеек.

2.2. Цена помещений составляет в рублях эквивалентной 66000,00(Шестьдесят шесть тысяч) долларов США в т.ч. НДС, по курсу ЦБ на день оплаты.

2.3. Оплата по договору, в соответствии п.2.2. была осуществлена в размере 2057220,00(Два миллиона пятьдесят семь тысяч двести двадцать) рублей, перечисленных на счет Продавца по Предварительному договору от 18.04.2002г. до подписания настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Покупателю Помещение по передаточному акту в течении пяти рабочих дней с даты заключения настоящего Договора.

3.1.2. Передать помещение в состоянии, пригодным к эксплуатации.

3.1.3. Одновременно с передачей Помещения передать Покупателю по акту всю имеющуюся техническую документацию, относящуюся к Помещению, а также предоставить Покупателю все необходимые документы для оформления последнего права собственности на Помещение.

3.1.4. В случае, если имеется задолженность по оплате коммунальных и иных услуг, оплатить всю сумму задолженность и представить Покупателю соответствующие документы.

3.1.5. Нести риск случайной гибели Помещения до государственной регистрации перехода права собственности на него.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить стоимость Помещения в соответствии с п.2.3. настоящего договора.

3.2.2. Принять Помещение по передаточному акту.

3.2.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода прав собственности на Помещение.

4. Ответственность сторон.

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении любого из своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут друг перед другом ответственность в установленном законодательством порядке.

4.2. За отказ или задержку передачи Помещения, подписания передаточного акта виновная сторона уплачивает пени в размере 0,1% от суммы договора за каждый день просрочки, но не менее 10%.

4.3. В случае нарушения сроков оплаты Помещения Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более 10%.

5. Порядок разрешения споров.

5.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются путем проведения переговоров, а при недостижении согласия – в судебном порядке.

5.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

6. Условия изменения и расторжения договора.

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора допускается по соглашению Сторон.

6.2. В случае нарушения Покупателем сроков расчетов, установленных п.2.3. настоящего Договора, более чем на 10 дней, Продавец оставляет за собой право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив Покупателя не менее, чем за 10 дней.

7. Заключительные положения.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

7.2. В соответствии со ст.551 ГК РФ перехода прав собственности на Помещение от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Московском городском комитете по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

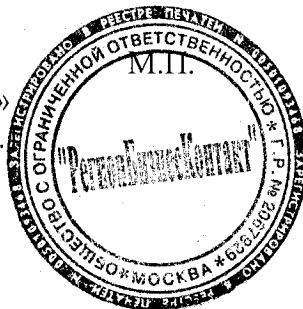
7.3. Стороны обязуются сообщать друг другу об изменении адреса и реквизитов в течении трех дней с даты изменения.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по один- Продавцу, один – Покупателю и один – Москомрегистрации.

8. Подписи сторон:

Продавец *Кошелева* *Т.Л.* Гражданка Кошелева Т.Л.
Татьяна Леонидовна

Покупатель *Наумкин* Наумкин П.А.
Генеральный директор ООО «РегионБизнесКонтакт»
125124, г. Москва, ул. 3-я Ямского поля, д.17/19, стр.
ИНН 7714239478
Р/с 40702810500400001142 в АКБ «Интерпромбанк»
БИК 044525126, к/с30101810800000000126





Этого прокуратура берет
процент, и сдается
переводом? (при) левая

Горюх

АКТ
приема передачи
к договору купли-продажи нежилого помещения от 8 июля 2002года

Мы нижеподписавшиеся, гражданка **Кошелева Татьяна Леонидовна** и представители **ООО «РегионБизнесКонтакт»**, в лице генерального директора Наумкина П.А., составили настоящий акт о том, что:

- Кошелева Т.Л. передает, а ООО «РегионБизнесКонтакт» принимает по настоящему акту приема передачи нежилое помещение площадью 213,3 (двести тринадцать и три десятых) квадратных метра расположенное по адресу: Жулебино, ул. Авиаконструктора Миля, дом.4, корп.1, ЮВАО.
- Гражданка Кошелева Т.Л. и ООО «РегионБизнесКонтакт» настоящим актом удостоверяют, что у ООО «РегионБизнесКонтакт» претензий к качеству передаваемого нежилого помещения нет.

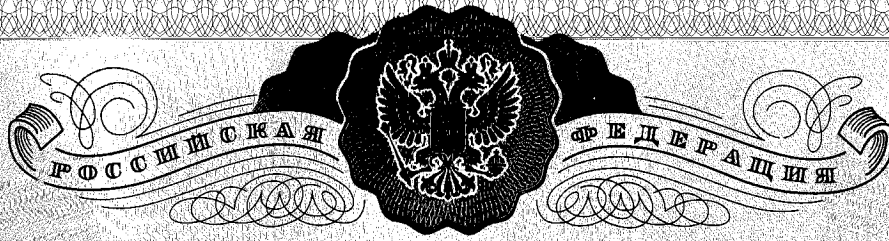
ПЕРЕДАЛ.

Кошелева Татьяна Леонидовна
Т.Л. Кошелева

ПРИНЯЛ

П.А. Наумкин
Генеральный директор
ООО «РегионБизнесКонтакт»
М.П.





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 11 АПР 2012

Документы-основания: • Договор купли-продажи от "08" июля 2002 г. с Кошелевой Т. Л.
Дополнительное соглашение от "29" июля 2002 г. к договору купли-продажи.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РегионБизнесКонтакт", ИНН: 7714239478, ОГРН: 1027739524845, дата гос.регистрации: 21.11.2001, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 500301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское с.Остров, ул.Верхняя Слобода, владение 1

Вид права: Собственность

Объект права: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: нежилое, общая площадь 213,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение ХШБ - комнаты с 1 по 12, адрес объекта: г.Москва, ул.Миля Авиаконструктора, д.4, корп.1

Кадастровый (или условный) номер: 172150

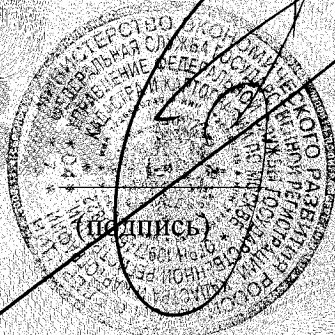
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/01-343/2002-137

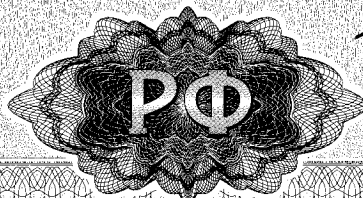
Регистратор

Симонов С. Ю.

М.П.



77-АН 612130



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3871/13 Литер -
по состоянию на 2.09.2004 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предьдущий кадастровый номер		-			
Условный номер		67123			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Авиаконструктора Миля			
Дом	4	Корп.	1	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Площадь с летними, всего (кв.м.)		21515,3	Количество квартир		324
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		5464,9	Материал стен		панельные
лестничных клеток		1022,3	Год постройки		1996
технического подполья технического этажа		1797,5	Этажность (без учета подземных этажей)		10-14
вент. камер		-	Подземных этажей		1, в т.ч. техподвал
других помещений		2645,1	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		5449,6
Площадь застройки (кв.м.)		4239	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.)		10326,0	Нежилая площадь (кв.м.)		3253,9

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "РегионБизнесКонтакт"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	213,6	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	213,6
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	213,6

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Е.А.Егорова

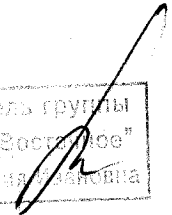
2.06.2005 Подпись

М.П.

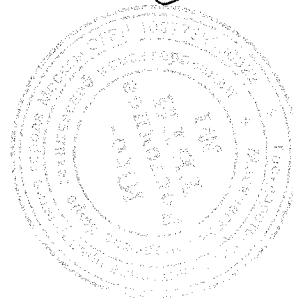
Исполнитель

Орехова Т.И.

2.06.2005 Подпись

Руководитель группы
ТБТИ "Юго-Восток" 
Макарева Мария Ивановна

Разрешение на произве-
денной переоборудование
в кат. № КШБ
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено
«10» 03 июля 2005 г.
Исполнитель Орехова Т.И.
Проверил Макарева Мария Ивановна



Справка БТИ о состоянии здания / помещения

Дата заполнения	3 0 04 04	ОБЪЕКТ НЕЖИЛОЕ (здание / помещение)	<i>жилищ</i>
Паспорт ГорБТИ №	3 8 7 1 1 3	расположенное по адресу:	
Город:	Москва		
Округ:	Юго-Восточный	Квартал №	3 8 7 1 1 3
просп. пер. ш. туп. алл. бульв. наб. пр.	ул. Виаконструктора в Мовз		
Дом №	4	Корпус	1
Строение	1	Помещ. №	1
Примечание	—		

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	5% на 2003; 100 постр - 1996		
Строительный материал (кирпич, железобетон, дерево, смешанное (дерево - кирпич), прочие):	панельн.		
Тип здания (производственное, складское (отапливаемое / неотапливаемое), прочие):	жилая (отдельн.)		
Расположение помещения (отдельно стоящее здание, надземная встроенно-пристроенная часть, чердак, (мансарда), полуподвал, подвал):			
Степень технического обустройства (водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление):	водопров., канализ., горяч. вода, центр. отопл.		
Высота потолков:	Коридр - 2.80, кухня + 2.85, л.п. 1.45 - 2.65		

Бюро технической инвентаризации № ЮВ

Начальник:
Исполнитель:

Бурова Е.А.
Дерюгина С.В.

Заместитель начальника
БТИ "Юго-Восточное"
Мария Ивановна
Макеева
(подпись)

« 30 » 04 2004 г.

Руководитель группы
БТИ "Юго-Восточное"
Макеева Мария Ивановна



Примечание: При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

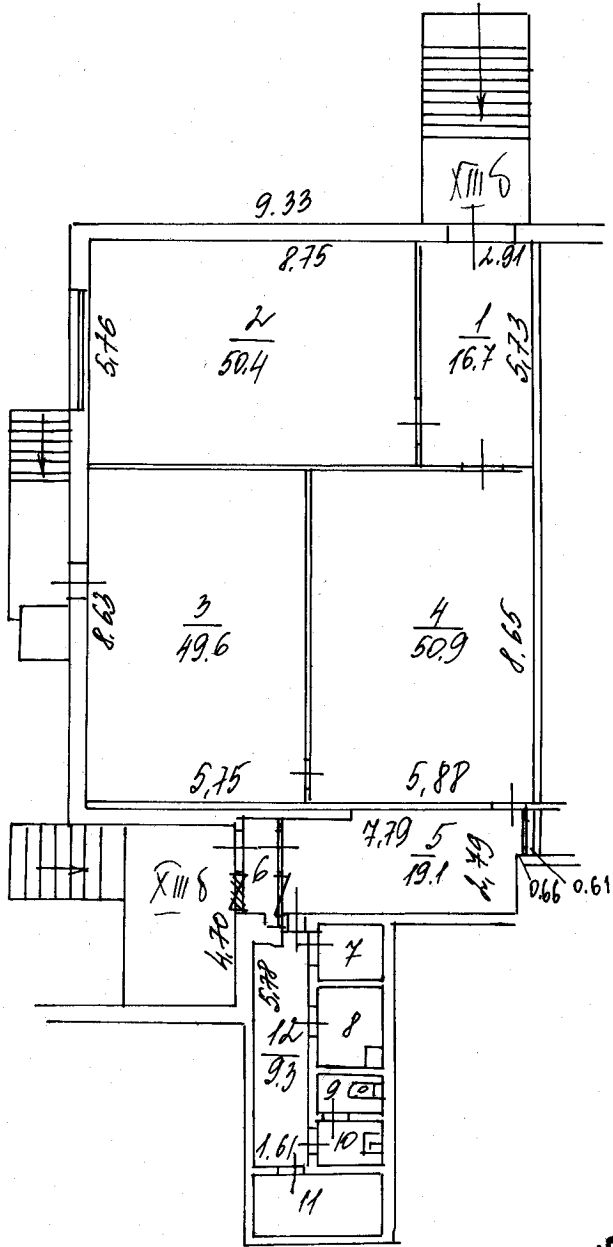
НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА ^{КВ.} № XIII Б
ПОМЕЩ.

СТР. № 1 Д. № 4
 КОР.

УЛ./ДЕР. Авиаконструктора Мелья
 КВАРТ. № 3877
105 АО г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

1 й ЭТАЖ



Разрешение на произведенное переоборудование

В КВАРТ. № XIII Б
 ПОМ.

Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено

«21» 06 2006 г.

Исполнитель [Signature]
 Проверил [Signature]

Руководитель группы
ТБТИ "Юго-Восточное"
 Гончарова Людмила Анатольевна

Док. Б440 00499 от 04.06.06

Поэтажный план составлен по состоянию на

«21» 06 2006 г.

Исполнитель Грамова А.А.

Проверил Гончарова

«21» 06 2006 г.

Юго-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: ул. Авиаконструктора Миля, 4, кор.1

стр. 1

Помещение N XIIIБ Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 21.06.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 27.05.2003 N 1124

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	16,7		16,7				285
	2	зал торговый	50,4	50,4					
	3	склад	49,6		49,6				
	4	зал торговый	50,9	50,9					
	5	коридор	19,1		19,1				
	6	тамбур	2,6		2,6				
	7	пом.подсобное	2,7		2,7				
	8	служебное	3,4		3,4				
	9	уборная	1,4		1,4				
	10	умывальная	1,9		1,9				
	11	пом.подсобное	5,6		5,6				
	12	коридор	9,3		9,3				
Итого по помещению			213,6	101,3	112,3				
----- Нежилые всего			213,6	101,3	112,3				
в т.ч. Прочие			213,6	101,3	112,3				
Площадь с летними			213,6						

Экспликация на 1 странице

22.06.2006 г.

Исполнитель

Громова О.А.

2006.4.001199

Руководитель группы
ТБТИ "Юго-Восточное"
Гончарова Людмила Анатольевна

ДОГОВОР № 11/АМ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

«01» мая 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сметаны Павла Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка РФ Джапаридзе Елена Анатольевна, зарегистрированная в качестве индивидуального предпринимателя, именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование (далее «Аренду») нежилое помещение (далее «Помещение»), а именно: нежилые помещения, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XIIIб, комнаты с 1 по 12, в границах, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, адрес объекта: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 4, корп. 1.

1.2. Общая площадь передаваемого в Аренду Помещения составляет: **213,6 (Двести тринадцать целых шесть десятых) кв.м.**

1.3. Помещение передается для организации магазина по продаже продуктов питания.

1.4. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «05» сентября 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/01-343/2002-137.

1.5. Арендодатель уведомляет Арендатора о том, что Помещение на момент заключения настоящего Договора является предметом ипотеки в соответствии с договорами об ипотеке, заключенными с ПАО "Промсвязьбанк".

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать указанное в п. 1.1. настоящего Договора Помещение Арендатору по Акту приема-передачи.

2.1.2. Обеспечить беспрепятственное использование Арендатором Помещением на условиях настоящего Договора.

2.1.3. Оказывать содействие в обеспечении бесперебойной работы инженерных сетей, а также технической эксплуатации предоставленного в Аренду Помещения.

2.1.4. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.

2.1.5. Выставлять Арендатору счета на возмещение за пользование коммунальными, эксплуатационными услугами и потребленную электроэнергию.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Один раз в месяц осматривать Помещение, а при необходимости, и чаще, с предупреждением о предстоящем визите, по возможности, не менее чем за одни сутки до посещения. Проведение осмотра не должно нарушать порядок обычной работы сотрудников Арендатора. В случаях, не терпящих отлагательства (аварии, пожары, чрезвычайные происшествия) Арендодатель имеет право доступа в Помещение без заблаговременного предупреждения Арендатора, при этом приняв все возможные меры к обеспечению присутствия представителя Арендатора.

2.2.2. Требовать от Арендатора оплаты за пользование Помещением на условиях настоящего Договора.

2.2.3. Ограничить право пользования Помещением (отключение электроэнергии, допуск в Помещение и т.д.) вызванных неисполнением Арендатором условий Договора, а в частности п. 2.3.2., п. 2.3.4., п. 2.3.6., п. 2.3.7., п. 2.3.16, п. 3.1., п. 3.2., п. 3.4.

2.2.4. Арендодатель вправе удержать имущество, находящееся в арендуемом помещении пропорционально сумме задолженности Арендатора, при этом Арендатор обязуется погасить

Арендодатель

Арендатор

1

задолженность путем ее уплаты, либо передачи Арендодателю удержанного имущества в качестве отступного, в течение одного месяца с момента удержания имущества.

По истечении месячного срока, Арендодатель вправе реализовать удержанное имущество и произвести иные действия, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи от Арендодателя и использовать его в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.3.2. Своевременно вносить плату за пользование Помещением в соответствии с п. 3.1., п. 3.2. и п. 3.4. настоящего Договора.

2.3.3. Арендатор обязан поддерживать отделку внутри Помещения в состоянии, полученном по Акту приема-передачи помещений и регулярно соответствующим образом убирать, чистить и мыть все материалы, поверхности и отделку, которые обычно требуют уборки, чистки и мытья, а также поддерживать Помещение в чистом и опрятном виде и с требуемой периодичностью убирать весь мусор, производя мойку оконных стекол и рам внутри помещений, а также стекол (если таковые имеются) входных дверей в помещение.

2.3.4. Арендатор должен в течение действия настоящего Договора содержать Помещение, а также расположенные внутри Помещения оборудования, инженерные системы и их составные части в надлежащем состоянии и при необходимости производить за свой счет их текущий и косметический ремонт.

2.3.5. В случае аварии внутренних, тепло/энерго и других инженерных сетей, и коммуникаций, расположенных на территории арендуемого Помещения, незамедлительно принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий. В случае если указанные аварии произошли по вине Арендатора - нести расходы на устранение аварий и их последствий в полном объеме, а также все расходы за ущерб, причиненный третьим лицам. В данном случае Арендодатель не несет ответственности за материальный ущерб, причиненный Арендатору (имуществу Арендатора и третьим лицам) вследствие аварий.

2.3.6. Соблюдать в арендуемом объекте санитарно-эпидемиологические требования, требования Госпожнадзора, природоохранного законодательства РФ. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий договора представителям Арендодателя, государственного пожарного надзора, Роспотребнадзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, в присутствии представителя Арендатора. Самостоятельно и за свой счет решать с указанными в настоящем пункте организациями все возникшие вопросы, касающиеся порядка эксплуатации и целевого использования арендуемого Помещения, и в установленные сроки устранять зафиксированные нарушения (в т.ч. уплачивать штрафы).

Ответственность за пожарную безопасность, подготовку работников в области гражданской обороны и защиты от чрезвычайных ситуаций в арендуемом объекте Арендатор несет в полном объеме.

Все расходы, связанные с обеспечением в арендуемом помещении правил пожарной безопасности (в т.ч. расходы, связанные с оснащением и эксплуатацией пожарной сигнализации) в полном объеме несет Арендатор.

2.3.7. Не размещать в Помещении предметы, запрещенные к обороту в РФ.

2.3.8. Не загромождать холлы, коридоры, эвакуационные пути и иные комнаты в Помещении, а использовать их исключительно по их прямому назначению.

2.3.9. Все рекламные объявления, вывески, агентские сообщения, доски, плакаты, кондиционеры, тарелки спутниковых антенн и оборудование для приема и передачи сообщений, и прочее внешнее оборудование, могут быть установлены Арендатором только после письменного согласования с Арендодателем, и получения необходимых разрешений соответствующих государственных и муниципальных организаций, а после согласования Арендатор обязуется содержать все перечисленное в данном пункте в надлежащем состоянии.

2.3.10. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее, чем за один месяц, о предстоящем освобождении Помещения в связи с окончанием срока действия Договора и сдать Помещение Арендодателю по акту в состоянии не худшем, чем оно было получено в Аренду, с учетом естественного износа.

Арендодатель _____

Арендатор _____

2.3.11. Арендатор обязуется в течение срока Аренды не производить без предварительного письменного согласия Арендодателя и Залогодержателя неотделимых улучшений в арендуемом Помещении. Стоимость любых неотделимых улучшений в Помещении, выполненных Арендатором и/или привлеченными Арендаторами третьими лицами, возмещению Арендодателем не подлежит вне зависимости от наличия или отсутствия письменного согласия Арендодателя и Залогодержателя на их проведение.

2.3.12. По согласованию с Арендодателем производить текущий ремонт Помещения.

2.3.13. Осуществлять капитальный ремонт Помещения по требованию Арендодателя, в случае если, Арендатор умышленно ухудшает состояние Помещения. Арендатор обязан исполнить требование Арендодателя о проведении капитального ремонта в течение одного месяца со дня получения письменного требования и подписания соответствующего двустороннего акта. В случае отказа Арендатора от исполнения указанного требования, Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор, что не отменяет за собой обязанность Арендатора провести капитальный ремонт Помещения.

Вся ответственность за соответствие произведённых строительных работ, существующим СНиП, полностью возлагается на Арендатора.

2.3.14. По окончании срока действия Договора, а также при его досрочном прекращении передать Арендодателю все произведенные в Помещении неотделимые улучшения. Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора.

2.3.15. Если состояние Помещения, переданного по окончании срока действия Договора хуже того состояния, в котором его получил Арендатор с учетом естественного износа, то последний возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, о чем Сторонами составляется дефектная ведомость.

2.3.16. Арендатор не имеет права передавать Помещение или какую-либо его часть в субаренду, предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также использовать право Аренды Помещения в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц, передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по Договору (в том числе в доверительное управление) без предварительного письменного согласия Арендодателя и Залогодержателя.

2.3.17. Возмещать затраты Арендодателя по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, потребленную электроэнергию, а также затраты Арендодателя по подготовке системы отопления к отопительному сезону, пропорционально занимаемой площади, на основании счетов на возмещение.

2.3.18. Нести исключительную ответственность за получение и поддержание в силе любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения своей коммерческой деятельности.

2.3.19. По окончании срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении передать свободное от своего имущества Помещение Арендодателю в течение 5 (Пяти) календарных дней по акту приема-передачи, при этом Арендатор обязан произвести полный расчет с Арендодателем в соответствии с условиями настоящего договора, за все время пользования арендуемым объектом до момента его возврата (фактической передачи) по акту.

2.3.20. За 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока действия Договора письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить новый Договор на новый срок. При несоблюдении условия указанного в данном пункте, Арендатор лишается преимущественного права на заключение нового договора.

2.3.21. Все произведенные в Помещении переустройства и переоборудования, в т.ч. затрагивающие несущие конструкции Помещения и здания, произошедшие после подписания Акта приема-передачи помещения, Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет согласовать с компетентными органами г. Москвы и внести соответствующие изменения, произошедшие в планировке Помещения после переустройства (переоборудования), в техническую документацию ТБТИ, в течение действия настоящего Договора.

2.3.22. Арендатор обязуется ежемесячно до «25» числа текущего месяца сообщать Арендодателю показания счетчиков учета расхода электроэнергии и воды (горячей и холодной).

Арендодатель _____

Арендатор _____

Все штрафные санкции в случае невыполнения Арендатором, указанного выше обязательства, в бесспорном порядке подлежат возмещению Арендатором Арендодателю в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента выставления соответствующего счета.

2.3.23. Арендатор обязан компенсировать Арендодателю все расходы, связанные с восстановительным ремонтом или заменой предметов стационарного оборудования, конструктивных элементов, если необходимость ремонта или замены этих предметов станет следствием пожара, аварии и т.п., происшедших по вине Арендатора.

2.3.24. Обеспечить Залогодержателю и/или его представителю возможность беспрепятственного прохода (доступа) в Помещение в любое рабочее время Залогодержателя, а при необходимости и в нерабочее время, с предупреждением о предстоящем визите по возможности не менее чем за одни сутки до посещения.

2.3.25. Арендатор обязан соблюдать режим работы согласованный с Арендодателем.

2.4. Права Арендатора:

2.4.1. Пользоваться Помещением на условиях настоящего Договора.

2.4.2. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор, при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по Договору, имеет, при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право, на заключение нового договора на новый срок.

2.4.3. Заключать договоры на оказание охранных услуг в отношении Помещения.

2.4.4. Размещать информационные таблички, раскрывающие профиль деятельности и режим работы Арендатора и иные сведения в соответствии с ФЗ «О защите прав потребителей».

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением, указанным в п. 1.1. настоящего Договора составляет: **372 300 (Триста семьдесят две тысячи триста) рублей**, в том числе НДС 20%.

Арендная плата за пользование помещением начисляется с момента подписания Акта приема-передачи помещения и уплачивается Арендатором не позднее **«05» (Пятого) числа** оплачиваемого месяца аренды на расчетный счет Арендодателя, при этом датой исполнения обязательства, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Расчетным периодом для начисления арендной платы и возмещения расходов, указанных в п. 3.4. настоящего Договора, является один календарный месяц. При этом календарным месяцем считается период с 1-го по 30-е (31-е) число соответствующего месяца включительно, в феврале - по 28-е (29-е) число включительно. В случае внесения арендной платы за срок, составляющий неполный календарный месяц, арендная плата рассчитывается пропорционально сроку фактического пользования Помещением исходя из того, что продолжительность расчетного периода равняется количеству дней в текущем календарном месяце.

Платежи Арендной платы, поступившие по договору, зачисляются в счет оплаты периодов аренды Помещения, независимо от назначения платежа, указанного в платежном поручении.

3.2. В течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи помещения, Арендатор уплачивает сумму в размере **372 300 (Триста семьдесят две тысячи триста) рублей**, в том числе НДС 20%, в качестве оплаты обеспечительной суммы, для погашения возможных убытков Арендодателя, причиненных Арендатором в связи с существенным ухудшением состояния Помещения по сравнению с первоначальным.

3.3. Сумму обеспечительного платежа Арендодатель вправе засчитывать, письменно уведомив Арендатора за 5 (Пять) рабочих дней до момента осуществления такого зачета, в погашение своих требований к Арендатору, при этом Стороны определили следующий порядок погашения задолженности Арендатора из суммы обеспечительного платежа:

- в первую очередь погашается задолженность Арендатора по штрафным санкциям, предусмотренным настоящим Договором, включая, но, не ограничиваясь пени;

- во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по оплате счетов на возмещение (коммунальные и эксплуатационные услуги, подготовка системы отопления к отопительному сезону и др.);

Арендодатель _____

Арендатор _____

- в третью очередь погашается задолженность Арендатора по Арендной плате.

В случае использования Арендодателем суммы обеспечительного платежа для погашения своих требований к Арендатору, Арендатор в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления Арендодателя, обязан восполнить сумму обеспечительного платежа до размера, указанного в п. 3.2. настоящего Договора.

При отсутствии какой-либо задолженности Арендатора перед Арендодателем на первое число последнего месяца аренды, указанная сумма засчитывается в качестве оплаты последнего месяца аренды по настоящему Договору.

3.4. Арендная плата не включает в себя расходы Арендатора по оплате услуг связи (телефонной связи, интернет и т.д.), коммунальных и эксплуатационных услуг: водоснабжению, теплоснабжению (в том числе и расходы по подготовке системы отопления к отопительному сезону), электроснабжению, уборки прилегающей территории (санитарной зоны), вывозу мусора, а также содержания в надлежащем состоянии инженерных сетей и охранно-пожарной сигнализации. Указанные в данном пункте платежи начисляются с момента подписания Акта приема-передачи помещения и подлежат возмещению Арендатором в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления Арендодателем счета на возмещение.

3.5. Размер Арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, с предварительным письменным уведомлением не позднее, чем за 1 (Один) месяц до даты предстоящего изменения, в случае изменения налогового законодательства Федерального и регионального уровня, на сумму, обусловленную указанными изменениями.

Ставка арендной платы, установленная в пункте 3.1. настоящего Договора, может быть также увеличена, но не более чем на **10% (Десять)** от суммы ежемесячной арендной платы года, предшествующего году в котором изменяется ставка арендной платы, при этом не чаще, чем 1 (Один) раз в год (т.е. не чаще, чем 1 раз в 365 календарных дней, следующих подряд), в этом случае, Арендодатель обязан официально письменно уведомить Арендатора о предстоящем увеличении арендной платы, но не позднее, чем за 1 (Один) месяц до даты предстоящего повышения.

3.6. При изъявлении Арендатором желания заключить новый договор на новый срок, размер арендной платы также может быть пересмотрен.

3.7. Арендодатель не вправе требовать от Арендатора досрочного исполнения обязательств по внесению арендной платы, а Арендатор не вправе досрочно исполнять обязательства по уплате арендной платы.

Арендодатель и Арендатор гарантируют, что на дату заключения настоящего Договора обязательства Арендатора по уплате арендной платы досрочно не исполнены.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания Акта приема-передачи помещения и действует по «31» марта 2020г. включительно.

4.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за нарушения условий настоящего Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. За просрочку платежей по настоящему Договору, Арендодатель вправе потребовать уплаты Арендатором пени в размере 0,2% (ноль целых две десятых) процента от невыплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, в соответствии с условиями настоящего Договора. Требование об уплате пени направляется Арендатору в письменном виде.

5.3. Арендодатель не отвечает за недостатки передаваемого в Аренду Помещения, если эти недостатки были им оговорены при заключении настоящего Договора, или были заранее известны Арендатору.

5.4. Арендатор несет полную ответственность перед Арендодателем и уполномоченными организациями за соблюдение установленного порядка эксплуатации Помещения, систем

Арендодатель

Арендатор

энергоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, канализации в арендуемом Помещении, а также телефонной связи в соответствии с законодательством РФ и города Москвы.

5.5. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если это неисполнение вызвано причинами, за которые отвечает другая Сторона.

5.6. Арендодатель не несет никакой ответственности за сохранность имущества Арендатора, а также ответственности за его коммерческую деятельность.

5.7. При нарушении срока указанного в п. 2.3.19. настоящего Договора, Арендодатель имеет право (с составлением перечня перемещенного имущества, в присутствии Арендатора, так и без его присутствия) переместить имущество Арендатора за пределы Помещения. Все расходы, связанные с таким перемещением в бесспорном порядке, ложатся на Арендатора.

5.8. В случае ухудшения состояния Помещения, при демонтаже отдельных улучшений, по сравнению с состоянием Помещения принятого Арендатором по Акту приема-передачи, Арендатор, в пятидневный срок со дня расторжения настоящего Договора, обязан произвести за свой счет ремонт Помещения, а после окончания ремонтных работ передать его Арендодателю по акту приема-передачи.

5.9. При ограничении Арендодателем права Арендатора пользоваться Помещением, в случае нарушения последним условий Договора указанных в п. 2.2.3., Арендная плата уплачивается как за целый месяц.

5.10. В случае нарушения условия, указанного в п. 2.3.9. настоящего Договора, Арендатор обязуется полностью компенсировать Арендодателю все расходы, убытки (в том числе и штрафные санкции), связанные с несогласованием или отсутствием соответствующих разрешений на размещение рекламных конструкций.

5.11. В случае нарушения условия, указанного в п. 2.3.21. настоящего Договора, Арендатор обязуется оплатить Арендодателю штраф в размере 100% от Арендной платы, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, а также расходы Арендодателя по приведению Помещения в то состояние, в котором оно было до передачи его Арендатору.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны освобождаются от ответственности по договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна уведомить об этом другую Сторону, не позднее десяти дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем.

6.3. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, а также действия властей (включая принятие ими нормативных актов) и организаций-монополистов (Мосэнерго, Мосводоканал и т.п.), если эти обстоятельства делают невозможным исполнение Сторонами своих обязательств по договору и, если эти обстоятельства нельзя было ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, исполнение обязательств по договору откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более трех месяцев, любая из Сторон может отказаться от исполнения Договора. В этом случае, Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи, а Арендодатель обязан возратить Арендатору излишне уплаченную арендную плату. При этом Договор считается расторгнутым с момента подписания сторонами Акта приема-передачи помещения, а все предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством санкции, Сторонами не применяются.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменение условий настоящего Договора допускается только по соглашению Сторон и с письменного согласия Залогодержателя. Вносимые изменения и дополнения рассматриваются сторонами в течение 30 (Тридцати) календарных дней и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут досрочно в следующих случаях:

7.2.1. По взаимному согласию Сторон.

Арендодатель _____

Арендатор _____

7.2.2. По требованию Арендодателя в одностороннем внесудебном порядке:

- при просрочке внесения арендной платы (п. 3.1. Договора), и оплаты счетов на возмещение (п. 3.4. Договора), на срок более 10 (Десяти) календарных дней, более 2 (Двух) раз подряд;

- при нарушении Арендатором п.п. 2.3.4., 2.3.6., 2.3.7., 2.3.9., 2.3.16., 2.3.21. настоящего Договора;

- в случае возбуждения в отношении Арендатора процедуры банкротства, или принятием Арендатором решения о ликвидации.

7.2.3. По требованию одной из Сторон на основании и в порядке, предусмотренном действующим законодательством (ст. ст. 619, 620 Гражданского Кодекса РФ).

7.2.4. Любая из сторон вправе досрочно расторгнуть Договор без обращения в судебные органы, при этом сторона, пожелавшая досрочно расторгнуть Договор, обязана предупредить об этом другую сторону не менее чем за 1 (Один) месяц до предполагаемого дня прекращения Договора.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Реорганизация Арендатора, а также перемена собственника Помещения не является основанием для изменения условий настоящего Договора или его расторжения.

8.2. Изменение функционального назначения Помещения возможно только с согласия Арендодателя.

8.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны, безотлагательно, в течение 10 (Десяти) рабочих дней уведомляют друг друга о любых изменениях в их адресах, банковских реквизитах, а также в уполномоченных на подписание официальных документов лиц.

Исполнение обязательств Сторон, по указанным в настоящем Договоре адресам и банковским реквизитам, до уведомления об их изменении, считается должным и надлежаще исполненным.

9.2. Все уведомления, сообщения, требования и иные документы во исполнение условий настоящего договора подлежат направлению по почтовым адресам Сторон, указанным в настоящем договоре, заказными почтовыми отправлениями, или могут быть вручены курьером под роспись уполномоченному представителю Стороны.

9.3. Все приложения к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью.

9.4. С момента заключения Сторонами настоящего договора, все ранее заключенные устные и письменные договоры и соглашения, предмет которых полностью или частично совпадает с предметом настоящего договора, прекращают свое действие, что влечет прекращение обязательств Сторон возникших по ним ранее.

9.5. Признание в установленном действующим законодательством РФ порядке каких-либо положений настоящего договора недействительными, не влечет недействительности остальных его положений, если можно предположить, что настоящий договор был бы заключен между сторонами и без включения в него недействительных его положений.

9.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим на территории Российской Федерации законодательством.

9.7. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

9.8. В случае невозможности урегулирования разногласий путем переговоров, Стороны передают их на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

9.9. Настоящий Договор составлен в 2-ух (Двух) подлинных экземплярах, на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

Арендодатель



Арендатор



10. АДРЕСА, даты и подписи Сторон

Арендодатель:

ООО «РегионБизнесКонтакт»

142714, Московская обл., Ленинский п.п. 2.3.4
с.п. Молоковское, с. Остров,
ул. Верхняя Слобода, вл. 1
ИНН 7714239478
КПП 500301001
р/с 40702810120070907401
в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

рендной п
рок более 1
пении Ар
и.
из Сторон
г. ст. 619, 6
досрочно
шая досроч
ем за 1 (Од

Арендатор:

ИП Джапаридзе Елена Анатольевна

ОГРН ИП 315463200002276

ИНН 462900780807

Адрес регистрации: Курская область, г. Курск,
ул. Верхняя Луговая, д. 157-А.

Генеральный директор



П.Ю. Сметана, а также
настоящего
ого назна
и Договора

8. ОСОБ



ИП предприниматель

/Джапаридзе Е.А.

9. ПРОЧИ

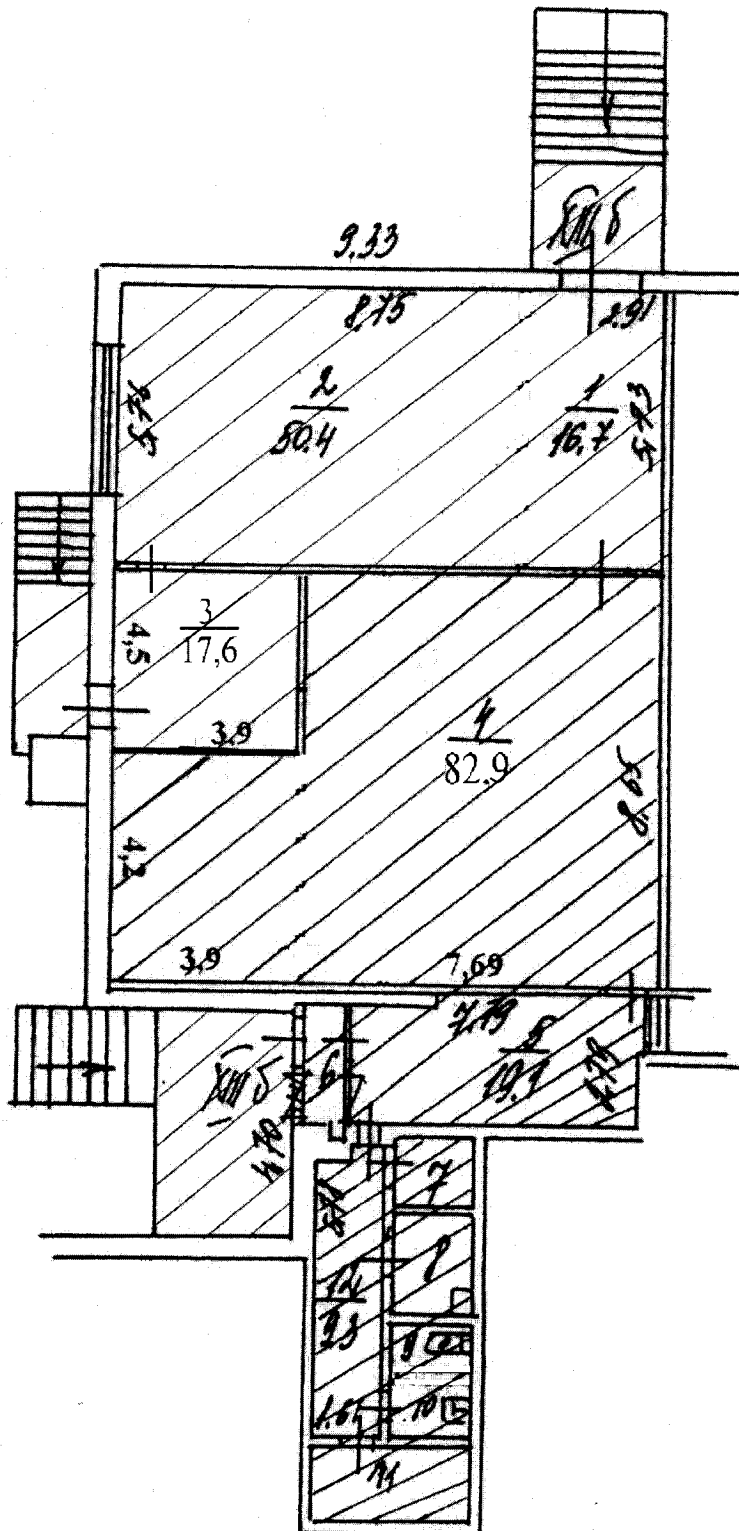
), в течени
есах, банк
зв лиц.
рон, по
ления об и

ния, требов
правление
товыми от
ставителю
ему догово
Сторонами
соглашен
эго догово
озникших
м действук
действител
ложить, ч
едействите
го не пре
ерритории
оторые м
решаться п
урегулиро
итражный с
авлен в 2-
ическую си

Арендодатель

Арендатор

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ПЕРВЫЙ ЭТАЖ



**Акт приема – передачи помещений
к Договору № 11/АМ аренды нежилого помещения**

г. Москва

«01» мая 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сметаны Павла Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка РФ Джапаридзе Елена Анатольевна, зарегистрированная в качестве индивидуального предпринимателя, именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора № 11/АМ аренды нежилого помещения от «01» мая 2019г., Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение (далее «Помещение»), а именно: нежилые помещения, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XIIIб, комнаты с 1 по 12, в границах, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, адрес объекта: **г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 4, корп. 1.**

Общая площадь передаваемого в Аренду Помещения составляет: 213,6 (Двести тринадцать целых шесть десятых) кв.м.

2. Техническое состояние Помещения удовлетворительное и позволяет использовать его в соответствии с коммерческой деятельностью Арендатора.

3. Показания счетчиков учета расхода воды и электроэнергии на момент передачи Помещения составляют: _____ куб.м. (холодное), _____ куб.м. (горячее) и _____ кВт, соответственно.

4. Настоящий Акт составлен в 2-ух (Двух) подлинных экземплярах, на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

от Арендодателя:

Генеральный директор



Ю. Сметана

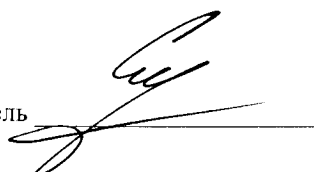
от Арендатора:



Индивидуальный предприниматель

/Е.А. Джапаридзе

Арендодатель



Арендатор

