

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Город Москва, Третье июля две тысячи второго года.

Общество с ограниченной ответственностью « ТК ЛЕРУШ », в лице Генерального директора Самойлова Виктора Вилховича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью "Регион Бизнес Контакт"**, в лице Генерального директора Наумкина Павла Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец передает, а Покупатель приобретает в собственность часть здания (далее – Помещение), расположенное на 1 (первом) этаже в доме № 12 по улице Авангардной г. Москвы.

1.2. Право собственности Продавца на Помещение подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Московским городским комитетом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08 апреля 2002 года, № 77 АА 527328, запись регистрации № 77-01/30-031/2002-6080 от 08 апреля 2002 года.

1.3. Помещение расположено по адресу: г. Москва улица Авангардная дом 12 согласно выписке из технического паспорта Северного ТБТИ г. Москвы № 2938/27 по состоянию на 01 июля 2002 года, экспликации и поэтажному плану, объект состоит из расположенного на первом этаже помещения II (комнаты 1, 2, 3, 4, 5) имеет общую площадь 141,2 (Сто сорок один и две десятых) квадратных метра.

1.4. По соглашению Сторон Покупатель приобретает Помещение за цену, которая составляет 888 148 (Восемьсот восемьдесят восемь тысяч сто сорок восемь) рублей включая 20 % налог на добавленную стоимость 148 025 рублей.

2. Обязанности Сторон

2.1. Продавец обязуется:

- исполнить обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора;
- освободить отчуждаемое помещение и передать его Покупателю по Акту приема-передачи помещения, согласно п. 3.4. настоящего договора;
- предоставить в Московский городской комитет по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на помещение Покупателю в течение 5-и (пяти) рабочих дней с момента получения от Покупателя необходимых для осуществления государственной регистрации

Покупателя необходимых для осуществления государственной регистрации документов, при условии надлежащего исполнения Покупателем п. 3.1. настоящего договора.

2.2. Покупатель обязуется:

- исполнить обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора;
- оплатить Продавцу цену Помещения в порядке и размере, предусмотренном п.п. 1.4., 3.1. настоящего Договора;
- принять от Продавца Помещение по Акту приема-передачи Помещения, согласно п. 3.4. настоящего договора;
- предоставить Продавцу полный комплект документов, свидетельствующих о правовом статусе Покупателя и необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Помещение к Покупателю в течение 2-х рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

3. Порядок и срок оплаты и передачи помещения.

3.1. Покупатель обязуется в течение 5 календарных дней с момента подписания настоящего договора перечислить сумму денежных средств в размере, указанном в п. 1.4. настоящего договора, на расчетный счет Продавца.

Обязательства по оплате цены Помещения считаются выполненными Покупателем после списания денежных средств в размере, определенном п.1.4. настоящего договора, с расчетного счета Покупателя в пользу Продавца.

3.2. Продавец обязуется освободить отчуждаемое Помещение и передать его Покупателю в состоянии пригодном для использования.

3.3. Продавец подтверждает, что на момент подписания настоящего договора скрытых дефектов, неисправностей, известных ему, в отчуждаемом Помещении не имеется.

3.4. Фактическое освобождение Помещения Продавцом осуществляется в течение 14 календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю в Московском городском комитете по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и получения Покупателем свидетельства о праве собственности на Помещение.

Факт передачи Помещения подтверждается составлением Сторонами настоящего договора Акта приема-передачи Помещения.

4. Ответственность Сторон.

4.1. В случае расторжения договора Сторонам возвращается исполненное ими по настоящему договору.

4.2. Настоящий договор может быть расторгнут только при наличии оснований и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.3. Соглашение о дополнении, изменении или расторжении настоящего договора совершается в той же форме, что и договор, и подлежит государственной регистрации.

4.4. После регистрации перехода права собственности по настоящему договору в Московском городском комитете по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Покупатель становится собственником вышеуказанного Помещения, принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимое имущество, расходов по ремонту и эксплуатации Помещения.

5. Заключительные условия.

5.1. Представители Сторон настоящим подтверждают, что на момент подписания настоящего договора действуют добровольно и на основании надлежащих полномочий, понимают значение своих действий, руководят ими, настоящий договор не совершен вследствие тяжелых обстоятельств, не является ни для одной из Сторон кабальной сделкой.

5.2. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Помещение к Покупателю несет Продавец.

5.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах: по одному для каждой из сторон, один - для представления в Московский городской комитет по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Реквизиты сторон.

ПРОДАВЕЦ: 000 «ТК ЛЕРУШ», ИНН 7725163823

Юр. адрес: 115533, г. Москва, ул. Высокая, д. 3

Р/с 40702810700000000864 в КБ "Русский Международный банк"

К/с 30101810200000000328, БИК 044583328

ПОКУПАТЕЛЬ: 000 "Регион Бизнес Контакт", ИНН 7714239478

Юр. адрес: 111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 76/1

Р/с 40702810500400001142 в АКБ "Интерпромбанк"

К/с 30101810800000000126, БИК 044525126

Генеральный директор
ООО «ТК Леруш»

Самойлов В.В./



Генеральный директор
ООО «РегионБизнесКонтакт»

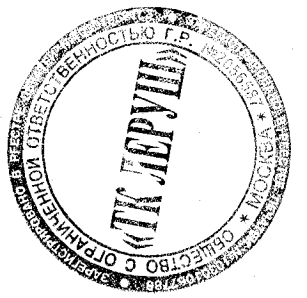
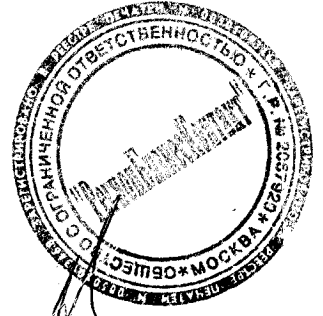
Шаумкин П.А./



~

Рассел

[Handwritten signature]



—

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору купли-продажи
нежилого помещения
от 03 июля 2002 г.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
нежилого помещения**

г. Москва, Четырнадцатое августа две тысячи второго года

Общество с ограниченной ответственностью «ТК ЛЕРУШ», именуемое в дальнейшем **Продавец**, в лице **Генерального директора Самойлова Виктора Вилховича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт», именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице **Генерального директора Сметаны Павла Юрьевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи нежилого помещения о нижеследующем:

1. Продавец передал, а Покупатель принял 19 августа 2002 г. нежилое помещение, общей площадью 141,2 кв. м., расположенное по адресу: город Москва, улица Авангардная, дом 12.

Нежилое помещение включает в соответствии с экспликацией и поэтажным планом помещение № II, комнаты № 1, 2, 3, 4, 5, на первом этаже.


2. Нежилое помещение, передаваемое по настоящему акту приема-передачи, находится в удовлетворительном техническом состоянии, претензий по техническому и санитарному состоянию вышеуказанного нежилого помещения Покупатель не имеет.

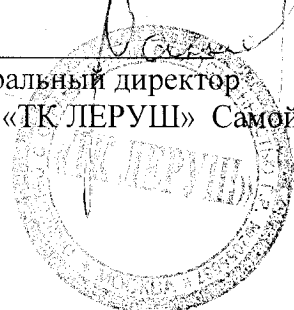
3. Окончательный расчет между сторонами за переданное нежилое помещение произведен до подписания настоящего акта.


4. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах.


Продавец

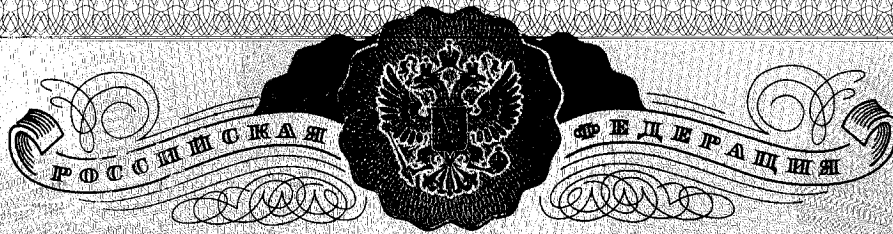
Покупатель


Генеральный директор
ООО «ТК ЛЕРУШ» Самойлов В.В.




Генеральный директор
ООО «РегионБизнесКонтакт» Сметана П.Ю.





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

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АО № 048048 , дата выдачи 11.04.2012;
серия 77-АО № 054955 , дата выдачи 07.06.2012

Дата выдачи: 22 АВГ 2012

Документы-основания: • ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ с Обществом с ограниченной
ответственностью "ТК ЛЕРУШ" от 03.07.2002

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: 142714, Россия, Московская область, Ленинский район, сельское
поселение Молоковское, с. Остров, ул. Верхняя Слобода, вл. 1

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 141,7 кв.м, этаж 1
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке, номера на
поэтажном плане: этаж 1, помещение П - комнаты с 1 по 5, адрес (местонахождение) объекта:
г.Москва, ул.Авангардная, д.12

Кадастровый (или условный) номер: 48910

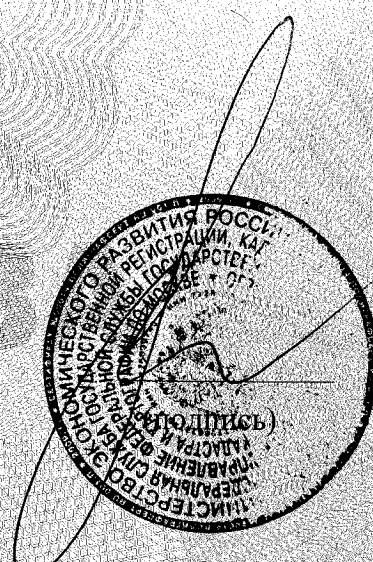
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07"
августа 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/30-347/2002-473

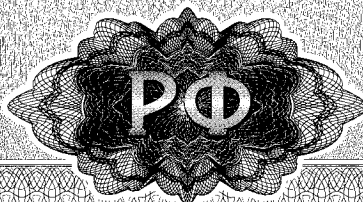
Регистратор

Брылева О. О.

М.П.



77-АО 186968



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2938/27 Литер -
по состоянию на 17.02.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00000070			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Авангардная ул.			
Дом	12	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		5179,6	Количество квартир	81	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		783,5	Материал стен	блочные	
лестничных клеток		209,1	Год постройки	1968	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	12	
вент. камер		-	Подземных этажей	2, в т.ч. подвал	
других помещений		574,4	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1199,5	
Площадь застройки (кв.м.)		1361	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		2200,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1666,0 -	



02 92 09 0201824

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "РегионБизнесКонтакт" - 141,2 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	141,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	141,7
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова 24.12.2009

Подпись

Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кибзун О.А.

М.П.

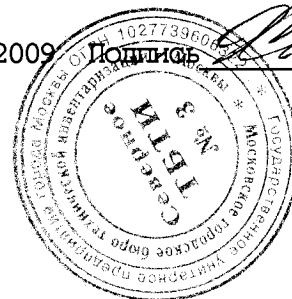
Исполнитель

Хведчик Г.М.

24.12.2009

Подпись

Руководитель группы
инвентаризаторов строений и сооружений
Куимова Т.Д.



СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	24.12.09	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		2938/27			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2938		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Авангардная ул.			
Дом	12	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	32	на	2003	Год постройки	1968
Материал стен здания	блочные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	Встроенное	-			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,70 hтп=1,95 h1эт=2,67 h1эт=3,00 h2эт=2,50 h2-12эт=2,55				

Бюро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

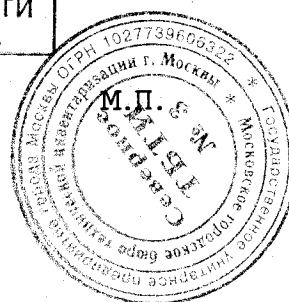
В.В. Кудряшова



"24" декабря 2009 г.

Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кибзун О.А.

Исполнитель Хведчик Г.М.

93 92 004213

Руководитель группы
инвентаризаторов строений и сооружений
Куимова Т.Д.



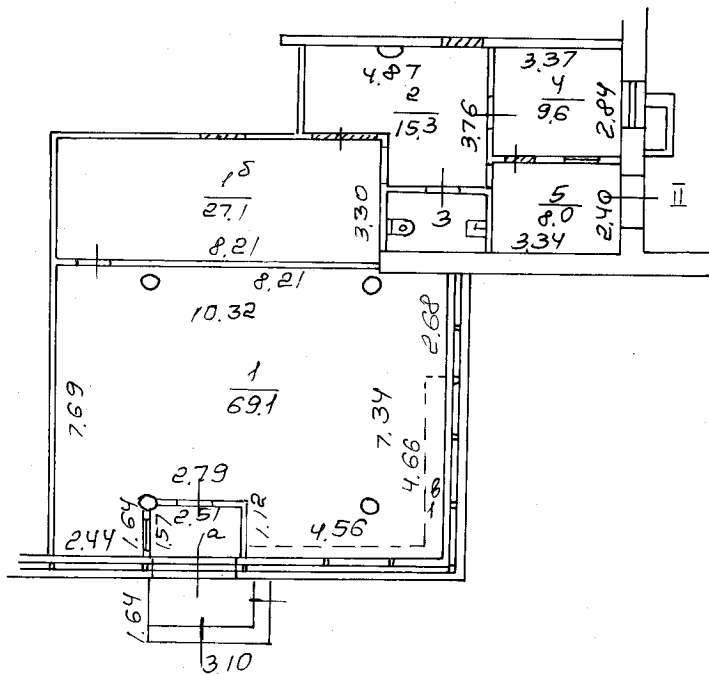

02 92 09 0201822

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул. Авангардная
наименование ул. (проезд., бульв. и т.д.)
домовл. (вл.) _____ дом 12
нужное подчеркнуть
корпус _____ строение (сооружение) _____
нужное подчеркнуть
на часть 1 этажа помещ. (квартира) II
квартал № _____ С АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ

к-2.67



12 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Разрешение на произведенное переоборудование:
в град. п.с. № II
Территориальному бюро
технической инвентаризации
не предъявлено
19 " 10 г.
Исполнитель Куимова Т. Д.

004213
Поэтажный план составлен по состоянию на
" 19 " 10 2007 г.
Руководитель группы Куимова Т. Д. Исполнитель Ведерник
Инвентаризатор в строении и сооружении
Проверил М. И.
" 24 " 2009 г.

Масштаб 1:200

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Авангардная ул., 12

стр. 1

Помещение N II Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 19.10.2007

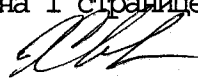
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	зал торговый	69,1	69,1				торгов.	267
	1а	тамбур	3,9			3,9		торгов.	
	1б	пом.подсобное	27,1			27,1		торгов.	
	1в	витрина	4,8	4,8				торгов.	
	2	пом.подсобное	15,3			15,3		торгов.	
	3	санузел	3,9			3,9		торгов.	
	4	кабинет	9,6	9,6				торгов.	
	5	коридор	8,0			8,0		торгов.	
Итого по помещению			141,7	83,5	58,2				
---Нежилые помещения всего			141,7	83,5	58,2				
в т.ч. Торговые			141,7	83,5	58,2				

Экспликация на 1 странице

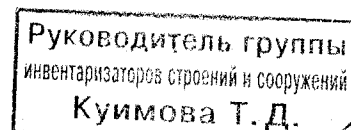
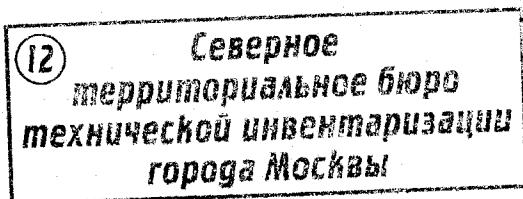
24.12.2009 г.

Исполнитель



Хведчик Г.М.

93 92 004213



02 92 09 0201828

ДОГОВОР № 1-АВ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

«01» ноября 2018г.

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

Индивидуальный предприниматель Агаджанова Яна Владимировна, 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»), расположенное по адресу: Россия, г. Москва, ул. Авангардная, д. 12, пом. II – комнаты с 1 по 5, кадастровый номер 77:09:0001018:2029.

1.2. Общая площадь передаваемого в Аренду Помещения составляет: 141,7 кв.м.

1.3. Помещение передается для организации магазина.

1.4. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «07» августа 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/30-347/2002-473.

1.5. Помещение на момент заключения настоящего Договора является предметом ипотеки в соответствии с договором об ипотеке, заключенным с ПАО «Промсвязьбанк» (далее «Залогодержатель»).

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 Помещения 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.

2.1.6. Письменно сообщить Арендатору, не позднее, чем за один месяц, о намерении досрочно расторгнуть Договор

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.

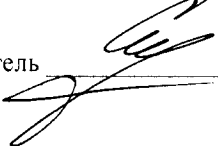
2.3.7. Не размещать в Помещении предметы, запрещенные к обороту в РФ.

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 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

Арендодатель



Арендатор



Помещение Арендодателю по акту в состоянии не худшем, чем оно было получено в Аренду, с учетом естественного износа.

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 имеет право передавать Помещение или какую-либо его часть в субаренду на условиях, не противоречащих настоящему Договору, с письменного согласия Арендодателя.

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.

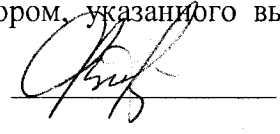
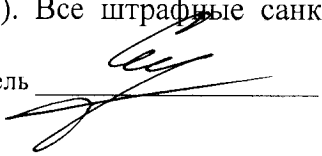
2.3.18. Нести исключительную ответственность за получение и поддержание в силе любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения своей коммерческой деятельности.

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, 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). Все штрафные санкции в случае невыполнения Арендатором, указанного выше



обязательства, в беспорядном 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 Залогодателю 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.

2.4. 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: **120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей**, в том числе НДС 18%. Арендная плата уплачивается ежемесячно, 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. 3.2. В течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи помещения Арендатор уплачивает сумму в размере 240 000 (Сто двадцать тысяч) рублей, в том числе НДС 18%, которая после подписания Акта приема-передачи Помещения от Арендодателя к Арендатору засчитывается следующим образом:

- 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей - оплата аренды за период с 01 ноября по 31 декабря 2018г.;

- 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей - оплата обеспечительной суммы, для погашения возможных убытков Арендодателя, причиненных Арендатором в связи с существенным ухудшением состояния Помещения по сравнению с первоначальным. 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 3.3. Сумму обеспечительного платежа Арендодатель вправе засчитывать, письменно уведомив 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;

Арендодатель

Арендатор

- во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по оплате счетов на возмещение;

- 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 возполнить сумму обеспечительного платежа до размера, указанного в п. 3.2. настоящего Договора.

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) при этом 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 **«30» сентября 2019г.** 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 энергоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, канализации в арендуемом Помещении, а также телефонной связи в соответствии с законодательством РФ и города Москвы.

Арендодатель _____

Арендатор _____

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 гарантирует полностью компенсировать Арендодателю все расходы, убытки (в том числе и штрафные санкции), связанные с несогласованием или отсутствием соответствующих разрешений.

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.

5.12. В случае нарушения Арендодателем срока, указанного в п.2.1.6 настоящего Договора, Арендодатель обязуется вернуть Арендатору обеспечительный платеж, предусмотренный п. 3.2. в двукратном размере в день передачи Помещения Арендатором по Акту приема-передачи помещения. При невыполнении этого условия Арендатор вправе использовать Помещение в течение месяца со дня получения письменного сообщения о досрочном прекращении Договора по инициативе Арендодателя.

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, а Договор считается расторгнутым. При этом все предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством санкции, Сторонами не применяются.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

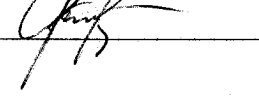
7.1. Изменение условий настоящего Договора допускается только по соглашению Сторон и с письменного согласия Залогодержателя.

Вносимые изменения и дополнения рассматриваются сторонами в течение 30 (Тридцати) календарных дней и оформляются дополнительным соглашением.

Арендодатель



Арендатор



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

7.2.1. По взаимному согласию Сторон.

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 5 (Пяти) 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.

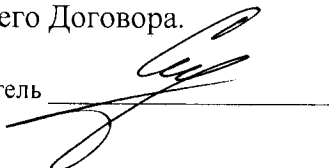
9.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим на территории Российской Федерации законодательством.

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, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «РегионБизнесКонтакт»

142714, Московская обл., Ленинский р-н,

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

Арендатор:

ИП Агаджанова Яна Владимировна

г. Москва, ул. Юных Ленинцев 113, корп. 2, кв

ИНН 263201518779

ОГРНИП 317774600401191

р/с 40802810500150000026

в ДО «Волгоградское отделение ОАО
«МИнБ»

к/с 30101810300000000600

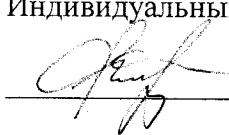
БИК 044525600

Генеральный директор



/ П.Ю. Сметана

Индивидуальный предприниматель

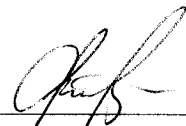


/ Я.В. Агаджанова/

Арендодатель

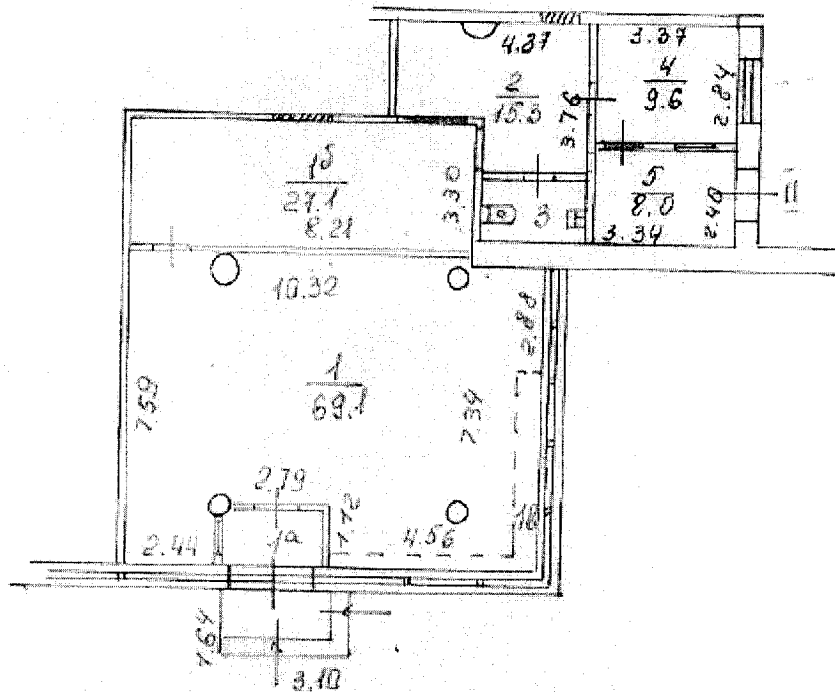


Арендатор



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

1 й ЭТАЖ



**Акт приема – передачи помещений
к Договору № 1-АВ аренды нежилого помещения**

г. Москва

«01» ноября 2018г.

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

Индивидуальный предприниматель **Агаджанова Яна Владимировна**, именуемая в дальнейшем «**Арендатор**» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора № 1-АВ аренды нежилого помещения от «01» ноября 2018г., Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение (далее «Помещение»), расположенное по адресу: Россия, г. Москва, ул. Авангардная, д. 12, пом. II – комнаты с 1 по 5, кадастровый номер 77:09:0001018:2029.

Общая площадь передаваемого по настоящему Акту Помещения составляет: 141,7 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: 29 куб.м. (холодное), 181 куб.м. (горячее) и 192 574 кВт, соответственно.

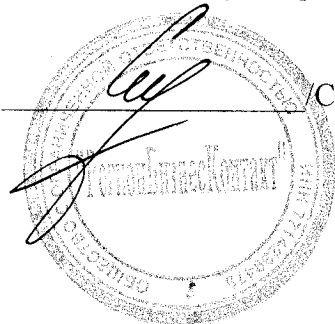
4. Настоящий Акт составлен в 2-ух (Двух) подлинных экземплярах, на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

от Арендодателя:

от Арендатора:

Генеральный директор

Индивидуальный предприниматель



Сметана П. Ю.

/ Я.В. Агаджанова./

Арендодатель

Арендатор

**Дополнительное соглашение №1
к Договору № 1-АВ аренды нежилого помещения
от «01» ноября 2018**

г. Москва

«09» августа 2019 г.

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

Индивидуальный предприниматель **Агаджанова Яна Владимировна**, именуемая в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Стороны договорились продлить срок действия Договора №1-АВ аренды нежилого помещения от 01.11.2018 вплоть по 31.07.2020 включительно.

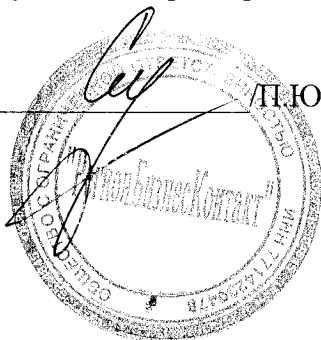
2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, стороны руководствуются Договором № 01-АВ аренды нежилого помещения от «01» ноября 2018 года.

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания, составлено в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора №01-АВ аренды нежилого помещения от «01» ноября 2019 года.

Арендодатель:

ООО «РегионБизнесКонтакт»
142714, Московская обл., Ленинский р-н,
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

Генеральный директор



П.Ю. Сметана

Арендатор:

ИП Агаджанова Яна Владимировна
г. Москва, ул. Юных Ленинцев 113, корп. 2,
кв 53
ИНН 263201518779
ОГРНИП 317774600401191
р/с 40802810500150000026
в ДО «Волгоградское отделение ОАО
«МИНБ»
к/с 30101810300000000600
БИК 044525600

Индивидуальный предприниматель

/ Я.В. Агаджанова