

ДОГОВОР № 6/02
купли-продажи нежилого помещения

г. Москва

Двадцать третье июля две тысячи второго года

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый Дом Кристалл-Лефортово», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Алексеева Виктора Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Наумкина Павла Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ продает, а ПОКУПАТЕЛЬ приобретает в собственность недвижимое имущество – нежилое помещение, общей площадью 163,6 (Сто шестьдесят три целых и шесть десятых) кв. м., расположенное по адресу: РФ, 115583, г. Москва, улица Ясенева, дом 10, корпус 1 (далее по тексту "ОБЪЕКТ").

2. На момент заключения настоящего договора ОБЪЕКТ принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности, что подтверждается выданным Комитетом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Свидетельством о государственной регистрации права № 77 АА 054177 от 19 июня 2002 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31 мая 2001г. сделана запись регистрации № 77-01/04-009/2001-960, а 19 июня 2002 г. сделана запись регистрации изменений № 77-01/30-293/2002-1383 (изменения утверждены Распоряжением Префекта ЮАО от «01» апреля 2002 г. № 01-41-357 об утверждении протокола ОМВК от «14» марта 2002 г. № 2).

3. ОБЪЕКТ включает в соответствии с выпиской из технического паспорта на здание (строение) № дела 3677-14 от 29.04.2002 г., поэтажным планом и экспликацией, выданных ТБТИ Южное города Москвы: этаж 1, помещение № 2, комнаты № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

4. Стороны договорились оценить ОБЪЕКТ в 4970000 (четыре миллиона девятьсот семьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС – 828333 (восемьсот двадцать восемь тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки.

5. ПОКУПАТЕЛЬ уплачивает ПРОДАВЦУ договорную цену ОБЪЕКТА (пункт 4 Договора) путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет ПРОДАВЦА в течение пяти рабочих дней с даты получения ПОКУПАТЕЛЕМ Свидетельства о государственной регистрации права на ОБЪЕКТ.

За несвоевременное осуществление платежа ПОКУПАТЕЛЬ выплачивает ПРОДАВЦУ пеню в размере 0,1 % от договорной цены ОБЪЕКТА за каждый день просрочки, но не выше 5 (Пять) % от суммы договорной цены ОБЪЕКТА, указанной в пункте 4 Договора.

6. ПРОДАВЕЦ обязуется полностью освободить ОБЪЕКТ и передать его ПОКУПАТЕЛЮ по Акту приема-передачи в течение 5 (Пять) рабочих дней со дня зачисления денежных средств (пункты 4, 5 Договора) на счет ПРОДАВЦА

7. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что до заключения Договора ОБЪЕКТ никому не отчужден, не заложен, не обещан, в споре не состоит; в доверительное управление, в аренду, в качестве вклада в уставный капитал иных хозяйственных обществ не передан, иными правами третьих лиц не обременен.

8. Право собственности на ОБЪЕКТ переходит к ПОКУПАТЕЛЮ после государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ на имя ПОКУПАТЕЛЯ, предусмотренной действующим законодательством.

9. С момента приобретения права собственности на ОБЪЕКТ ПОКУПАТЕЛЬ использует нежилое помещение по существующему назначению. Изменение профиля использования нежилого помещения возможно по согласованию с органами исполнительной власти в порядке, установленном действующим законодательством.

10. В случае возникновения спорных вопросов они передаются на разрешение в Арбитражный суд г. Москвы.

11. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, при этом все экземпляры Договора имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр Договора для предоставления в Москомрегистрацию.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

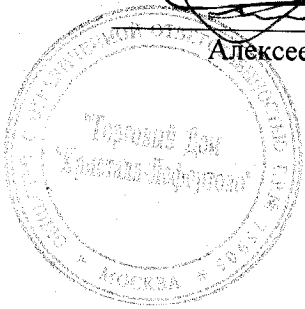
ПРОДАВЕЦ: Общество с ограниченной ответственностью «Торговый Дом Кристалл-Лефортово»,
(ООО «ТД Кристалл-Лефортово»)
р/с 40702 81080 00000 00735 в АКБ «Интерпромбанк» г. Москвы,
к/с 30101 81080 00000 00126,
ИНН 7723148410,
БИК 044525126
Адрес: 109382, г. Москва, Егорьевский проезд, дом 3Ж, стр. 8.

ПОКУПАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт»,
(ООО «РегионБизнесКонтакт»)
р/с 40702 81050 04000 01142 в АКБ «Интерпромбанк» г. Москвы,
к/с 30101 81080 00000 00126,
ИНН 7714239478,
БИК 044525126,
Адрес: 111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, дом 76/1

От ПРОДАВЦА

Генеральный директор

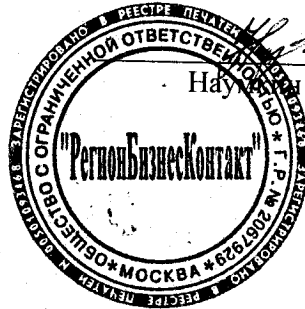
Алексеев В.В.



От ПОКУПАТЕЛЯ

Генеральный директор

Наумов П.А.



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

к договору купли-продажи помещения № 6/02 от 23 июля 2002г

г.Москва

23 августа 2002г

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый Дом Кристалл-Лефортово», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Алексеева Виктора Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Сметана Павла Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт приема-передачи (далее Акт) о нижеследующем:

1. В соответствии с договором купли-продажи нежилого помещения № 6/02 от 23 июля 2002г. (далее Договор) «Продавец» передает недвижимость, указанную в п.2 Акта, а «Покупатель» принимает указанную недвижимость.
2. По настоящему Акту «Покупателю» передается следующее недвижимое имущество: нежилое помещение общей площадью 165,3 (сто шестьдесят пять целых три десятых) кв.м. расположенное по адресу: г.Москва, ул.Ясенева, д.10, корп.1.
3. Стоимость передаваемого нежилого помещения составляет 4 970 000 (Четыре миллиона девятьсот семьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС 20% - 828 333,33 руб.
4. 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.
5. Настоящий Акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Подписи и печати сторон.

«Продавец»

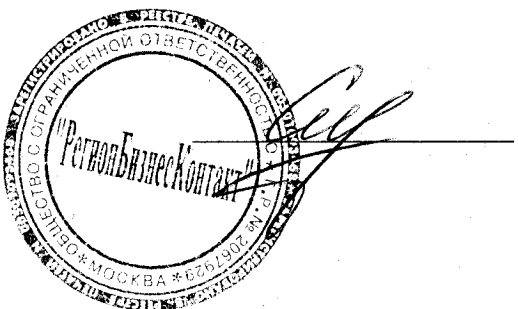
Генеральный директор



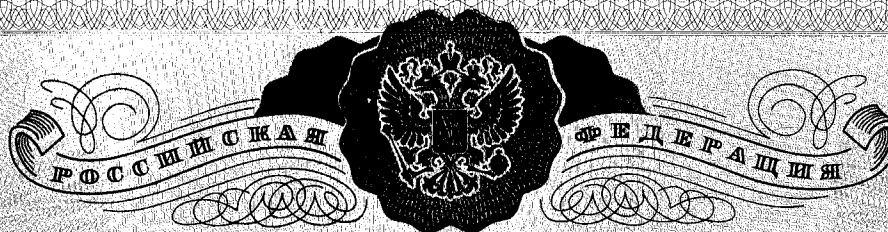
Алексеев В.В.

«Покупатель»

Генеральный директор



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 № 032425 , дата выдачи 12.04.2012

Дата выдачи: 08 ИЮН 2012

Документы-основания: • ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
номер: 6/02

от "23" июля 2002 г. с ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ТОРГОВЫЙ ДОМ КРИСТАЛЛ-ЛЕФОРТОВО"

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 163,6 кв.м., номера на
позажном плане: этаж 1, помещение 2 - комнаты с 1 по 8, адрес (местонахождение) объекта:
г.Москва, ул.Ясенева, д.10, корп.1

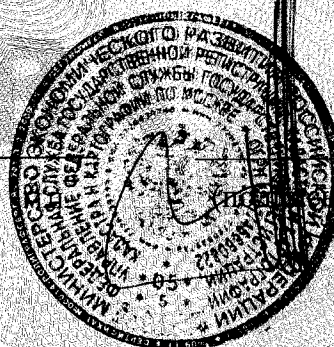
Кадастровый (или условный) номер: 203863

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

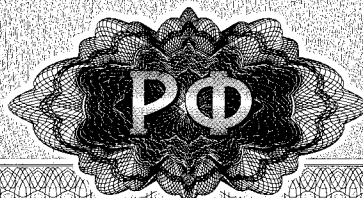
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"
августа 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/03-344/2002-313

Регистратор

АГРБА П.Р.



77-АО 150411



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3677/14 Литер -
по состоянию на 13.05.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00030714			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Ясенева ул.			
Дом	10	Корп.	1	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений		7751,4	Количество квартир	144	
		2121,7	Материал стен	панельные	
		431,1	Год постройки	1977	
		1482,0	Этажность (без учета подземных этажей)	9	
		-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье	
		208,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1886,5	
Площадь застройки (кв.м.)		1894	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		4525,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	613,7 -	



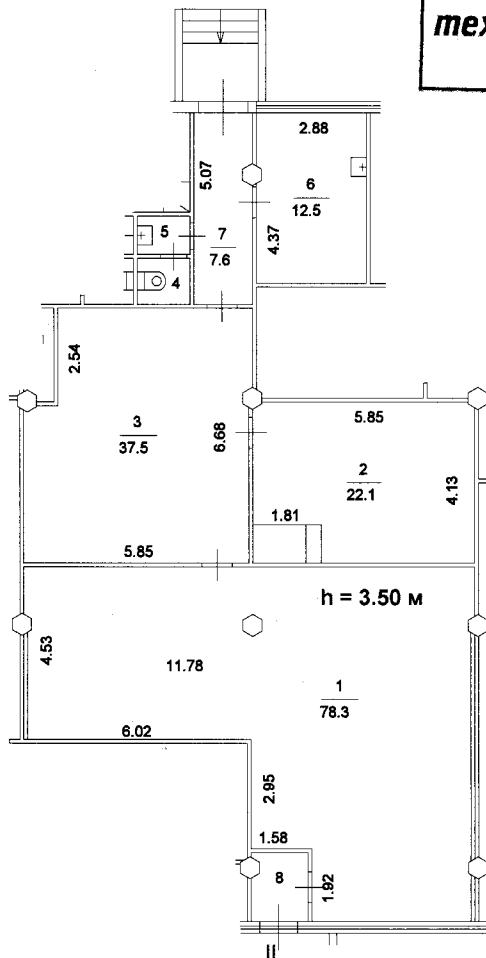
02 50 09 0180653

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. ПОМЕЩ. № II
 КОРП. (СТР.) № 1 () ДОМ № 10
 ПО (УЛ./ПЕР.) Ясеневая ул.
Южный административный округ г. МОСКВЫ

1 й этаж

5 Южное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



93 50 002102

Поэтажный план составлен по состоянию на
 03.12.2007

Исполнитель Свиричева Ю. С.

Проверил Сидорова В. А.

18 декабря 2009 г.

Масштаб 1: 200

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	18.12.09	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		3677/14			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Южный	Квартал № 3677		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Ясенева ул.			
Дом	10	Корпус	1	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	25	на	2003	Год постройки	1977
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-	-			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hтх=1,75 hтх=3,15 hлэт=2,50 hлэт=3,50 h2-9эт=2,50				

Бюро технической инвентаризации Южное ТБТИ

Начальник ТБТИ

О.Н.Ярославцева

"18" декабря 2009 г.

Исполнитель Свиричева Ю.С.

Быкова
Елена Ивановна
Зам. начальника
Южного ТБТИ



93 50 002102



02 50 09 0180662

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ясенева ул., 10, кор.1

стр. 1

Помещение N II Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 3.12.2007

Распоряжение префекта

от 1.04.2002

N 01-41-351

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	зал торговый	78,3	78,3		торгов.			350
	2	кабинет	22,1	22,1		торгов.			
	3	кабинет	37,5	37,5		торгов.			
	4	уборная	1,5		1,5	торгов.			
	5	умывальная	1,2		1,2	торгов.			
	6	комн. персонала	12,5	12,5		торгов.			
	7	коридор	7,6		7,6	торгов.			
	8	тамбур	2,9		2,9	торгов.			
Итого по помещению			163,6	150,4	13,2				
---Нежилые помещения всего			163,6	150,4	13,2				
в т.ч. Торговые			163,6	150,4	13,2				

Экспликация на 1 странице

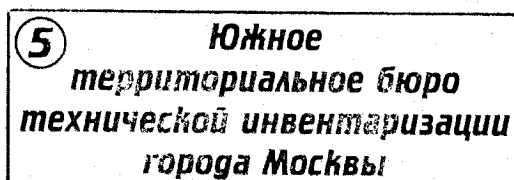
18.12.2009 г.

Исполнитель



Свиричева Ю.С.

93 50 002102



02 50 09 0180656

ДОГОВОР № 08/ЯС АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

«29» марта 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт», расположенное по адресу: 142714, Московская область, Ленинский район, Сельское поселение Молоковское, село Остров, ул. Верхняя Слобода, вл. 1, зарегистрированное 21 ноября 2001г., Московской регистрационной палатой, ОГРН 1027739524845, ИНН 7714239478, КПП 500301001, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сметаны Павла Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель **Степыкин Николай Николаевич**, именуемый 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: этаж 1, Помещение II, в границах указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору. Адрес объекта: г. Москва, ул. Ясенева, д. 10. корп. 1. Кадастровый номер: **77:05:0011003:17777**.

1.2. Общая площадь передаваемого в Аренду Помещения составляет: **45,6 (Сорок пять целых шесть десятых) кв.м.**

1.3. Помещение передается для организации продуктового магазина.

1.4. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 15.08.2002г. сделана запись регистрации № **77-01/03-344/2002-313**.

1.5. Арендодатель уведомляет Арендатора о том, что Помещение на момент заключения настоящего Договора является предметом ипотеки в соответствии с Договором об ипотеке, заключенными с ПАО "Промсвязьбанк" (запись в ЕГРН № 77-77/022-77/022/001/2015-924/1 от 14.08.2015г.).

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. Обеспечить на весь период действия настоящего Договора арендуемое помещение электрической мощностью 10 (Десять) кВт.

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., 2.3.9., п. 2.3.16.

Арендодатель _____

Арендатор _____

При этом о факте нарушений, указанных в п. 2.3.4., п. 2.3.6. и п. 2.3.9. настоящего Договора, Арендодатель уведомляет Арендатора и/или его уполномоченного представителя путем направления соответствующего письменного уведомления, не позднее тридцати дней до начала указанного в настоящем пункте ограничения. По истечении тридцати дней с момента отправления письменного уведомления и при условии не устранения Арендатором указанного нарушения, Арендодатель вправе ограничить Арендатора в пользовании помещением.

2.2.4. Арендодатель вправе удержать имущество, находящееся в арендуемом помещении пропорционально сумме задолженности Арендатора, при этом Арендатор обязуется погасить задолженность путем ее уплаты, либо передачи Арендодателю удержанного имущества в качестве отступного, в течение одного месяца с момента удержания имущества.

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. и п. 3.2. 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.

2.3.11. Неотделимые улучшения Помещения производятся Арендатором только с предварительного письменного разрешения Арендодателя и Залогодержателя. Стоимость неотделимых улучшений в Помещении, произведенных Арендатором и/или привлеченными Арендатором третьими лицами, возмещению Арендодателем и Залогодержателем 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 в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор, что не отменяет за собой обязанность Арендатора провести капитальный ремонт Помещения.

Вся ответственность за соответствие произведенных 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, при этом ответственность за деятельность Субарендаторов, а также ответственность за соблюдение условий и обязательств по настоящему Договору несет исключительно Арендатор.

Арендатор не имеет право 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.

В случае несвоевременного возврата Помещения после окончания срока аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за фактическое пользование Помещением в двойном размере арендной платы, предусмотренной настоящим Договором, а также предусмотренные Договором коммунальные платежи.

2.3.20. За 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока действия Договора письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить новый Договор на новый срок.

Арендодатель _____

Арендатор _____

2.3.21. Перепланировка и переоборудование арендуемого Помещения производятся Арендатором с предварительного письменного согласия Арендодателя и Залогодержателя. 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. Арендодатель обязуется предоставить необходимые документы (доверенность, техническую документацию на помещение и т.д.), требуемые Арендатору для исполнения обязанности по регистрации изменений в случае перепланировки, переустройства, реконструкции и переоборудования Помещения.

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 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. Арендатор обязан компенсировать Арендодателю расходы по осуществлению государственной регистрации настоящего Договора и всех дополнительных соглашений к настоящему Договору (в т.ч. соглашения о расторжении настоящего Договора), если таковые будут подписаны между Сторонами.

2.3.25. 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.

2.4. 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. Арендная плата за пользование Помещением, указанным в п. 1.1. настоящего Договора начисляется с момента подписания Акта приема-передачи помещения и подлежит уплате Арендатором в следующем порядке:

- Арендная плата за период с «29» марта 2019г. по «30» апреля 2019г. включительно, составляет **120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей**, в том числе НДС 20%, из них:

- **100 000 (Сто тысяч) рублей**, в том числе НДС 20% - плата за пользование помещением (Аренду);

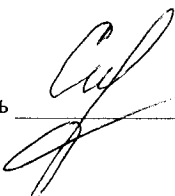
- **20 000 (Двадцать тысяч) рублей**, в том числе НДС 20% - плата для компенсации расходов Арендодателя по коммунальным услугам: водоснабжению, теплоснабжению и электроснабжению.

Арендная плата за указанный период оплачивается Арендатором не позднее «05» мая 2019г.

- Ежемесячная арендная плата в период с «01» мая 2019г. по «31» января 2020г. включительно, составляет **120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей**, в том числе НДС 20%, из них:

- **100 000 (Сто тысяч) рублей**, в том числе НДС 20% - ежемесячная плата за пользование помещением (Аренду);

Арендодатель



Арендатор



- **20 000 (Двадцать тысяч) рублей**, в том числе НДС 20% - ежемесячная плата для компенсации расходов Арендодателя по коммунальным услугам: водоснабжению, теплоснабжению и электроснабжению.

Арендная плата в указанный период оплачивается Арендатором ежемесячно, не позднее «05» (Пятого) числа расчетного месяца аренды.

Арендная плата уплачивается Арендатором 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.

Все дополнительные расходы, связанные с превышением ежемесячной платы, предназначенной для компенсации расходов по коммунальным платежам, Арендатор обязуется возместить Арендодателю в течение 5 (пяти) банковских дней, с момента выставления Арендодателем соответствующего счета, с приложением к нему подтверждающих документов.

3.2. В течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора аренды, Арендатор уплачивает сумму в размере **120 000 (Сто двадцать тысяч) 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 Арендной плате;
- во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по оплате счетов на возмещение (коммунальные и эксплуатационные услуги, подготовка системы отопления к отопительному сезону и др.);
- в третью очередь погашается задолженность Арендатора по штрафным санкциям, предусмотренным настоящим Договором, включая, но, не ограничиваясь пени.

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 увеличении арендной платы, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, Арендатор обязан восполнить сумму обеспечительного платежа до размера ежемесячной арендной платы

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. Ставка арендной платы может быть увеличена, но не более чем на **5 (Пять) %** 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.

3.5. Размер Арендной платы может быть также изменен Арендодателем в одностороннем порядке с письменного согласия Залогодержателя, с предварительным письменным уведомлением Арендатора, не позднее, чем за 1 (Один) месяц до даты предстоящего изменения, в случае изменения законодательства Федерального и регионального уровня, когда

Арендодатель

Арендатор

изменение затрагивает отношения сторон по Договору аренды на сумму, обусловленную указанными изменениями.

3.6. 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 ДОГОВОРА

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует по «31» января 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 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.

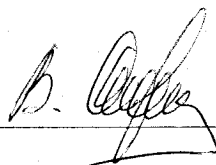
5.7. При нарушении срока указанного в п. 2.3.19. настоящего Договора, Арендодатель имеет право (с составлением перечня перемещенного имущества, в присутствии Арендатора, так и без его присутствия) переместить имущество Арендатора за пределы Помещения. Все расходы, связанные с таким перемещением в бесспорном 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., 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. Любые изменения условий Договора аренды действительны, если они оформлены дополнительным соглашением к нему с предварительного письменного согласия Залогодержателя.

7.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут досрочно (при условии письменного согласия Залогодержателя) 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 и более 2-х раз подряд путем направления соответствующего письменного уведомления Арендатору по месту его нахождения и/либо по указанному в Договоре адресу. Договор прекращает свое действие по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты вручения уведомления, при этом Арендатор обязуется выполнить все взятые на себя обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора;

- в случае возбуждения в отношении Арендатора процедуры банкротства (конкурсного производства), или принятием Арендатором решения о ликвидации. Договор прекращает свое действие по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты вручения уведомления, при этом Арендатор обязуется выполнить все взятые на себя обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

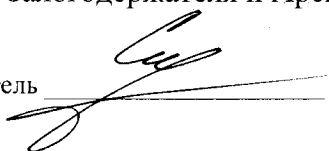
8.1. Реорганизация Арендатора, а также перемена собственника Помещения не является основанием для изменения условий настоящего Договора или его расторжения.

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

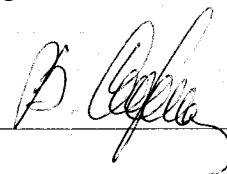
8.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

8.4. Арендодатель не вправе распоряжаться своими правами по Договору аренды, в т.ч. уступать право на получение арендной платы без получения предварительного письменного согласия Залогодержателя и Арендатора.

Арендодатель



Арендатор



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 по месту нахождения Истца.

9.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

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

ОГРН 1027739524845

ИНН 7714239478

КПП 500301001

р/с 40702810120070907401

в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва

к/с 30101810400000000555

БИК 044525555

Арендатор:

ИП Степыкин Николай Николаевич

ОГРН ИП 306770000447162

ИНН 771901287192

Зарегистрирован по адресу: 105122,

гор. Москва, Сиреневый б-р, дом № 3,

корпус 3, квартира 83

р/с 40802810338290001954

в ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044525225

к/с 30101810400000000225

Генеральный директор



Л.Ю. Сметана

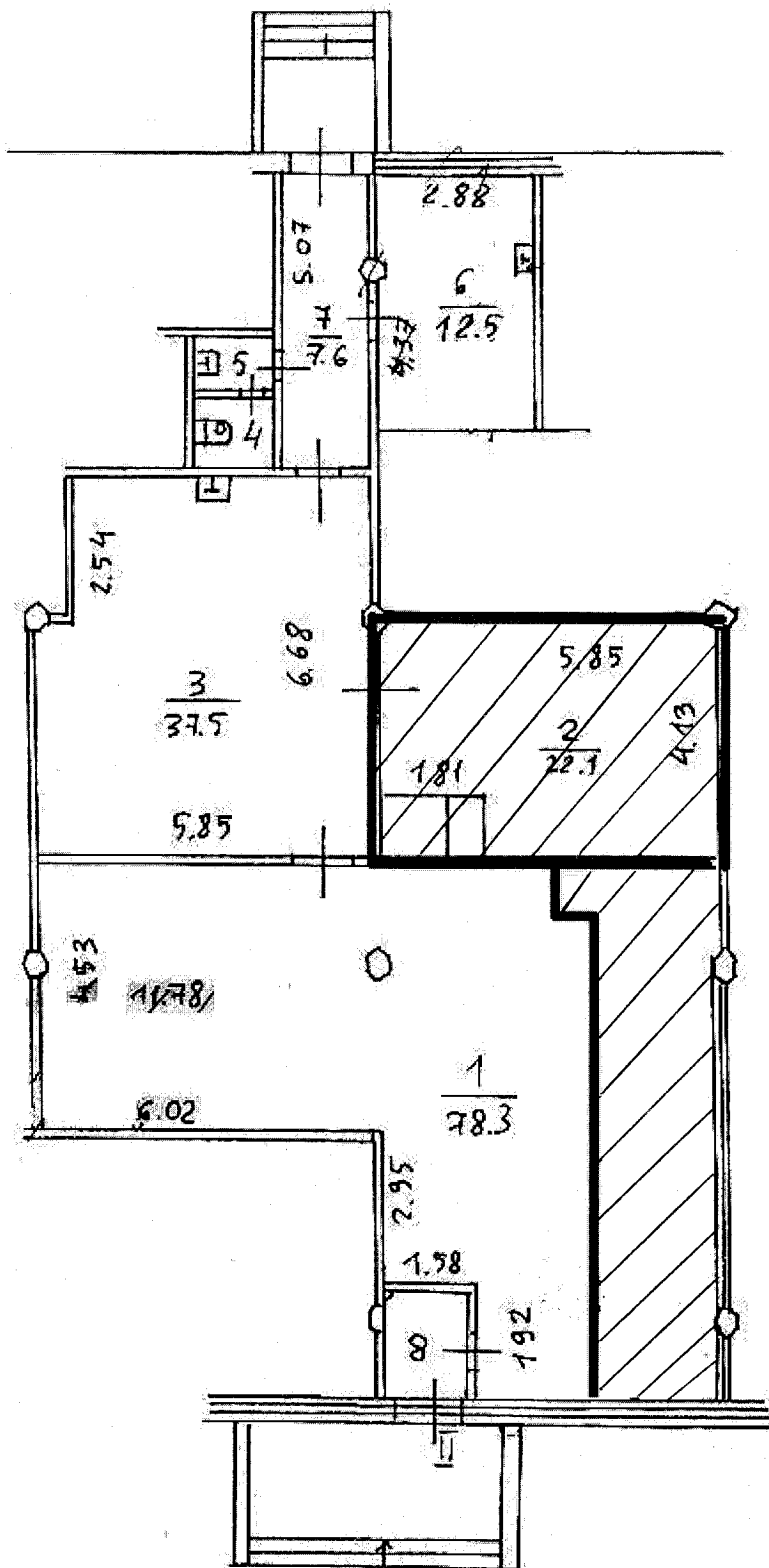
Индивидуальный предприниматель

Н.Н. Степыкин

Арендодатель

Арендатор

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ПЕРВЫЙ ЭТАЖ



**Акта приема – передачи помещений
к Договору № 08/ЯС аренды нежилого помещения**

г. Москва

«29» марта 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «**РегионБизнесКонтакт**», расположенное по адресу: 142714, Московская область, Ленинский район, Сельское поселение Молоковское, село Остров, ул. Верхняя Слобода, вл. 1, зарегистрированное 21 ноября 2001г., Московской регистрационной палатой, ОГРН 1027739524845, ИНН 7714239478, КПП 500301001, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Сметаны Павла Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель **Степыкин Николай Николаевич**, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора № 08/ЯС аренды нежилого помещения от «29» марта 2019г., Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение далее («Помещение»), а именно: этаж 1, Помещение II, в границах указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору. Адрес объекта: г. Москва, ул. Ясенева, д. 10. корп. 1. Кадастровый номер: **77:05:0011003:17777**.

Общая площадь передаваемого по настоящему Акту помещения составляет: **45,6 (Сорок пять целых шесть десятых) кв.м.**

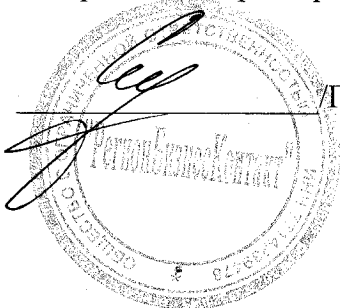
2. Техническое состояние Помещения удовлетворительное и позволяет использовать его в соответствии с коммерческой деятельностью Арендатора.

3. Показания счетчиков учета расхода воды и электроэнергии на момент передачи Помещения составляют: 54855 куб.м. (холодное), 27530 куб.м. (горячее) и 156814 кВт, соответственно.

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

от Арендодателя:

Генеральный директор



П.Ю. Сметана

от Арендатора:

Индивидуальный предприниматель

Н.Н. Степыкин

Арендодатель

Арендатор