

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
недвижимого имущества.**

город Москва, Пятое июля две тысячи четвертого года

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы	
Регистрационный округ № 01/02	
Свидетельство о государственной регистрации	
Серия	№
73АБ	888 744
28 СЕН 2004	
Регистратор	А.А. МАКАШОВ
Подпись	

**Общество с ограниченной ответственностью «ГИМРА»**, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Воробьева С.И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт»**, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Сметаны П.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

При заключении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим в настоящее время Гражданским кодексом Российской Федерации и другими нормативными актами, регулирующими вопросы купли продажи недвижимого имущества.

### 2. Предмет договора

2.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Помещение, расположенное по адресу: город Москва, улица Добролюбова, дом 20, принадлежащее Продавцу на праве собственности, а Покупатель обязуется принять Помещение в собственность.

2.2. Правомочия Продавца по настоящему Договору подтверждаются:

а) Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 11 августа 2003 года, о чем в ЕГРП 11 августа 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/01-664/2003-378;

б) Документами, выданными ТБТИ «Северо-Восточное» г. Москвы:

- Выпиской из технического паспорта на здание (строение) № дела 3124/13, по состоянию на 16 июля 2003 года, выданной 29 сентября 2003 года;
- Экспликацией, выданной 29 сентября 2003 года;
- поэтажным планом, выданным 30 сентября 2003 года;

2.3. Помещение имеет площадь 177,5 (Сто семьдесят семь целых и пять десятых) кв. м и расположено на 1 этаже, помещение № III, комн. с 1 по 14.

2.4. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Помещение не является предметом долга или залога, на него не обращено взыскание, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, отсутствуют права и претензии третьих лиц.

### 3. Цена Договора, порядок и сроки расчетов

3.1. Стороны пришли к соглашению, что цена Помещения составляет 6 264 000 (Шесть миллионов двести шестьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе НДС – 18 % 955525 рублей 42 копейки.

3.2. Покупатель уплачивает Продавцу сумму, указанную в пункте 3.1. Договора в течение 15 (Пятнадцать) банковских дней с момента получения на свое имя Свидетельства о государственной регистрации права собственности на указанное помещение.

При этом на переданное Покупателю помещение, до фактического исполнения им обязанности по оплате, залог в силу закона (п.5, ст. 488 ГК РФ) не возникает.

3.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Помещение несет Покупатель.

### 4. Условия передачи Помещения и момент перехода права собственности

4.1. Переход права собственности на Помещение от Продавца к Покупателю происходит в момент государственной регистрации перехода права собственности на Помещение.

4.2. Для обеспечения оформления прав собственности на Помещение на имя Покупателя, Стороны обязуются оформить и предоставить все необходимые документы, доверенности и справки, которые потребуются для этого;

4.3. Передаточный Акт подписывается Сторонами в течение 2 (двух) дней с даты подписания настоящего Договора.

### 5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут взаимную ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ;

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием действий непреодолимой силы (природные и иные катастрофы, военные действия и т. п. обстоятельства).

### 6. Разрешение споров

Все разногласия, возникающие при исполнении Сторонами настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение арбитражного суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 7. Действие договора

Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

### 8. Прочие условия

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны совершаться по взаимному согласию Сторон в письменной форме.

8.2. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью Передаточный акт (Приложение № 1).

8.3. Настоящий Договор составлен на двух страницах в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

### 9. Реквизиты и подписи сторон

**ПРОДАВЕЦ:** Общество с ограниченной ответственностью «ГИМРА» 141411, Московская область, Химкинский район, дер. Черкизово, Ленинградское шоссе, дом 360А, ИНН 5044019696, р/с 40702810200000000759 в АКБ «Интерпромбанк», г. Москва, БИК 044525126, к/с 30101810800000000126

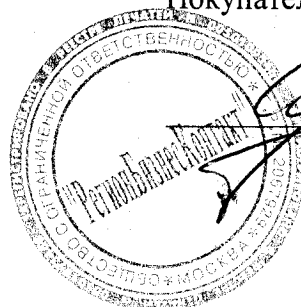
**ПОКУПАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт» 111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, дом 76/1, ИНН 7714239478, р/с 40702 81050 04000 01142 в АКБ «Интерпромбанк», г. Москва, БИК 044525126, к/с 30101 81080 00000 00126

Продавец



/Воробьев С.И./

Покупатель



/Сметана П.Ю./

Приложение №1  
к Договору купли-продажи  
недвижимого имущества от 05.07.2004г.

## ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

город Москва, Двадцать восьмое сентября две тысячи четвертого года

**Общество с ограниченной ответственностью «ГИМРА»**, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Воробьева С.И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

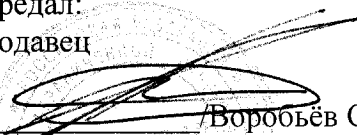
**Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт»**, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Сметаны П.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Акт о нижеследующем:

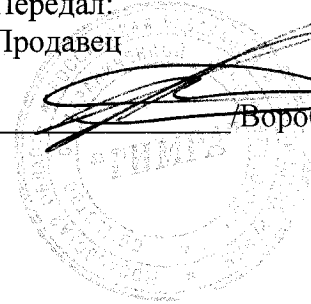
1. Продавец в соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от 05.07.2004г. передает, а Покупатель принимает Помещение, расположенное по адресу: город Москва, улица Добролюбова, дом 20, общей площадью 177,5 (Сто семьдесят семь целых и пять десятых) кв. м., (далее – Помещение).

2. Передаваемое Продавцом и принимаемое Покупателем Помещение находится в технически исправном состоянии и соответствует условиям Договора.


3. Настоящий акт составлен в трех подлинных экземплярах.


Передал:  
Продавец

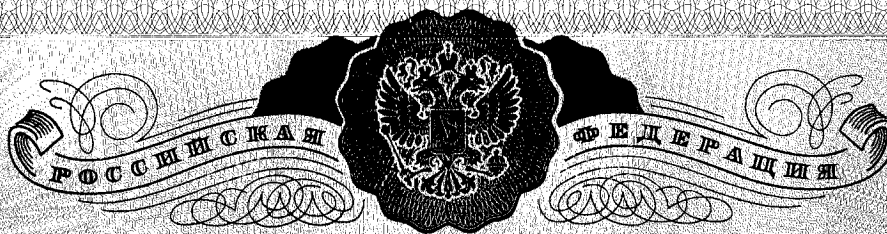
  
/Воробьев С.И./



Принял:  
Покупатель

  
/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

Дата выдачи:

14 ДЕК 2012

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.07.2004 с Обществом с ограниченной ответственностью "ГИМРА"

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

Вид права: Собственность

Объект права: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: АДМИНИСТРАТИВНОЕ, общая площадь 178,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III - комнаты 1, 2, с 6 по 11, 11а, с 12 по 14, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Добролюбова, д.20

Кадастровый (или условный) номер: 149169

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" сентября 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/02-864/2004-557

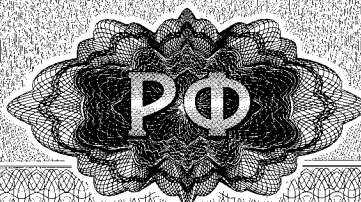
Регистратор

Гришин А. В.

М.П.

Подпись

77-АО 212270



Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3124/13 Литер -  
по состоянию на 10.02.1995 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00006808			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Добролюбова			
Дом	20	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		4255,7	Количество квартир	64	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		320,3	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		302,4	Год постройки	1960	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	5	
вент. камер		-	Подземных этажей	1	
других помещений		17,9	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	857,8	
Площадь застройки (кв.м.)		1116	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		1847,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1458,4 -	

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "РегионБизнесКонтакт"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	178,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	178,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Базыкина  
Светлана Николаевна  
Зам. Начальника  
Северо-Восточного ТБТИ г. Москва

Начальник

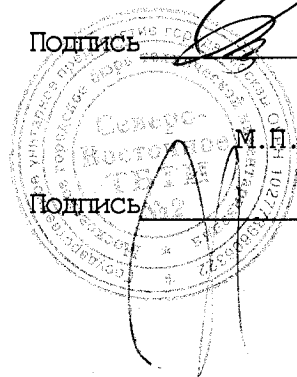
Ярошук Л.С.

21.05.2007 Подпись

Исполнитель

Медведева О.В.

21.05.2007 Подпись



## СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	21.05.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		3124/13			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-восточный	Квартал № 3124		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Добролюбова			
Дом	20	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

## СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	37	на	1995	Год постройки	1960
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	Встроенное	-			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	hп=2,30 hл=2,50 h1эт=3,40 h2эт=2,58 h3-5эт=2,50 h5эт=2,53				

Бюро технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник

Ярошук Л.С.

"21" мая 2007 г.



Базыкина  
Светлана Николаевна  
Зам. Начальника  
Северо-Восточного ТБТИ г. Москва

Исполнитель Медведева О.В.

2007.3.001555

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

НА ЧАСТЬ 7 ЭТАЖА КВ. № 20  
помещ.

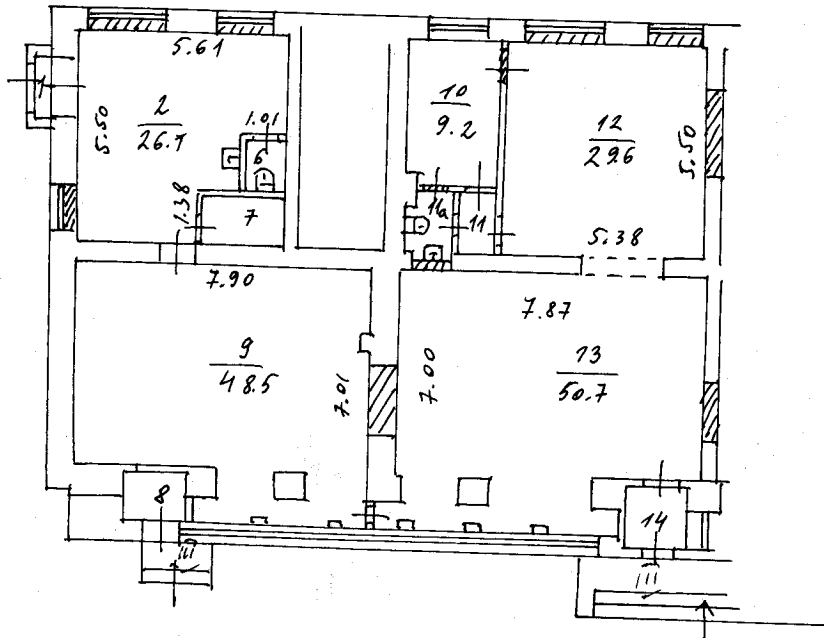
СТР. № \_\_\_\_\_ Д. № \_\_\_\_\_  
 КОР. \_\_\_\_\_

УЛ./ПЕР. Добролюбова

КВАРТ. № \_\_\_\_\_  
С.-В. АО Г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

1 Й ЭТАЖ



N1555

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 2 " " \_\_\_\_\_ 200 5 г.

Исполнитель [Signature]

Проверил \_\_\_\_\_  
 " 21 " " \_\_\_\_\_ 200 7 г.

Масштаб 1:200



## Северо-Восточное ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: ул. Добролюбова, 20

стр. 1

Помещение N III Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 2.02.2005

Распоряжение Мосжилинспекции

от 23.03.2006 N А 032374-06

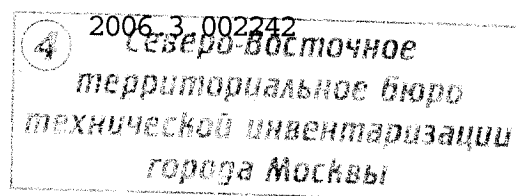
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.		
1	1	тамбур	1,4		1,4				340	
	2	пом.подсобное	26,7		26,7					
	6	уборная	1,0		1,0					
	7	служебное	2,5	2,5						
	8	тамбур	2,7		2,7					
	9	зал торговый	48,5	48,5						
	10	кабинет	9,2	9,2						
	11	коридор	1,6		1,6					
	11a	уборная	2,0		2,0					
	12	зал торговый	29,6	29,6						
	13	зал торговый	50,7	50,7						
	14	тамбур	2,7		2,7					
Итого по помещению			178,6	140,5	38,1					
----- Нежилые всего			178,6	140,5	38,1					
в т.ч. Торговые			178,6	140,5	38,1					
Площадь с летними			178,6							

Экспликация на 1 странице

23.08.2006 г.

Исполнитель

Исаева Л.В.



**ДОГОВОР № 04/ДЛ**  
**АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Москва

«28» июня 2019г.

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

**Индивидуальный предприниматель Теремец Вячеслав Юрьевич**, 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») нежилые помещения (далее «Помещение»), а именно: нежилое помещение III, комнаты 1, 2, 6, 7, 8, 9, (далее - Помещение), на 1 этаже здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, дом 20.

1.2. Общая площадь передаваемого в Аренду Помещения составляет: 82,8 (восемьдесят два целых и восемь десятых) кв.м.

1.3. Помещение передается для организации парикмахерской

1.4. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности.

1.5. Арендодатель уведомляет Арендатора о том, что Помещение является предметом залога в соответствии с Договорами об ипотеке заключенными с ПАО «Промсвязьбанк».

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

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

2.1.2. Обеспечить беспрепятственное использование Арендатором 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.

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

Арендодатель

Арендатор

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 оборудование, 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 в соответствии с требованиями правил и норм действующего законодательства.

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. 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

Арендодатель

Арендатор

Помещения, выполненных Арендатором и/или привлеченными Арендаторами третьими лицами, возмещению Арендодателем не подлежит вне зависимости от наличия или отсутствия письменного согласия Арендодателя и Залогодержателя на их проведение.

2.3.12. По согласованию с Арендодателем производить текущий ремонт Помещения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.21. Все произведенные в Помещении переустройства и переоборудования, в т.ч. затрагивающие несущие конструкции Помещения и здания, 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 бесспорном порядке подлежат возмещению Арендатором Арендодателю в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента выставления соответствующего счета.

Арендодатель

Арендатор

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 соблюдать режим работы, согласованный с Арендодателем.

2.3.25. 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: **107 100 (Сто семь тысяч сто) рублей**, в том числе НДС 20%. Арендная плата уплачивается ежемесячно, но не позднее «05» (Пятого) числа оплачиваемого месяца аренды на расчетный счет Арендодателя, при этом датой исполнения обязательства, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

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

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

3.2. В течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи помещения Арендатор уплачивает сумму в размере **117 810 (Сто семнадцать тысяч восемьсот десять) рублей**, в том числе НДС 20%, которая после подписания Акта приема-передачи Помещения от Арендодателя к Арендатору засчитывается следующим образом:

- **10 710 (Десять тысяч семьсот десять) рублей** - оплата аренды за период с 26 по 30 июня включительно;

- **107 100 (Сто семь тысяч сто) 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 восполнить 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. При изъявлении Арендатором желания заключить новый договор на новый срок, Ставка арендной платы, установленная в пункте 3.1. настоящего Договора, может быть увеличена, но не более чем на **10% (Десять)** от суммы ежемесячной арендной платы года, предшествующего году в котором изменяется ставка арендной платы

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

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания Акта приема-передачи помещения и действует по «**31**» мая 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.

Арендодатель

Арендатор

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.

## **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.

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;

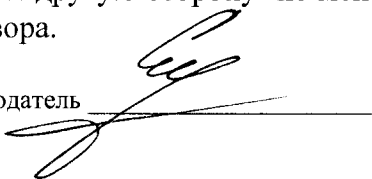
- в случае возбуждения в отношении Арендатора процедуры банкротства, или принятием Арендатором решения о ликвидации.

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

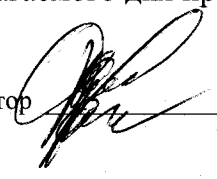
7.2.4. Любая из сторон вправе досрочно расторгнуть Договор без обращения в судебные органы, при этом сторона, пожелавшая досрочно расторгнуть Договор, обязана предупредить об этом другую сторону не менее чем за 1 (Один) месяц до предполагаемого дня прекращения Договора.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

Арендодатель



Арендатор



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.

## 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 Теремец В.Ю.**

РФ, Краснодарский край, станица Северская,

ул. Лермонтова, дом 3А

ИНН: 234809638960

ОГРНИП: 317237500097246


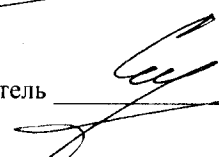
р/с: 40802810600000115327

АО «ТИНЬКОФФ БАНК»


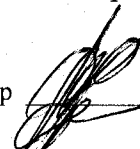
к/с: 30101810145250000974

БИК: 044525974

Генеральный директор

  
\_\_\_\_\_/П. Ю. Сметана  
  
Арендодатель

Индивидуальный предприниматель

  
\_\_\_\_\_/В.Ю. Теремец  
  
Арендатор



**Акт приема – передачи помещений  
к Договору № 04/ДЛ аренды нежилого помещения**

г. Москва

«28» июня 2019г.

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

**Индивидуальный предприниматель Теремец Вячеслав Юрьевич**, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора № 04/ДЛ аренды нежилого помещения от «17» июня 2019г., Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые помещения (далее «Помещение»), а именно: нежилое помещение III, комнаты 1, 2, 6, 7, 8, 9, (далее - Помещение), на 1 этаже здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, дом 20.

Общая площадь передаваемого по настоящему Акту Помещения составляет: 82,8 (восемьдесят два целых и восемь десятых) кв.м.

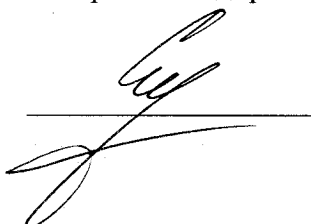
2. Техническое состояние Помещения удовлетворительное и позволяет использовать его в соответствии с коммерческой деятельностью Арендатора.

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

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

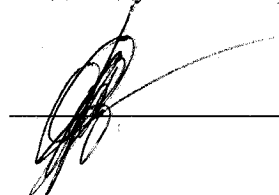
от Арендодателя:

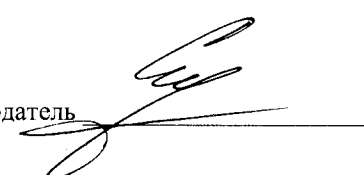
Генеральный директор

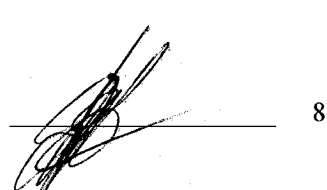
 \_\_\_\_\_ /Сметана П. Ю.

от Арендатора:

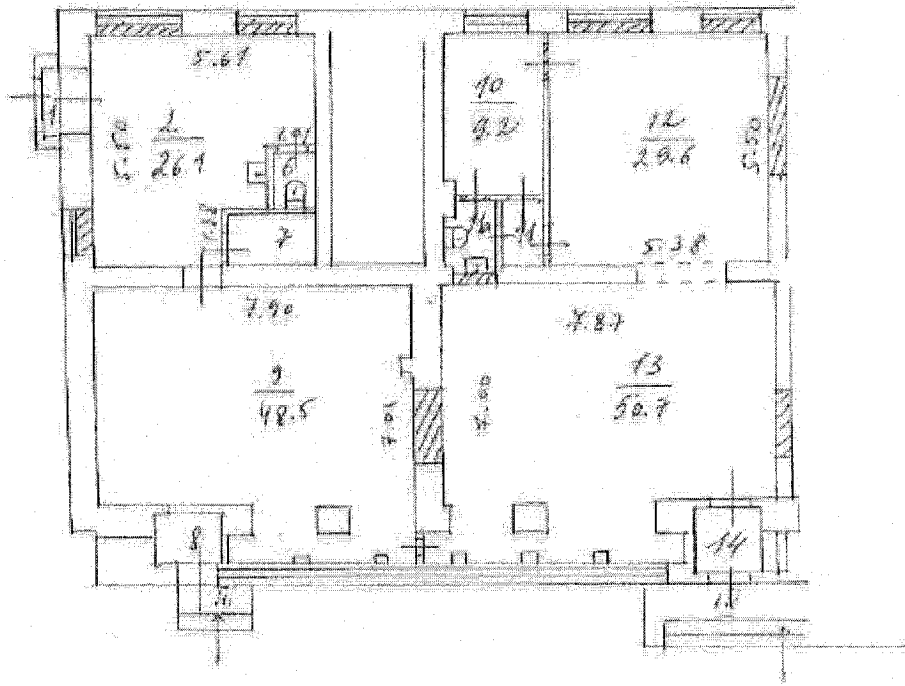
Индивидуальный предприниматель

 \_\_\_\_\_ /Теремец В.Ю.

Арендодатель 

Арендатор  8

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Арендодатель

Арендатор

# Индивидуальный предприниматель Теремец Вячеслав Юрьевич

ИНН 234809638960 ОГРНИП 317237500097246

Расчетный счет № 40802810600000115327

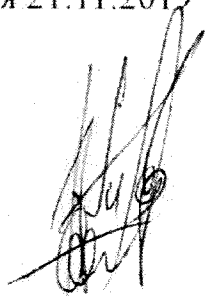
АО «ТИНЬКОФФ БАНК» БИК 044525974 к/счет №30101810145250000974

Адрес: Краснодарский край, станция Северская, ул. Лермонтова, дом 3А

---

## УВЕДОМЛЕНИЕ

Настоящим уведомляем Вас, о прекращении договорных отношений по договору аренды №04/ДЛ от 28 июля 2019 года. Прошу организовать прием помещения 21.11.2019



В.И. Теремец 21.10.2019