

№ 900, "Регион Бизнес Контакт"

## 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 № 43 по улице Митинская 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 05 июня 2002 года, № 77 АА 165000, запись регистрации № 77-01/30-035/2002-7632 от 05 июня 2002 года.

1.3. Помещение расположено по адресу: г. Москва улица Митинская дом 43 согласно выписке из технического паспорта Северо-Западного ТБТИ г. Москвы № 4167/22 по состоянию на 13 июня 2002 года, экспликации и поэтажному плану, объект состоит из расположенного на первом этаже помещения VIII ( комнаты 38, 39, 40, 41, 42, 81, 82, 83, 84, 85 ) имеет общую площадь 131,9 ( Сто тридцать один и девять десятых ) квадратных метра.

1.4. По соглашению Сторон Покупатель приобретает Помещение за цену, которая составляет 830 000 ( Восемьсот тридцать тысяч ) рублей включая 20 % налог на добавленную стоимость 138 333 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 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 «РегионБизнесКонтакт», ИНН 7714239478

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

Р/с 40702810500400001142 в АКБ «Интерпромбанк»

К/с 30101810800000000126, БИК 044525126

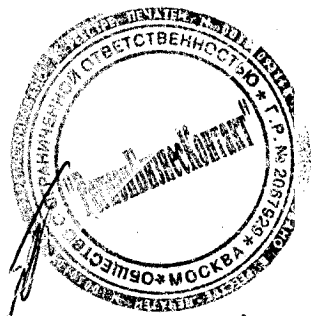
Генеральный директор  
ООО «ТК Леруш»

/Самойлов В.В./

Генеральный директор  
ООО «РегионБизнесКонтакт»

/Левочкин П.А./



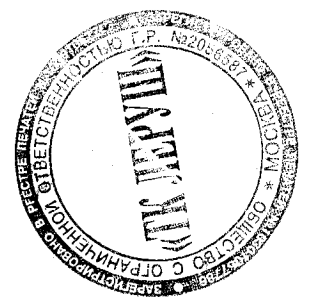


*[Handwritten signature]*

*Безна прысутнасцю,  
пачытаць у супрэмацыі,  
наказаво 3 (3/11) ліста*

*[Handwritten signature]*

*Зачытаць*



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

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

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
нежилого помещения**

г. Москва, Двадцать седьмое 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 09 сентября 2002 г. нежилое помещение, общей площадью 131,9 кв. м., расположенное по адресу: город Москва, улица Митинская, дом 43.

Нежилое помещение включает в соответствии с экспликацией и поэтажным планом помещение № VIII, комнаты № 38-42, 81-85, 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.

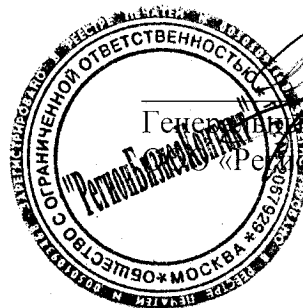
4. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах.

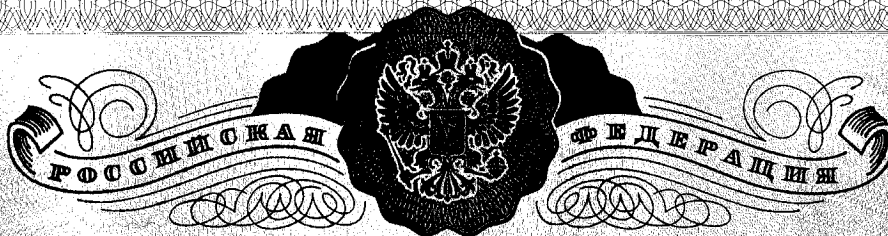
Продавец

Покупатель

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

  
Генеральный директор  
«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-АН № 768513 , дата выдачи 13.04.2012

Дата выдачи: 05 МАЙ 2012

Документы-основания: • ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ номер: б/н от "3" июля 2002 г. (11-96637) Общество с ограниченной ответственностью "ТК ЛЕРУШ"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РегионБизнесКонтакт", ИНН: 7714239478, ОГРН: 1027739524845, дата гос.регистрации: 10.11.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве, КПП: 500301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, с. Остров, ул. Верхняя Слобода, владение 1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое, общая площадь 130,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI - комнаты с 1 по 10, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Митинская, д.43

Кадастровый (или условный) номер: 165507

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" августа 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/30-347/2002-472

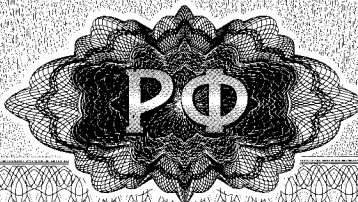
Регистратор

Османов А. Ю.

М.П.

(подпись)

77-АН 768911



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 4167/22 Литер -  
по состоянию на 16.09.2010 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предьдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00032114			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Митинская ул.			
Дом	43	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		17620,3	Количество квартир	280	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		6834,0	Материал стен	панельные	
лестничных клеток		842,2	Год постройки	1993	
технического подполья технического этажа		3791,8	Этажность (без учета подземных этажей)	11-14	
вент. камер		-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье	
других помещений		2200,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4444,2	
Площадь застройки (кв.м.)		3436	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		8876,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2325,1 -	



02 80 10 0042327

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.)	130,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	130,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

С.Н.Литвинова

20.10.2010

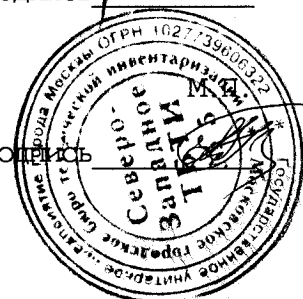
Подпись

Исполнитель

Бугрецова Е.В.

20.10.2010

Подпись



Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Спирина Л. А.



СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	20.10.10	ОБЪЕКТ	нежилое помещение		
Паспорт ГорБТИ №		4167/22			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Западный	Квартал № 4167		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Митинская ул.			
Дом	43	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	XI				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	8	на	2002	Год постройки	1993
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	торговые				
Расположение помещения	Встроенное	1 этаж			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное, электричество				
Высота потолков	h=3,15				

Бюро технической инвентаризации Северо-Западное БТИ

Начальник БТИ С.Н. Литвинова

"20" октября 2010 г.

Исполнитель Бугрецова Е.В.



Петрова  
Елена Леонидовна  
зам. начальника  
Северо-Западного БТИ

03 80 301364

Руководитель группы  
Северо-Западного БТИ  
Спирин Д.А.



02 80 10 0042330

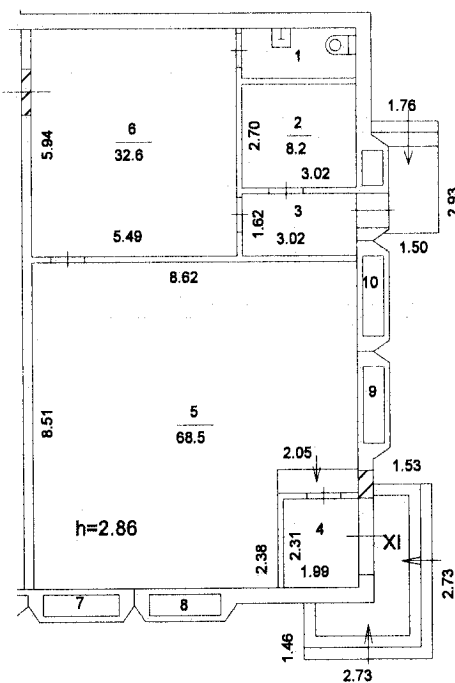
# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № XI  
ПОМЕЩ.  
КОРП. (СТР.) № \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ДОМ № 43  
ПО (УЛ./ПЕР.) Митинская ул.  
Северо-Западный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.15 м

## 1 й этаж

Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Спирина Л. А.

03 80 301364

Поэтажный план составлен по состоянию на 31.07.2006г.  
Исполнитель Бугрецова Е. В.  
Проверил Спирина Л. А.

Масштаб 1: 200

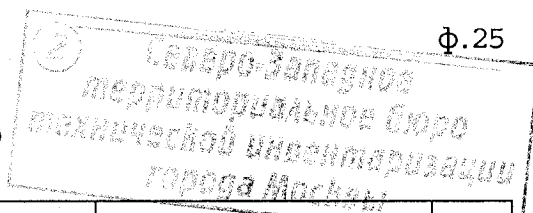
## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Митинская ул., 43

стр. 1

Помещение N XI Тип: Торговые  
 Последнее обследование 31.07.2006  
 Акт Мосжилинспекции  
 о перепланировке квартиры (помещения)  
 от 16.01.2006

ф.25



Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	санузел	4,4		4,4				315
	2	кабинет	8,2	8,2					
	3	коридор	5,0		5,0				
	4	тамбур	4,6		4,6				
	5	зал торговый	68,5	68,5					
	6	зал торговый	32,6	32,6					
	7	витрина	1,7	1,7					
	8	витрина	1,7	1,7					
	9	витрина	1,7	1,7					
	10	витрина	1,7	1,7					
Итого по помещению			130,1	116,1	14,0				
---Нежилые помещения всего			130,1	116,1	14,0				
в т.ч. Торговые			130,1	116,1	14,0				

Экспликация на 1 странице

20.10.2010 г.

Исполнитель

Бугрецова Е.В.

03 80 301364

Руководитель группы  
 Северо-Западного ТБТИ  
 Спирина Л.А.



02 80 10 0042328

**ДОГОВОР № 2-МТ  
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

г. Москва

«12» 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 Теряев Павел Михайлович**, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», действующий от своего имени, 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») недвижимое имущество, а именно: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Митинская, д. 43, этаж 1, помещение XI – комнаты с 1 по 10 кадастровый номер 77:08:0002005:4323 (далее – «Помещение»).

1.2. Общая площадь передаваемого в аренду Помещения составляет: 130,1 (Сто тридцать целых одна десятая) кв. м.

1.3. Помещение передается Арендатору для организации в Помещении торговли товарами народного потребления и оказания сопутствующих услуг населению.

1.4. Арендодатель является собственником Помещения на основании Договора купли-продажи номер: б/н от «3» июля 2002г. (11-96637) с ООО «ТК ЛЕРУШ», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 77-АН № 768911, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москва «05» мая 2012 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 21 августа 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/30-347/2002-472.

1.5. Арендодатель уведомляет Арендатора о том, На момент заключения настоящего договора в отношении нежилого помещения зарегистрированы следующие обременения:

1.5.1. Ипотека в пользу ПАО «Промсвязьбанк» на основании:

– договора ипотеки нежилого помещения № Н-1/0029-15-3-0 от 09.04.2015г. (запись в ЕГРН об ипотеке № 77-77/022-77/022/001/2015-236/1 от 12.05.2015г.);

– договора ипотеки нежилых помещений (последующий) № Н-2/11/ГА/0074 от 09.08.2016г. (запись в ЕГРН об ипотеке № 77-77/022-77/022/001/2016-1165/1 от 15.11.2016г.);

– договора ипотеки нежилых помещений (последующий) № Н-2/12/ГА/0131 от 09.08.2016г. (запись в ЕГРН об ипотеке № 77-77/022-77/022/001/2016-1179/1 от 16.11.2016г.).

1.6. Арендодатель дает свое согласие Арендатору сдавать части Помещения в субаренду субарендаторам для организации в Помещении торговли продуктами питания и/или продажи товаров народного потребления.

**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. При необходимости производить за свой счёт капитальный ремонт Помещения. Арендатор освобождается на срок проведения капитального ремонта от арендной платы по настоящему Договору.

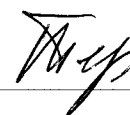
2.1.4. В случае наступления обстоятельств, независящих от волеизъявления сторон и препятствующих использованию Помещения в соответствии с его назначением, Стороны обязуются в течение 3 (Трех) дней с момента наступления таковых, провести дополнительные переговоры для выявления приемлемых способов устранения возникших обстоятельств.

**2.2. Арендодатель имеет право:**

Арендодатель \_\_\_\_\_



Арендатор \_\_\_\_\_



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.

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.

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. 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.

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 (либо в состоянии, полученном по Акту приема-передачи помещений), 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.

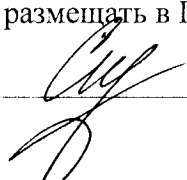
2.3.6. Соблюдать в арендуемом объекте санитарно-эпидемиологические требования, требования Госпожнадзора, природоохранного законодательства РФ. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий договора представителям Арендодателя, государственного пожарного 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.

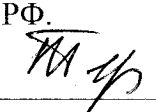
Все расходы, связанные с обеспечением в арендуемом помещении правил пожарной безопасности, в т.ч. расходы, связанные с оснащением и эксплуатацией пожарной сигнализации в полном объеме несет Арендатор.

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

Арендодатель \_\_\_\_\_



Арендатор \_\_\_\_\_



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. Неотделимые улучшения Помещения производятся Арендатором только с предварительного письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором как с разрешения Арендодателя, так без такого разрешения, возмещению не подлежит.

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.

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

2.3.17. 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.

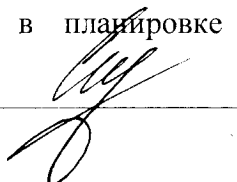
2.3.18. Нести исключительную ответственность за получение и поддержание в силе любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения своей коммерческой деятельности.

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. При освобождении Помещения, уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного Арендатором и являющегося его обязанностью текущего ремонта Помещения, при условии возврата помещения в состоянии хуже полученного в арендное пользование с учетом нормального износа

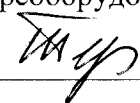
2.3.20. За 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока действия Договора письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить новый Договор на новый срок. При несоблюдении условия указанного в данном пункте, Арендатор лишается преимущественного права на заключение нового договора.

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 и внести соответствующие изменения, произошедшие в планировке Помещения после переустройства (переоборудования), в

Арендодатель \_\_\_\_\_



Арендатор \_\_\_\_\_



техническую документацию, в течение действия настоящего Договора, при условии, что такое переустройство (переоборудование) возникло после подписания сторонами Акта приема-передачи помещения.

2.3.22. 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.

2.3.23. Соблюдать согласованный режим работы.

2.3.24. Нести ответственность за состояние пожарной безопасности в арендуемых помещениях в соответствии с требованиями установленными «Правилами пожарной безопасности в РФ».

#### 2.4. Права Арендатора:

2.4.1. Пользоваться Помещением на условиях настоящего Договора и соблюдать следующий режим работы: понедельник-воскресенье с 00.00.-24.00.

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 11 (Одиннадцать) месяцев.

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: **100 000 (Сто тысяч) рублей в месяц, включая НДС 20%.**

**Арендная плата за период с «12» августа по «31» октября в связи с проведением Арендатором подготовительных работ составляет 100 000 (Сто тысяч) рублей за месяц, включая НДС 20% и оплачивается в течение 5 (Пяти) банковских дней после подписания Договора.**

Арендная плата за пользование помещением начисляется с момента подписания Акта приема-передачи помещения.

Арендная плата уплачивается ежемесячно, но не позднее «10» (Десятого) 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 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 Арендная плата не включает в себя расходы Арендатора по оплате коммунальных услуг: водоснабжению и теплоснабжению.

Арендная плата не включает в себя расходы Арендатора по оплате электроэнергии, охранно-пожарной сигнализации и услуг по вывозу мусора. Указанные в данном пункте платежи начисляются по факту их предоставления с момента подписания Акта приема-передачи помещения и подлежат возмещению, пропорционально занимаемой площади Арендатором, в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления Арендодателем соответствующего счета.

3.3. 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.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

Ставка арендной платы, установленная в пункте 3.1. настоящего Договора, может быть также увеличена, но не более чем на **10% (Десять) процентов** 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.

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

#### 4. СРОК ДЕЙСТВИЯ

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

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 отделимых 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 подлежит начислению за весь период ограничения.


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 на размещение рекламных конструкций, в случае, если обязательство по несению таковых расходов возникнет у Арендодателя на основании предписаний компетентных органов.

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.

Арендодатель \_\_\_\_\_



Арендатор \_\_\_\_\_





5.12. В случае уклонения Арендодателя от приемки помещения от Арендатора, при условии соблюдения последним условий предусмотренных настоящим Договором, арендная плата за пользование помещением за этот период с Арендатора не взимается.

## 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 (Энергосбыт, Водоканал 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 настоящего 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. 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) 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., 2.3.16., 2.3.21. настоящего Договора;

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

- на основании и в порядке, предусмотренном ст.619 Гражданского Кодекса РФ.

7.2.3. По требованию Арендатора в одностороннем внесудебном порядке:

- Арендодатель создает препятствия пользованию помещением в соответствии с условиями Договора и в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором;

- Помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования;

- Арендодатель не производит своевременно капитальный ремонт, что создает препятствия для использования помещения в соответствии с его назначением, опасность для сотрудников и клиентов, а также имущества Арендатора;

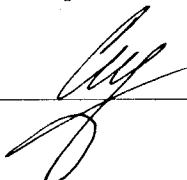
- на основании и в порядке, предусмотренном ст.620 Гражданского Кодекса РФ.

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. Договор считается расторгнутым по истечении 1 (одного) месяца со дня получения соответствующего уведомления другой стороной.

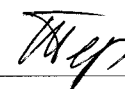
7.3. По требованию Арендатора настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке досрочно по следующим основаниям:

7.3.1. Арендодатель создает препятствия пользованию помещением в соответствии с условиями Договора и в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором.

Арендодатель \_\_\_\_\_



Арендатор \_\_\_\_\_



7.3.2. Помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования.

7.3.3. Арендодатель не производит своевременно капитальный ремонт, что создает препятствия для использования помещения в соответствии с его назначением, опасность для сотрудников и клиентов, а также имущества Арендатора.

## 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.

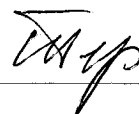
9.8. В случае невозможности урегулирования разногласий путем переговоров, Стороны передают их на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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 область, Ленинский р-н,  
с.п. Молоковское, с. Остров,

ул. Верхняя Слобода, вл. 1

ОГРН 1027739524845

ИНН/КПП 7714239478 / 500301001

р/с 40702810120070907401

в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва

к/с 30101810400000000555

БИК 044525555

Арендатор:

ИП Теряев Павел Михайлович

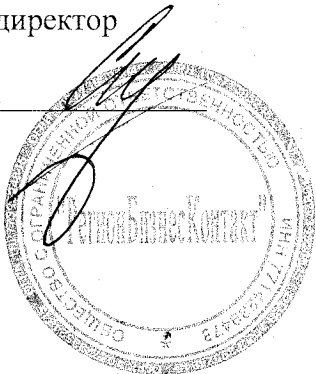
109518, г. Москва, уг. Грайвороновская, д. 14, к.  
2, кв. 11

ОГРНИП 319774600403960

ИНН 772205873035

Генеральный директор

П.Ю. Сметана



Индивидуальный предприниматель

П.М. Теряев

A handwritten signature of P.M. Terяev is written over a horizontal line.

Арендодатель

A handwritten signature of P.Yu. Smetana is written over a horizontal line.

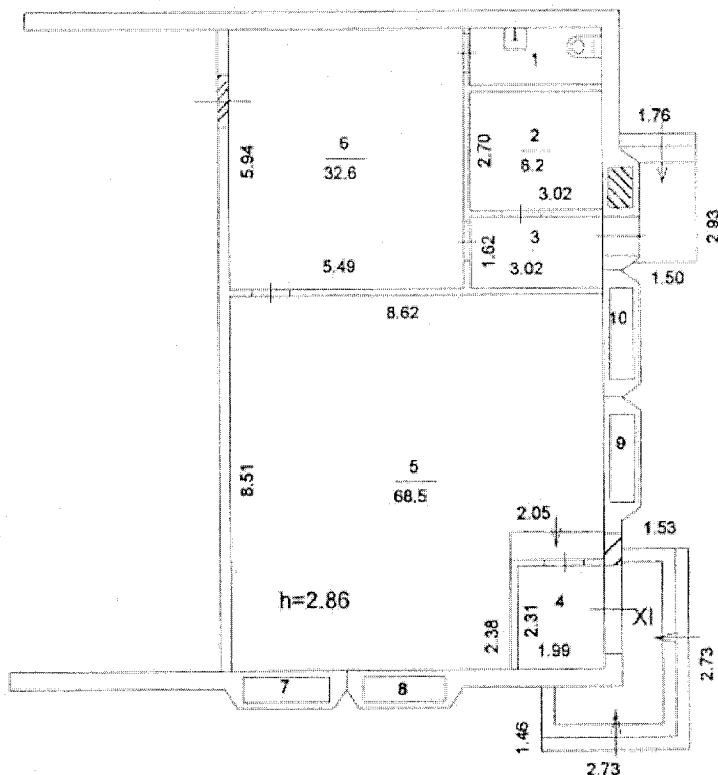
Арендатор

A handwritten signature of P.M. Terяev is written over a horizontal line.

### План Помещения

h = 3.15 м

**1** <sup>й</sup> **этаж**



от Арендодателя:

Генеральный директор

П.Ю.Сметана

Арендодатель

от Арендатора:

Индивидуальный предприниматель

П.М. Теряев

Арендатор

**Акт приема – передачи помещений  
к Договору № 2-МТ аренды нежилого помещения**

г. Москва

«12» 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 Теряев Павел Михайлович**, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», действующий от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора № 2-МТ аренды нежилого помещения от «12» августа 2019 г., Арендодатель передал, а Арендатор принял недвижимое имущество, а именно г. Москва, ул. Митинская, д. 43, этаж 1, помещение XI – комнаты с 1 по 10 кадастровый номер 77:08:0002005:4323 (далее – «**Помещение**»).

Общая площадь передаваемого по настоящему Акту Помещения составляет: 130,1 (Сто тридцать целых одна десятая) кв.м.

2. Помещение на момент подписания настоящего Акта находится в технически и санитарно исправном состоянии и соответствует условиям вышеуказанного Договора.

3. Арендатор подтверждает, что удовлетворен качественным состоянием помещения, путем его внешнего и внутреннего осмотра, произведенного им перед заключением Договора. При осмотре помещения Арендатором не обнаружено каких-либо дефектов и недостатков.

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.

5. Показания приборов учета на дату передачи Помещения Арендатору:
- Электроэнергия – 9988
  - Холодное водоснабжение – 665
  - Горячее водоснабжение – 213

**от Арендодателя:**

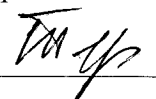
**от Арендатора:**

Генеральный директор

Индивидуальный предприниматель

П.Ю.Сметана

П. М. Теряев



Арендодатель

Арендатор

