

ДОГОВОР КУПЛИ- ПРОДАЖИ недвижимого имущества.

город Москва, Девятое июля две тысячи четвертого года

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый Дом Кристалл-Лефортово», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Денисюка А.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, Ленинградский проспект, дом 62**, 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 Московским городским комитетом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 05 августа 2002 года, о чем в ЕГРП 05 августа 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/01-230/2002-669;

б) Документами, выданными ТБТИ «Северное» г. Москвы:

- Выпиской из технического паспорта на здание (строение) № дела 2222/1, по состоянию на 18 января 2002 года, выданной 30 апреля 2004 года;
- Экспликацией, выданной 30 апреля 2004 года;
- поэтажным планом, выданным 30 апреля 2004 года

2.3. Помещение имеет площадь 215,3 (Двести пятнадцать целых и три десятых) кв. м и расположено в подвале, помещение № X, комн. 1, 3-7, 9-14.

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 7 492 500 (Семь миллионов четыреста девяносто две тысячи пятьсот) рублей, в том числе НДС – 18 %, что составляет 1 142 923 рубля 73 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 «Торговый Дом Кристалл-Лефортово»,

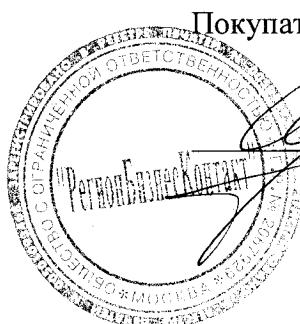
109382, г. Москва, Егорьевский проезд, дом 3Ж, стр. 8, ИНН 7723148410, р/с 40702810800000000735 в АКБ «Интерпромбанк», г. Москва, БИК 044525126, к/с 30101810800000000126

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



/Денисюк А.И./



Покупатель

/Сметана П.Ю./

Приложение № 1
к Договору купли-продажи
недвижимого имущества от 09.07.2004 г.

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

город Москва, Девятое июля две тысячи четвертого года

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый Дом Кристалл-Лефортово», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Денисюка А.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:

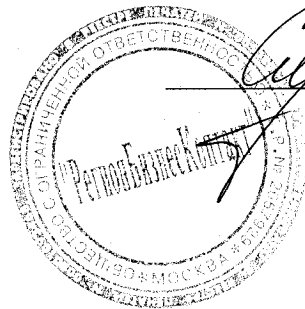
1. Продавец в соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от 09.07.2004 г. передает, а Покупатель принимает Помещение, расположенное по адресу: **город Москва, Ленинградский проспект, дом 62**, общей площадью 215,3 (Двести пятнадцать целых и три десятых) кв. м., (далее - Помещение).
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

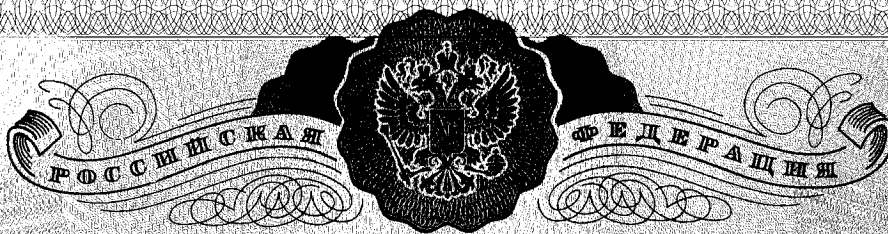
Принял:
Покупатель



/Денисюк А.И./



/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-АБ № 912967 , дата выдачи 25.08.2004;
серия 77-АО № 048046 , дата выдачи 11.04.2012;
серия 77-АО № 054959 , дата выдачи 07.06.2012;
серия 77-АО № 186967 , дата выдачи 22.08.2012

Дата выдачи: 05 СЕН 2012

Документы-основания: • ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ С ОБЩЕСТВОМ С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТОРГОВЫЙ ДОМ КРИСТАЛЛ-ЛЕФОРТОВО"
от 09.07.2004

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 202,2 кв.м, этаж подвал
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке, номера на
позтажном плане: подвал, помещение X - комнаты 1, с 3 по 6, 6а, 7, 7а, с 9 по 15, адрес
(местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Ленинградский, д.62

Кадастровый (или условный) номер: 166701

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

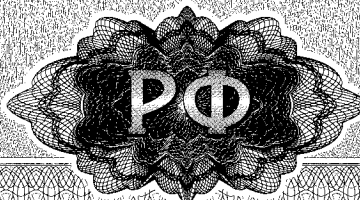
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25"
августа 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/09-733/2004-594

Регистратор

Брылева О. О.



77-АО 327629



ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ленинградский просп., 62

стр. 1

Помещение N X Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 2.06.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение префекта

от 31.05.2001 N 5/01

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п	1	коридор	4,7			4,7			274
	3	коридор	1,5			1,5			
	4	пом.подсобное	6,2			6,2			
	5	бильярдная	25,7	25,7					
	6	игротека	91,2	91,2					
	6а	касса	4,0	4,0					
	7	кабинет	13,3	13,3					
	7а	тамбур	2,0			2,0			
	9	игротека	23,0	23,0					
	10	пом.подсобное	10,7			10,7			
	11	кабинет	11,0	11,0					
	12	санузел	2,3			2,3			
	13	санузел	2,2			2,2			
	14	тамбур	2,4			2,4			
	15	тамбур	2,0			2,0			
Итого			202,2	168,2	34,0				
---Нежилые помещения всего			202,2	168,2	34,0				
в т.ч. Учрежденческие			202,2	168,2	34,0				

Экспликация на 1 странице

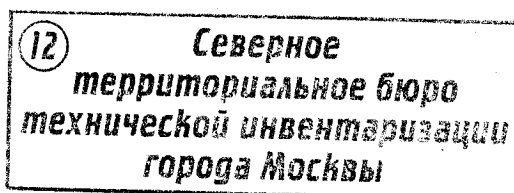
29.05.2012 г.

Исполнитель




Хведчик Г.М.

23 92 301303



Руководитель группы
инвентаризаторов строений и сооружений
Куимова Т.Д.



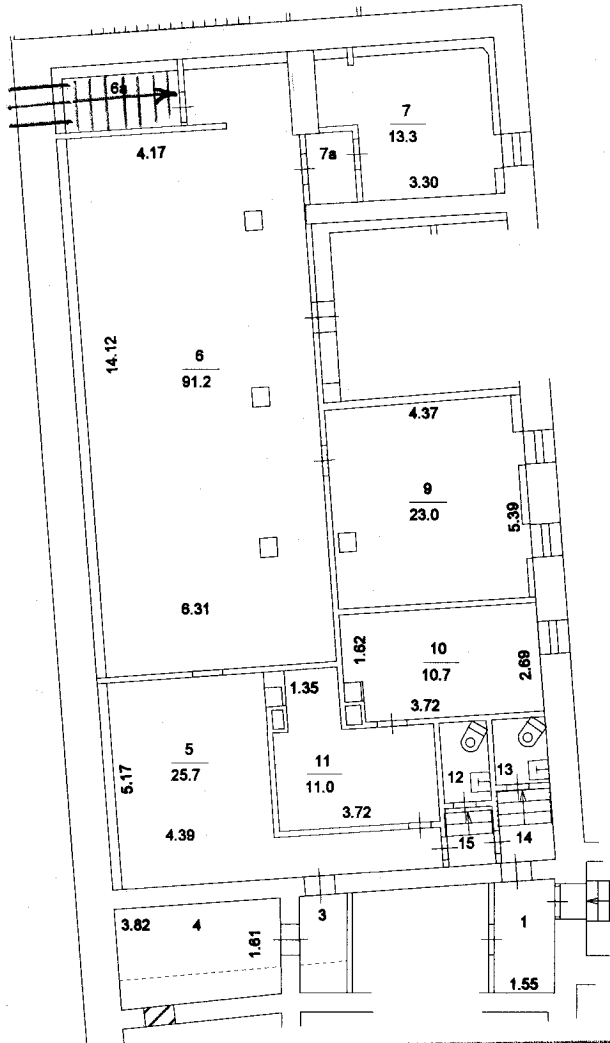

02 92 12 0005822

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ _____ подвал КВАР. № _____ ПОМЕЩ. _____ X
КОРП. (СТР.) № _____ (_____) ДОМ № _____ 62
ПО (УЛ./ПЕР.) Ленинградский просп.
Северный административный округ _____ г. МОСКВЫ

h = 2.74 м

ПОДВАЛ



12 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

301303

Разрешение на произведенное переоборудование
В кварт./пом. X
Территориальному бюро
технической инвентаризации не предоставлено
2 июня 2005 г.
Исполнитель Хведчик Г. М.
Проверил Куимова Т. Д.

Поэтажный план составлен по состоянию на
2 июня 2005 г.
Исполнитель Хведчик Г. М.
Куимова Т. Д.
29 мая 2012 г.

Руководитель группы
инвентаризаторов строений и сооружений
Проверил
Куимова Т. Д.

Масштаб 1: 200

**ДОГОВОР № 21/ЛП
АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Москва

«17» августа 2019 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Экватор», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Олениной Марии Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование (далее - «Аренду») нежилое помещение далее («Помещение»), расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62, а именно: подвал, помещение X, комнаты №№: 1; 3-6; 6а; 7; 7а; 9-15.

1.2. Общая площадь передаваемого в Аренду Помещения составляет: **202,2 (Двести два целых два десятых) кв.м.**

1.3. Помещение передается для организации магазина по продаже цветов.

1.4. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 77-АО № 327629, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «05» сентября 2012г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» августа 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/09-733/2004-594.

1.5. Арендодатель уведомляет Арендатора о том, что Помещение не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом/запрещением не состоит за исключением следующего:

– Договор об ипотеке № Н-2/0226-12-3-0 (залоге нежилых помещений) от 18.01.2013 года с ОАО «Промсвязьбанк» (далее по тексту – «Залогодержатель»), зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 19.02.2013 года в реестре за № 77-77-22/038/2013-009.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

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

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

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

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

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

2.2. Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

Арендодатель

Арендатор

1

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

2.3. Арендатор обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.12. По согласованию с Арендодателем производить текущий ремонт Помещения.

2.3.13. Осуществлять капитальный ремонт Помещения по требованию Арендодателя, в случае если, Арендатор умышленно ухудшает состояние Помещения. Арендатор обязан исполнить требовани

Арендодатель _____

Арендатор _____

Арендодателя о проведении капитального ремонта в течение одного месяца со дня получения письменного требования и подписания соответствующего двустороннего акта.

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

2.3.14. По окончании срока действия Договора, передать Арендодателю все произведенные в Помещении неотделимые улучшения. Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.25. Арендатор обязан соблюдать режим работы согласованный с Арендодателем.

2.4. Права Арендатора:

2.4.1. Пользоваться Помещением на условиях настоящего Договора.

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

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

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

Арендодатель _____

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

Арендатор _____

3.1. Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением, указанным в п. 1.1. настоящего Договора составляет: **561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) 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. Арендная плата по настоящему Договору начисляется с момента подписания Акта приема-передачи помещения.

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

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

3.2. В течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи помещения, Арендатор уплачивает сумму в размере **561 000 (Пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей**, в том числе НДС 20%, в качестве оплаты обеспечительной суммы, для погашения возможных убытков Арендодателя, причиненных Арендатором в связи с существенным ухудшением состояния Помещения по сравнению с первоначальным.

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

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

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

- в третью очередь погашается задолженность Арендатора по Арендной плате.

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

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

3.4. Арендная плата не включает в себя расходы Арендатора по оплате услуг связи (телефонной связи, интернет и т.д.), коммунальных и эксплуатационных услуг: водоснабжению, теплоснабжению (в том числе и расходы по подготовке системы отопления к отопительному сезону), электроснабжению, уборки прилегающей территории (санитарной зоны), вывозу мусора, а также содержания в надлежащем состоянии инженерных сетей и охранно-пожарной сигнализации. Указанные в данном пункте платежи уплачиваются Арендатором самостоятельно по выставленным счетам исполнителей указанных услуг.

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

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

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

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

Арендодатель

Арендатор

4

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 17.08.2019 и действует 360 (Триста шестьдесят) дней.

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. 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.

Арендодатель

Арендатор

5

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

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

7.2.1. По взаимному согласию Сторон.

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;

- 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).

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Арендодатель

Арендатор

10. АДРЕСА, 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

Генеральный директор

 /Л.Ю. Сметана
(И.А. Погодина)

По согласованию
от 25.04.2019 г.

Арендатор:

ООО «Экватор»

Юр. Адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода д. 19, стр. 2, эт.1, комн. 1
ОГРН 1197746470382 от 25 июля 2019 г.
ИНН 9725017150
КПП 772501001
АО «Тинькофф Банк»
р/с 40702810310000558824
к/с 30101810145250000974
БИК 044525974

Генеральный директор



М. А. Оленина

Арендодатель

Арендатор



**Акт приема – передачи помещений
к Договору № 21/ЛП аренды нежилого помещения**

г. Москва

«17» августа 2019г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «**Экватор**», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Олениной Марии Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора № 21/ЛП аренды нежилого помещения от «17» августа 2019 г., Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение далее («**Помещение**»), расположенное по адресу: **г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62**, а именно: подвал, помещение X, комнаты №№: 1; 3-6; 6а; 7; 7а; 9-15.

Общая площадь передаваемого в Аренду Помещения составляет: **202,2 (Двести два целых два 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

 /П.Ю. Сметана

от Арендатора:

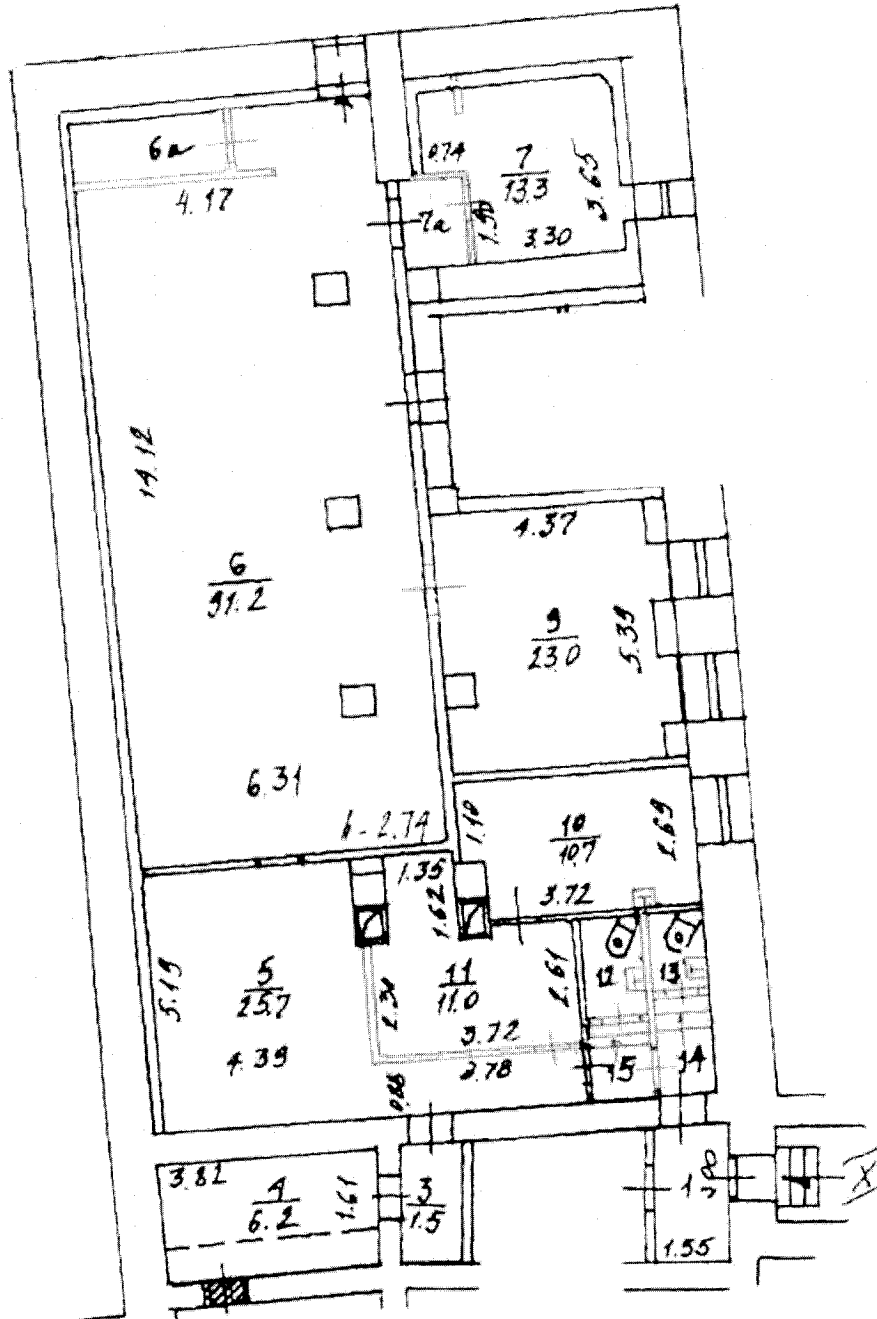
Генеральный директор

 /Оленина М.А.

Арендодатель

Арендатор

ПОДВАЛ



Арендодатель 

Арендатор  9

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Северное ТЭТИ

По адресу: Ленинградский просп., 62

стр. 1

Помещение N X Тип: Учрежденческие

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	1	коридор	4,7			4,7			274
	3	коридор	1,5			1,5			
	4	пом.подсобное	6,2			6,2			
	5	бильярдная	25,7	25,7					
	6	игротека	91,2	91,2					
	6а	касса	4,0	4,0					
	7	кабинет	13,3	13,3					
	7а	тамбур	2,0			2,0			
	9	игротека	23,0	23,0					
	10	пом.подсобное	10,7			10,7			
	11	кабинет	11,0	11,0					
	12	санузел	2,3			2,3			
	13	санузел	2,2			2,2			
	14	тамбур	2,4			2,4			
	15	тамбур	2,0			2,0			
Итого			202,2	168,2	34,0				
---Нежилые помещения всего			202,2	168,2	34,0				
в т.ч. Учрежденческие			202,2	168,2	34,0				

Арендодатель

Арендатор

10