

ДОГОВОР 10/03
купли-продажи нежилого помещения

г. Москва,
Семнадцатое марта две тысячи третьего года

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма ОСТЕОН», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице **Генерального директора Боброва Дениса Владимировича**, 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,

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

1. **ПРОДАВЕЦ** продает, а **ПОКУПАТЕЛЬ** приобретает в собственность недвижимое имущество – нежилое помещение, общей площадью 92,9 (Девяносто две целых и девять десятых) кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, **Хорошевское шоссе, дом 23, корпус 1** (далее по тексту **"ОБЪЕКТ"**).

2. На момент заключения настоящего договора **ОБЪЕКТ** принадлежит **ПРОДАВЦУ** на праве собственности, что подтверждается выданным Комитетом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Свидетельством о государственной регистрации права № 77 АА 120837 от 03 марта 2003 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 февраля 2003 г. сделана запись регистрации № 77-01/03-29/2003-486.

3. **ОБЪЕКТ** включает в соответствии с выпиской из технического паспорта на здание (строение) № дела 2152/5 от 22.10.2002 г., поэтажным планом и экспликацией, выданных ТБТИ Северное города Москвы первый этаж, помещение № IV, комнаты № 1-12.

4. Стороны договорились оценить **ОБЪЕКТ** в рублевом эквиваленте 110 000 (Сто десять тысяч) долларов США, в том числе НДС – 18 333, 34 долларов США.

Сумма в размере 41 500 (Сорок одна тысяча пятьсот) долларов США в рублевом эквиваленте по курсу Банка России на день оплаты на основании договора задатка от 23 мая 2002 г., была уплачена Покупателем по письму Продавца до подписания настоящего Договора.

5. **ПОКУПАТЕЛЬ** производит оплату **ПРОДАВЦУ** покупной цены **ОБЪЕКТА** в следующем порядке:

В течение 3 (Три) банковских дней с даты подписания Договора **ПОКУПАТЕЛЬ** выплачивает **ПРОДАВЦУ** сумму, эквивалентную 57 000 (Пятьдесят семь тысяч) долларов США.

В течение 3 (Три) банковских дней с даты получения свидетельства **ПОКУПАТЕЛЕМ**, **ПОКУПАТЕЛЬ** выплачивает **ПРОДАВЦУ** сумму, эквивалентную 11 500 (Одиннадцать тысяч пятьсот) долларов США.

ПОКУПАТЕЛЬ уплачивает **ПРОДАВЦУ** договорную цену **ОБЪЕКТА** (пункт 5 Договора) путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **ПРОДАВЦА** по курсу ЦБ РФ на дату платежа.

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

6. ПРОДАВЕЦ обязуется полностью освободить ОБЪЕКТ и передать его ПОКУПАТЕЛЮ по Акту приема-передачи в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты получения свидетельства ПОКУПАТЕЛЕМ.

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

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

9. С момента приобретения права собственности на ОБЪЕКТ ПОКУПАТЕЛЬ использует нежилое помещение по существующему назначению.

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

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

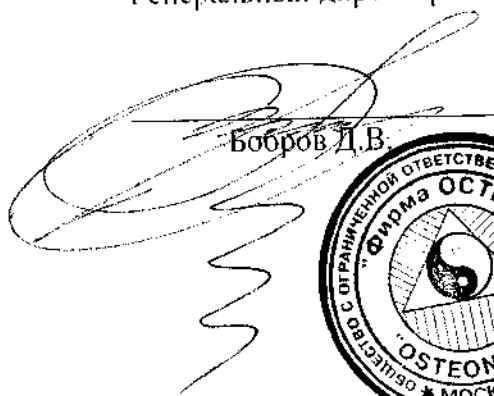
12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ: Общество с ограниченной ответственностью «Фирма ОСТЕОН»,
(ООО «Фирма ОСТЕОН»)
р/с 40702 81080 00000 00503 в ОАО «Банк Российский кредит»
г. Москвы, к/с 30101 81020 00000 00780, ИНН 7721115240,
Адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 23, корп. 1

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

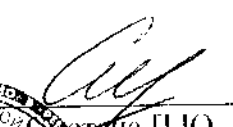
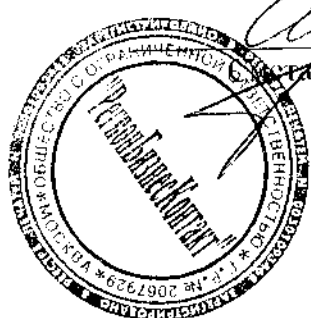
От ПРОДАВЦА

Генеральный директор


Бобров Д.В.


От ПОКУПАТЕЛЯ

Генеральный директор


П.И.О.




ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

город Москва, Двадцать четвертое апреля две тысячи третьего года

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма ОСТЕОН», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Боброва Д.В., 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 № 10/03 купли-продажи нежилого помещения от 17.03.2003 г. передает, а Покупатель принимает 24.04.2003 г. нежилое помещение, расположенное по адресу: город Москва, Хорошевское шоссе, дом 23, корпус 1, общей площадью 92,9 (Девяносто две целых и девять 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


/Бобров Д.В./



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

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АД № 206456 , дата выдачи 19.02.2007;
серия 77-АО № 048047 , дата выдачи 11.04.2012

Дата выдачи: 07 ИЮН 2012

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения от 17.03.2003 г. № 10/03 с ООО "ФИРМА ОСТЕОН" ("OSTEON FIRM").

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: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 110,3 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV - комнаты с 1 по 9, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ш.Хорошёвское, д.23, корп.1

Кадастровый (или условный) номер: 45035

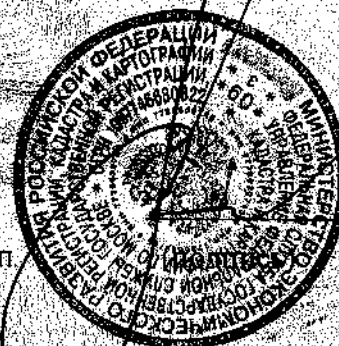
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" апреля 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/08-388/2003-780

Регистратор

Брылева О. О.

М.П.



77-АО 054958



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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2152/5 Литер -
по состоянию на 15.08.2005 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Условный номер		28079			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Хорашёвское шоссе			
Дом	23	Корп.	1	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Площадь с летними, всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	2504,1		Количество квартир		17
	470,6		Материал стен		кирпичный
	241,5		Год постройки		1950
	-		Этажность (без учета подземных этажей)		3 кроме того мансарда
	-		Подземных этажей		1, в т.ч. подвал
	229,1		Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		655,3
Площадь застройки (кв.м.)		1177	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.)		961,0	Нежилая площадь (кв.м.)		961,1

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "РегионБизнесКонтанк"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	110,3	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	110,3
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	110,3

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник Северного ТБТИ В.В.Кудряшова

31.07.2006 Подпись

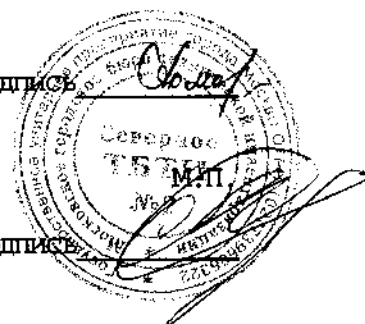
Зам. начальника Северного ТБТИ
Ломоносова Г.А.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

31.07.2006 Подпись

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Цырульникова В.А.



СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Дата заполнения	31.07.06	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		2152/5			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2152		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Хорошёвское шоссе			
Дом	23	Корпус	1	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

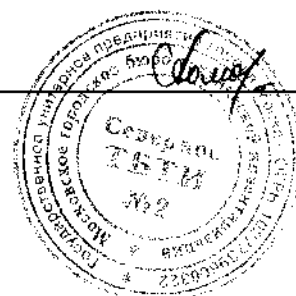
СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	50	на	1998	Год постройки	1950
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-	-			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц				
Высота потолков	hп=3,83 h1эт=2,90 h1эт=3,30 h2эт=3,13 h3эт=3,45 hа=2,00 hм=3,45 hч=2,43				

Бюро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник Северного ТБТИ В.В.Кудряшова

"31" июля 2006 г.

Зам. начальника Северного ТБТИ
Ломоносова Г.А.

М.П.

Исполнитель Рогозина А.Н.

2006.3.003141

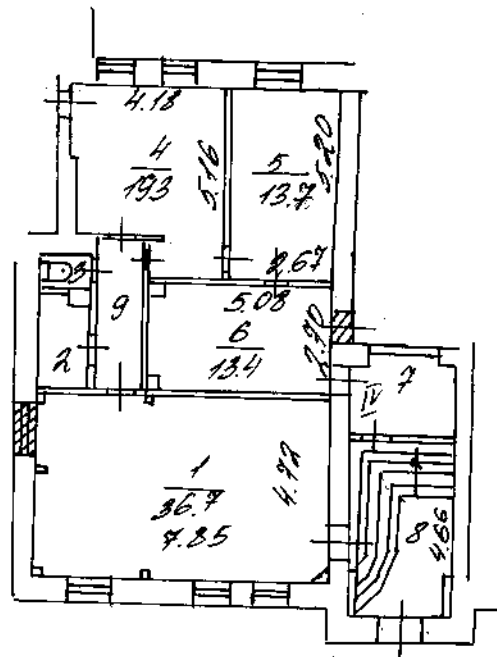
Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Цырульников В.А.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА ^{кв.} № IV
 ПОМЕЩ.
 СТР. № 1 Д. № 23
 кор.
 УЛ./ПЕР. Пороховое
мост КВАРТ. №
 САО г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

1 й ЭТАЖ



② Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 * 10.08.1974 г. 200 ± г.
 Исполнитель С. В. Сидорова
 Проверил С. В. Сидорова
 * 31.08.74 200 ± г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Хорошёвское шоссе, 23, кор.1

стр. 1

Помещение N IV Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 15.07.2005

Распоряжение Мосжилинспекции

о перепланировке квартиры (помещения)

от 5.04.2005

N C0035/A00803005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	36,7	36,7		учрежд.			330
	2	кладовая	3,2	3,2		учрежд.			
	3	уборная	1,6		1,6	учрежд.			
	4	кабинет	19,3	19,3		учрежд.			
	5	кабинет	13,7	13,7		учрежд.			
	6	коридор	13,4		13,4	учрежд.			
	7	коридор	5,9		5,9	учрежд.			
	8	лестница	12,5		12,5	учрежд.			
	9	коридор	4,0		4,0	учрежд.			
Итого по помещению			110,3	72,9	37,4				
----- Нежилые всего			110,3	72,9	37,4				
в т.ч. Учрежденные			110,3	72,9	37,4				
Площадь с летними			110,3						

Экспликация на 1 странице

31.07.2006 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

2006.3.003141

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Цырульникова В.А.

② Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ДОГОВОР № 22/ХШ
АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

«01» декабря 2018г.

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

Гражданин РФ Махно Александр Алексеевич, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование (далее «Аренду») нежилое помещение (далее «Помещение»), номер на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV, комната № 5, расположенное по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 23, корп. 1.

1.2. Общая площадь передаваемого в Аренду Помещения составляет: **13,7 (Тринадцать целых семь десятых) кв.м.**

1.3. Помещение передается для организации офиса по оказанию страховых услуг.

1.4. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.04.2003г. сделана запись регистрации № 77-01/08-388/2003-780.

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.

2.2. 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. 2.3.7., п. 2.3.16, п. 3.1., п. 3.2., п. 3.3.

2.2.4. Арендодатель вправе удержать имущество, находящееся в арендуемом помещении пропорционально сумме задолженности Арендатора, обеспечивая его сохранность, 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

Арендодатель

Арендатор

имущество и произвести иные действия, предусмотренные действующим законодательством РФ, письменно уведомив Арендатора.

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. 3.3. 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

Арендодатель

Арендатор

2

Помещении. Стоимость любых неотделимых улучшений в Помещении, выполненных Арендатором и/или привлеченными Арендаторами третьими лицами, возмещению Арендодателем не подлежит вне зависимости от наличия или отсутствия письменного согласия Арендодателя и Залогодержателя на их проведение.

2.3.12. По согласованию с Арендодателем производить текущий ремонт Помещения.

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

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

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

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

2.3.16. Арендатор 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 (пропорционально занимаемой площади) затраты Арендодателя по подготовке системы отопления к отопительному сезону.

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 в том состоянии, в котором он его получил с учетом естественного износа, 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.

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.

Арендодатель _____

Арендатор _____

2.3.24. При осуществлении своей деятельности, соблюдать режим работы, установленный в магазине.

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

2.4. Права Арендатора:

2.4.1. Пользоваться Помещением на условиях настоящего Договора.

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

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

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

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением, указанным в п. 1.1. настоящего Договора составляет: **35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей**, в том числе НДС, из них:

- **30 000 (Тридцать тысяч) рублей**, в том числе НДС - ежемесячная плата за пользование помещением (Аренду);

- **5 000 (Пять тысяч) рублей**, в том числе НДС - ежемесячная плата для компенсации расходов Арендодателя по коммунальным услугам: водоснабжению, теплоснабжению и электроснабжению.

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

3.2. Арендная плата за пользование помещением по настоящему Договору начисляется с момента подписания Акта приема-передачи помещения. 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. 3.1. 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.

3.3. В течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи помещения, Арендатор уплачивает сумму в размере **35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей**, в том числе НДС, в качестве оплаты обеспечительной суммы, для погашения возможных убытков Арендодателя, причиненных Арендатором в связи с существенным ухудшением состояния Помещения по сравнению с первоначальным.

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 арендной плате.

В случае использования Арендодателем суммы обеспечительного платежа для погашения своих требований к Арендатору, Арендатор в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента

Арендодатель _____

Арендатор _____

получения соответствующего уведомления Арендодателя, обязан восполнить сумму обеспечительного платежа до размера, указанного в п. 3.3. настоящего Договора.

При отсутствии претензий со стороны Арендодателя к Арендатору, указанная сумма, по обоюдному соглашению сторон, может быть зачтена в качестве оплаты последнего месяца аренды по настоящему Договору.

3.4. 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), 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. Изменение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

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

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» октября 2019г. включительно.

4.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за нарушения условий настоящего Договора.

4.3. По истечении срока действия договора, настоящий договор не может быть автоматически пролонгирован.

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.

Арендодатель

Арендатор

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 или выплатить соразмерную компенсацию и передать Помещение 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 документально подтвержденные 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.

6.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, исполнение обязательств по договору откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более двух 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), на срок более 10 (Десяти) календарных дней, более 2 (Двух) раз подряд;
- при нарушении Арендатором п.п. 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.

7.2.3. По требованию Арендатора в одностороннем внесудебном порядке:

- если Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору в сроки и в состоянии, согласованном Сторонами при подписании настоящего Договора;

Арендодатель _____

Арендатор _____

- если Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора, или переданное Арендодателем Помещение не может быть использовано в целях, согласованных в настоящем Договоре.

7.2.4. В случае наступления событий, указанных в п. 7.2.2. и п. 7.2.3. Договора, настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем, внесудебном порядке с предупреждением о предстоящем расторжении не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты расторжения. Договор считается расторгнутым, если в течение указанного срока виновная Сторона не устранит нарушение.

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

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

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.2. Изменение функционального назначения (п. 1.3. Договора) Помещения возможно только с согласия Арендодателя.

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

8.4. Арендодатель не вправе без согласия ПАО «Промсвязьбанк» передавать, уступать третьим лицам и иным образом распоряжаться своими правами по настоящему договору, в том числе правом на получение арендной платы.

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.

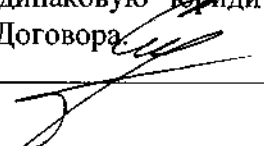
9.5. Признание в установленном действующим законодательством РФ порядке каких-либо положений настоящего договора недействительными, не влечет недействительности остальных его положений, если можно предположить, что настоящий договор был бы заключен между сторонами и без включения в него недействительных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

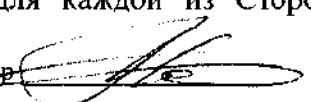
9.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим на территории Российской Федерации законодательством.

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  7

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 Махно Александр Алексеевич

ОГРН ИП 316501800060661

ИНН 463204608850

Адрес регистрации: 141074, Россия, Московская

область, г. Королев, ул. Пионерская, д. 30,

корп. 8, кв. 244

р/с 40802810102570000838

в АО «Альфа-Банк»

к/с 30101810200000000593

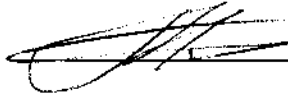
БИК 044525593

Генеральный директор



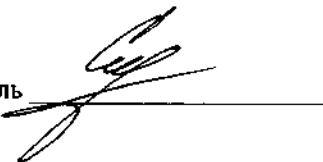
/П.Ю. Сметана

Индивидуальный предприниматель

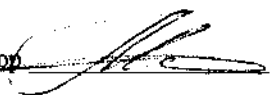


/А.А. Махно

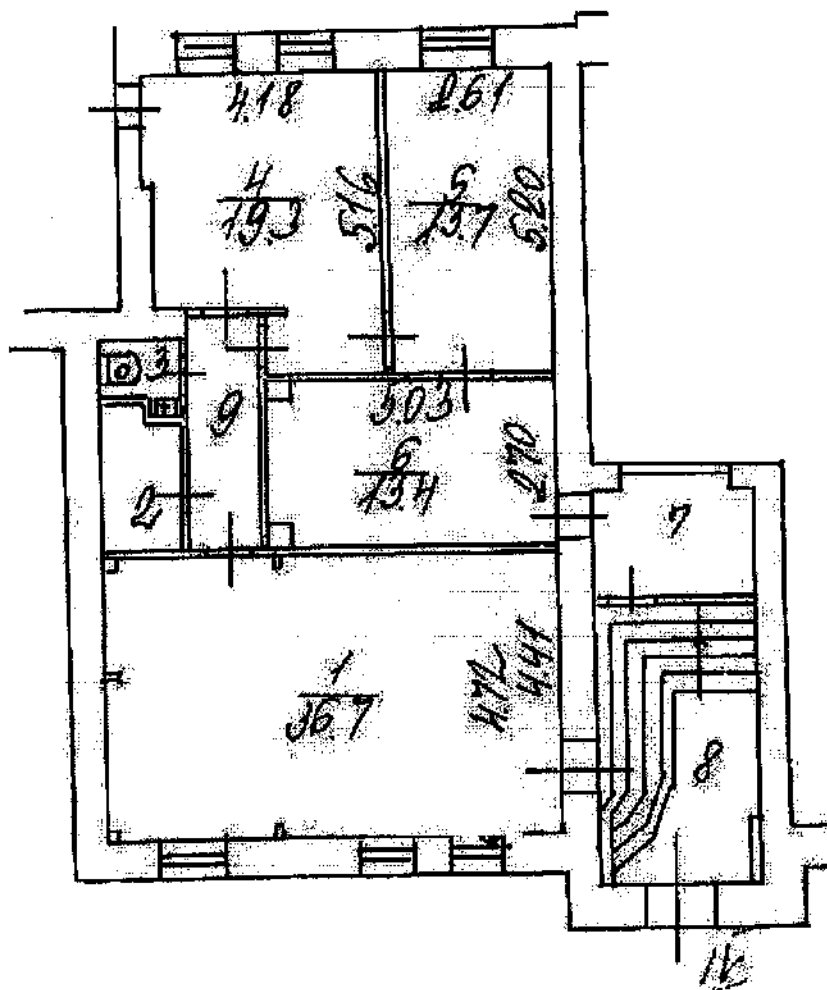
Арендодатель



Арендатор



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ПЕРВЫЙ ЭТАЖ



ЭКСПЛИКАЦИЯ

Северное ТЭТИ

По адресу: Хорошёвское шоссе, 23, кор.1

стр. 1

Помещение N IV Тип: Учрежденные

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	36,7	36,7		учрежд.			330
	2	кладовая	3,2	3,2		учрежд.			
	3	уборная	1,6		1,6	учрежд.			
	4	кабинет	19,3	19,3		учрежд.			
	5	кабинет	13,7	13,7		учрежд.			
	6	коридор	13,4		13,4	учрежд.			
	7	коридор	5,9		5,9	учрежд.			
	8	лестница	12,5		12,5	учрежд.			
	9	коридор	4,0		4,0	учрежд.			
Итого по помещению			110,3	72,9	37,4				
---Нежилые помещения всего			110,3	72,9	37,4				
в т.ч. Учрежденные			110,3	72,9	37,4				

**Акт приема – передачи помещений
к Договору № 22/ХШ аренды нежилого помещения
от «01» декабря 2018г.**

г. Москва

«01» декабря 2018г.

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

Гражданин РФ Махно Александр Алексеевич, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора № 22/ХШ аренды нежилого помещения от «01» декабря 2018г., Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение (далее «Помещение»), номер на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV, комната № 5, расположенное по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 23, корп. 1.

Общая площадь передаваемого по настоящему Акту помещения составляет: 13,7 (Тринадцать целых семь 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.

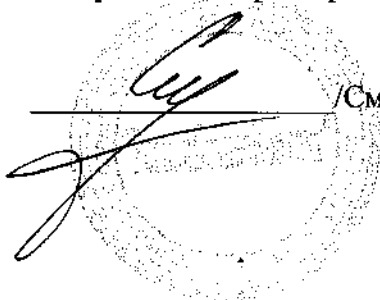
4. Настоящий Акт составлен в 2-ух (Двух) подлинных экземплярах, на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

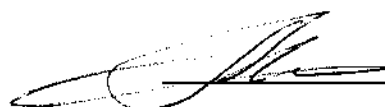
от Арендодателя:

от Арендатора:

Генеральный директор

Индивидуальный предприниматель

/Сметана П.Ю.

/Махно А.А.

Арендодатель

Арендатор

ДОГОВОР № 21/ХШ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

«01» декабря 2018г.

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

Индивидуальный предприниматель Меркулов Денис 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») нежилое помещение (далее «Помещение»), номер на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV, комнаты: № 6, площадью 13,4 кв.м., № 7, площадью 5,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 23, корп. 1.

1.2. Общая площадь передаваемого в Аренду Помещения составляет: **19,3 (Девятнадцать целых три десятых) кв.м.**

1.3. Помещение передается для организации фирмы по оказанию услуг в сфере туризма.

1.4. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.04.2003г. сделана запись регистрации № 77-01/08-388/2003-780.

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.

2.2. 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. 2.3.7., п. 2.3.16, п. 3.1., п. 3.2., п. 3.3.

2.2.4. Арендодатель вправе удержать имущество, находящееся в арендуемом помещении пропорционально сумме задолженности Арендатора, обеспечивая его сохранность, 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

Арендодатель

Арендатор

имущество и произвести иные действия, предусмотренные действующим законодательством РФ, письменно уведомив Арендатора.

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. 3.3. 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

Арендодатель _____

Арендатор _____

Помещении. Стоимость любых неотделимых улучшений в Помещении, выполненных Арендатором и/или привлеченными Арендаторами третьими лицами, возмещению Арендодателем не подлежит вне зависимости от наличия или отсутствия письменного согласия Арендодателя и Залогодержателя на их проведение.

2.3.12. По согласованию с Арендодателем производить текущий ремонт Помещения.

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

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

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

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

2.3.16. Арендатор 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 (пропорционально занимаемой площади) затраты Арендодателя по подготовке системы отопления к отопительному сезону.

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 в том состоянии, в котором он его получил с учетом естественного износа, 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.

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.

Арендодатель

Арендатор

2.3.24. При осуществлении своей деятельности, соблюдать режим работы, установленный в магазине.

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

2.4. Права Арендатора:

2.4.1. Пользоваться Помещением на условиях настоящего Договора.

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

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

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

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением, указанным в п. 1.1. настоящего Договора составляет **35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей**, в том числе НДС, из них:

- **30 000 (Тридцать тысяч) рублей**, в том числе НДС - ежемесячная плата за пользование помещением (Аренду);

- **5 000 (Пять тысяч) рублей**, в том числе НДС - ежемесячная плата для компенсации расходов Арендодателя по коммунальным услугам: водоснабжению, теплоснабжению и электроснабжению.

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

3.2. Арендная плата за пользование помещением начисляется с момента подписания Акта приема-передачи помещения. 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. 3.1. 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.

3.3. В течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи помещения, Арендатор уплачивает сумму в размере **35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей**, в том числе НДС, в качестве оплаты обеспечительной суммы, для погашения возможных убытков Арендодателя, причиненных Арендатором в связи с существенным ухудшением состояния Помещения по сравнению с первоначальным.

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 арендной плате.

В случае использования Арендодателем суммы обеспечительного платежа для погашения своих требований к Арендатору, Арендатор в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента

Арендодатель _____

Арендатор _____

получения соответствующего уведомления Арендодателя, обязан возполнить сумму обеспечительного платежа до размера, указанного в п. 3.3. настоящего Договора.

При отсутствии претензий со стороны Арендодателя к Арендатору, указанная сумма, по обоюдному соглашению сторон, может быть зачтена в качестве оплаты последнего месяца аренды по настоящему Договору.

3.4. 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), 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. Изменение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

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

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» октября 2019г. включительно.

4.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за нарушения условий настоящего Договора.

4.3. По истечении срока действия договора, настоящий договор не может быть автоматически пролонгирован.

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.

Арендодатель _____

Арендатор _____

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 или выплатить соразмерную компенсацию и передать Помещение 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 документально подтвержденные 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.

6.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, исполнение обязательств по договору откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более двух 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), на срок более 10 (Десяти) календарных дней, более 2 (Двух) раз подряд;
- при нарушении Арендатором п.п. 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.

7.2.3. По требованию Арендатора в одностороннем внесудебном порядке:

- если Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору в сроки и в состоянии, согласованном Сторонами при подписании настоящего Договора;

Арендодатель _____

Арендатор _____

- если Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора, или переданное Арендодателем Помещение не может быть использовано в целях, согласованных в настоящем Договоре.

7.2.4. В случае наступления событий, указанных в п. 7.2.2. и п. 7.2.3. Договора, настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем, внесудебном порядке с предупреждением о предстоящем расторжении не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты расторжения. Договор считается расторгнутым, если в течение указанного срока виновная Сторона не устранил нарушение.

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

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

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.2. Изменение функционального назначения (п. 1.3. Договора) Помещения возможно только с согласия Арендодателя.

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

8.4. Арендодатель не вправе без согласия ПАО «Промсвязьбанк» передавать, уступать третьим лицам и иным образом распоряжаться своими правами по настоящему договору, в том числе правом на получение арендной платы.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны, безотлагательно, в течение 5 (Пяти) рабочих дней уведомляют друг друга о любых изменениях в их адресах, банковских реквизитах, а также в уполномоченных на подписание официальных документов лиц.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Арендодатель _____

Арендатор _____

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «РегионБизнесКонтакт»

142714, Московская обл., Ленинский р-н,

с.п. Молоковское, с. Остров,

ул. Верхняя Слобода, вл. 1

ИНН 7714239478

КПП 500301001

р/с 40702810120070907401

в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва

к/с 30101810400000000555

БИК 044525555

Арендатор:

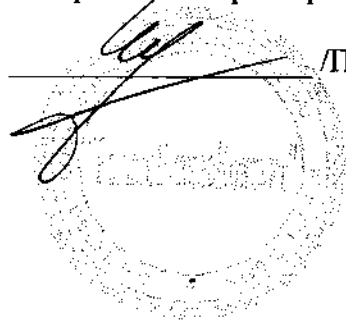
ИП Меркулов Денис Юрьевич

ОГРНИП 315774600262520

ИНН 773473185981

Адрес регистрации: г. Москва, ул. Народного
ополчения, д. 28, корп. 1, кв. 417

Генеральный директор



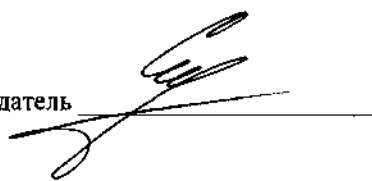
/Л.Ю. Сметана

Индивидуальный предприниматель

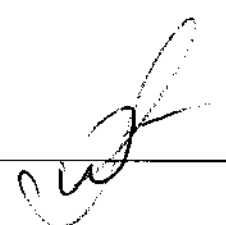


/Меркулов Д.Ю.

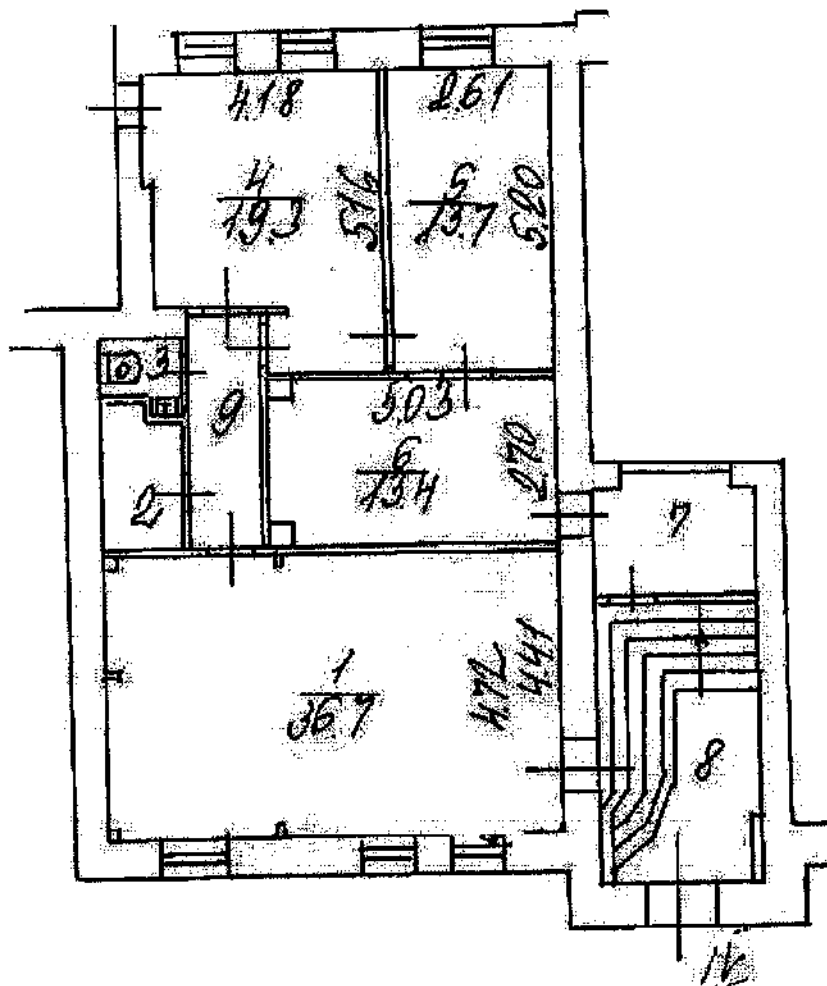
Арендодатель



Арендатор



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ПЕРВЫЙ ЭТАЖ



ЭКСПЛИКАЦИЯ

Северное ТБТИ

По адресу: Хорошёвское шоссе, 23, кор.1

стр. 1

Помещение N IV Тип: Учрежденные

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	36,7	36,7		учрежд.			330
	2	кладовая	3,2	3,2		учрежд.			
	3	уборная	1,6		1,6	учрежд.			
	4	кабинет	19,3	19,3		учрежд.			
	5	кабинет	13,7	13,7		учрежд.			
	6	коридор	13,4		13,4	учрежд.			
	7	коридор	5,9		5,9	учрежд.			
	8	лестница	12,5		12,5	учрежд.			
	9	коридор	4,0		4,0	учрежд.			
Итого по помещению			110,3	72,9	37,4				
---Нежилые помещения всего			110,3	72,9	37,4				
в т.ч. Учрежденные			110,3	72,9	37,4				

Арендодатель

Арендатор

**Акт приема – передачи помещений
к Договору № 21/ХШ аренды нежилого помещения
от «01» декабря 2018г.**

г. Москва

«01» декабря 2018г.

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

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

1. В соответствии с условиями Договора № 21/ХШ аренды нежилого помещения от «01» декабря 2018г., Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение (далее «Помещение»), номер на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV, комнаты: № 6, площадью 13,4 кв.м., № 7, площадью 5,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 23, корп. 1.

Общая площадь передаваемого по настоящему Акту помещения составляет: **19,3 (Девятнадцать целых три 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.

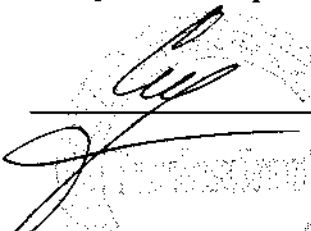
4. Настоящий Акт составлен в 2-ух (Двух) подлинных экземплярах, на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

от Арендодателя:

от Арендатора:

Генеральный директор

Индивидуальный предприниматель


_____/Сметана П.Ю.



_____/Меркулов Д.Ю.

Арендодатель

Арендатор

**Дополнительное соглашение №1
к Договору № 21/ХІІІ аренды нежилого помещения
от «01» декабря 2018г.**

г. Москва

«09» августа 2019 г.

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

Индивидуальный предприниматель **Меркулов Денис Юрьевич**, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Стороны договорились продлить срок действия Договора №21/ХІІІ аренды нежилого помещения от 01.12.2018г. вплоть по 31.07.2020г. включительно.
2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, стороны руководствуются Договором № 21/ХІІІ аренды нежилого помещения от «01» декабря 2018г. года.
3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания, составлено в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора № 21/ХІІІ аренды нежилого помещения от «01» декабря 2019 года.

Арендодатель:

ООО «РегионБизнесКонтакт»

142714, Московская обл., Ленинский р-н,

с.п. Молоковское, с. Остров,

ул. Верхняя Слобода, вл. 1

ИНН 7714239478

КПП 500301001

р/с 40702810120070907401

в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва

к/с 30101810400000000555

БИК 044525555

Арендатор:

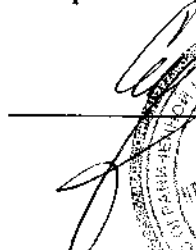
ИП Меркулов Денис Юрьевич

ОГРНИП 315774600262520

ИНН 773473185981

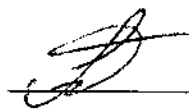
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Народного
ополчения, д. 28, корп. 1, кв. 417

Генеральный директор


_____/ П.Ю. Сметана



Индивидуальный предприниматель


_____/ Д. Ю. Меркулов

**Дополнительное соглашение №1
к Договору № 22/ХІІІ аренды нежилого помещения
от «01» декабря 2018г.**

г. Москва

«09» августа 2019 г.

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

Гражданин РФ **Махно Александр Алексеевич**, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Стороны договорились продлить срок действия Договора №22/ХІІІ аренды нежилого помещения от 01.12.2018г. вплоть по 31.07.2020г. включительно.
2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, стороны руководствуются Договором № 22/ХІІІ аренды нежилого помещения от «01» декабря 2018г. года.
3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания, составлено в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора № 22/ХІІІ аренды нежилого помещения от «01» декабря 2019 года.

Арендодатель:

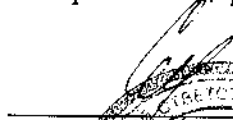
ООО «РегионБизнесКонтакт»
142714, Московская обл., Ленинский р-н,
с.п. Молоковское, с. Остров,
ул. Верхняя Слобода, вл. 1
ИНН 7714239478
КПП 500301001
р/с 40702810120070907401
в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

Арендатор:

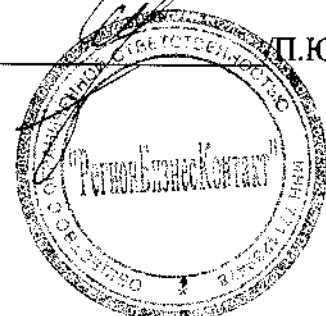
ИП Махно Александр Алексеевич
ОГРНИП 316501800060661
ИНН 463204608850
Адрес регистрации: 141074, Россия,
Московская область, г. Королев, ул.
Пионерская, д. 30, корп. 8, кв. 244
р/с 40802810102570000838 в АО «Альфа-
Банк»
к/с 30101810200000000593 БИК 044525593

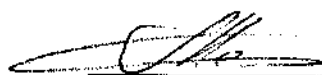
Генеральный директор

Индивидуальный предприниматель



П.Ю. Сметана





/ А.А. Махно

**ДОГОВОР № 3-ХП
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

г. Москва

«19» 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 Куликова Анастасия Валерьевна, именуемая в дальнейшем «Арендатор», действующая 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, ш. Хорошевское, д. 23, корп. 1, этаж 1, часть помещения IV -- комнаты 1 и 4, кадастровый номер 77:09:0005013:9813 (далее -- «Помещение»).

1.2. Общая площадь передаваемого в аренду Помещения составляет: 56 (Пятьдесят шесть) кв. м.

1.3. Помещение передается Арендатору для организации в Помещении образовательного центра.

1.4. Арендодатель является собственником Помещения на основании Договора купли-продажи нежилого помещения от «17» марта 2003г. № 10/03 с ООО «ФИРМА ОСТЕОН» («OSTEON FIRM»), что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 77-АО № 048047, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москва «07» июня 2012 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 22 апреля 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/08-388/2003-780.

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. Арендатор имеет право сдавать части Помещения в субаренду субарендаторам с письменного согласия Арендодателя.

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.

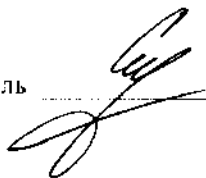
2.1.2. Обеспечить беспрепятственное использование Арендатором Помещения на условиях настоящего Договора.

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.

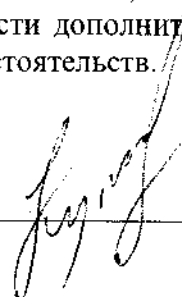
2.1.4. В случае наступления обстоятельств, независящих от волеизъявления сторон и препятствующих использованию Помещения в соответствии с его назначением, Стороны обязуются в течение 3 (Трех) дней с момента наступления таковых, провести дополнительные переговоры для выявления приемлемых способов устранения 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 один 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 замораживать 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 произведенных 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: **50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей в месяц, включая НДС 20%.**

Арендная плата за период с «19» августа по «31» октября в связи с проведением Арендатором подготовительных работ составляет 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей, 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

Арендодатель _____

Арендатор _____

предстоящего изменения, в случае изменения национального 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) 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 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 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.

Арендодатель _____

Арендатор _____

настоящего Договора, а также расходы Арендодателя по приведению Помещения в то состояние, в котором оно было до передачи его Арендатору.

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.

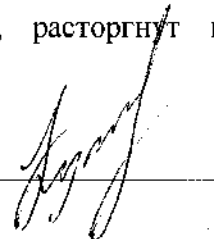
7.2.4. Любая из сторон вправе досрочно расторгнуть Договор без обращения в судебные органы, при этом сторона, пожелавшая досрочно расторгнуть Договор, обязана предупредить об этом другую сторону не менее чем за 1 (Один) месяц до предполагаемого дня прекращения Договора. Договор считается расторгнутым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

Арендодатель _____



Арендатор _____



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

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.

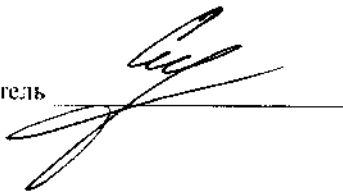
9.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим на территории Российской Федерации законодательством.

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

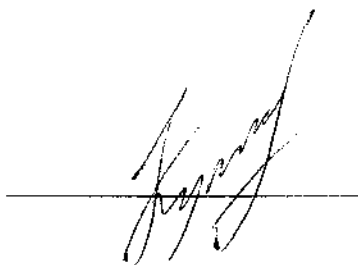
9.8. В случае невозможности урегулирования разногласий путем переговоров, Стороны передают их на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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 Куликова Анастасия Валерьевна

356126, Ставропольский край, Изобильненский район,

пгт. Солнечнодольск, ул. Набережная, д. 10

ОГРНИП 315265100072423

ИНН 260708369568

р/с 408 028 108 380 000 186 08

в ПАО «Сбербанк России» г. Москва

к/с 301 018 104 000 000 002 25

БИК 044525225

Генеральный директор

П.Ю. Сметана



Индивидуальный предприниматель

А.В. Куликова

A handwritten signature of the individual entrepreneur A.V. Kulikova.

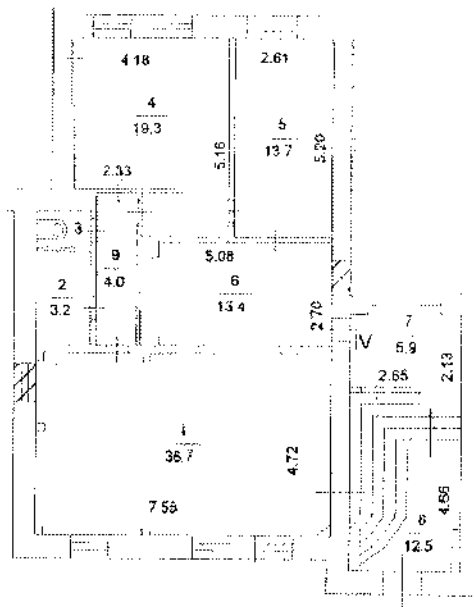
Арендодатель

A handwritten signature of the landlord, P.Yu. Smetana.

Арендатор

A handwritten signature of the tenant, A.V. Kulikova.

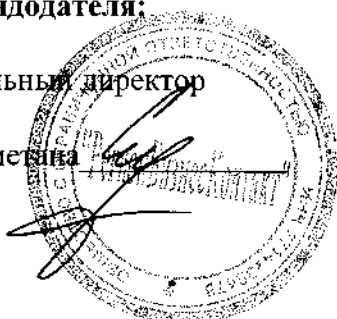
План Помещения



от Арендодателя:

Генеральный директор

П.Ю.Сметина



Арендодатель

от Арендатора:

Индивидуальный предприниматель

А.В. Куликова

Арендатор

**Акт приема – передачи помещений
к Договору № 3-ХШ аренды нежилого помещения**

г. Москва

«19» 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 Куликова Анастасия Валерьевна, именуемая в дальнейшем «Арендатор», действующая от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора № 3-ХШ аренды нежилого помещения от «19» августа 2019 г., Арендодатель передал, а Арендатор принял недвижимое имущество, а нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Хорошевское, д. 23, корп. 1, этаж 1, часть помещения IV – комнаты 1 и 4, кадастровый номер 77:09:0005013:9813 (далее – «Помещение»).

Общая площадь передаваемого по настоящему Акту Помещения составляет: 56 (Пятьдесят шесть) 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 – _____

Холодное водоснабжение – _____

Горячее водоснабжение – _____

от Арендодателя:

Генеральный директор

П.Ю.Сметана



от Арендатора:

Индивидуальный предприниматель

А. В. Куликова

Арендодатель

Арендатор