

ДОГОВОР 8/03
купи-продажи нежилого помещения

г. Москва,
Пятое февраля две тысячи третьего года

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый Дом Кристалл-Лефортово», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице **Генерального директора Алексева Виктора Викторовича**, 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 112,9 (Сто двенадцать целых и девять десятых) кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Скобелевская, дом 23, корпус 4 (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 658538 от 02 декабря 2002 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 декабря 2002 г. сделана запись регистрации № 77-01/01-651/2002-186.

3. **ОБЪЕКТ** включает в соответствии с выпиской из технического паспорта на здание (строение) № дела 3821/28 от 03.09.2002 г., поэтажным планом и экспликацией, выданных ТБТИ Юго-Западное города Москвы первый этаж, помещение № IV, комнаты № 1-13.

4. Стороны договорились оценить **ОБЪЕКТ** в 4 600 000 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей, в том числе НДС – 766 666 (Семьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.

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

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

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

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

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

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

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

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

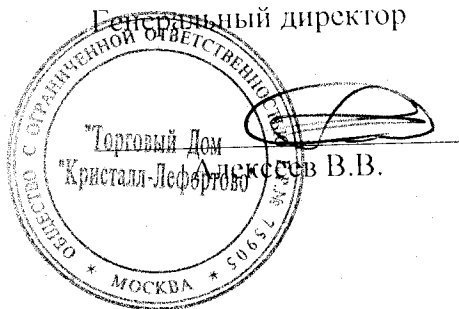
12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

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

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

От ПРОДАВЦА

Генеральный директор



От ПОКУПАТЕЛЯ

Генеральный директор



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к договору купли-продажи
№ 8/03 от 5 февраля 2003 г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

нежилого помещения

г. Москва

Девятнадцатое мая две тысячи третьего года

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый Дом Кристалл-Лефортово», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Денисюка Алексея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Сметаны Павла Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи нежилого помещения:

1. Продавец передал, а Покупатель принял 19 мая 2003 г. нежилое помещение, общей площадью 112,9 кв. м., расположенное по адресу: город Москва, улица Скобелевская, дом 23, корпус 4.

Перечень помещений: 1 этаж, помещение 4, комнаты № 1-13.

2. Нежилое помещение, передаваемое по настоящему акту приема-передачи, находится в удовлетворительном техническом состоянии, претензий по техническому и санитарному состоянию вышеуказанного нежилого помещения Покупатель не имеет.

3. Окончательный расчет между сторонами за переданное нежилое помещение произведен до подписания настоящего акта.

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

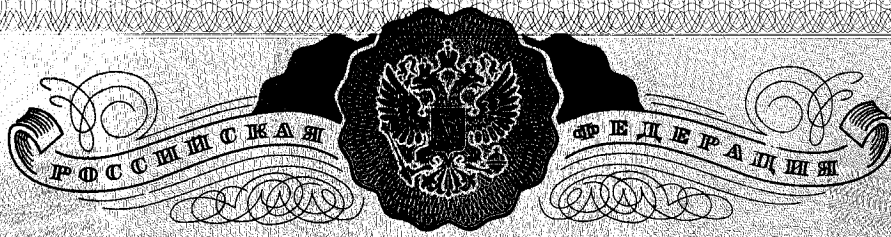
Продавец

Покупатель



Генеральный директор
«Торговый Дом Кристалл-Лефортово» Денисюк А.И.

Генеральный директор
ООО «РегионБизнесКонтакт» Сметана П.Ю.



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

26 ДЕК 2012

Дата выдачи:

Документы-основания: • ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 05.02.2003 № 8/03 с ООО "Торговый Дом Кристалл-Лефортово"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РегионБизнесКонтакт", ИНН: 7714239478, ОГРН: 1027739524845, дата гос.регистрации: 21.11.2001, наименование регистрирующего органа: 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, владение 1

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 113,9 кв.м, этаж 1, пом. IV

Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Скобелевская, д.23, корп.4

Кадастровый (или условный) номер: 179382

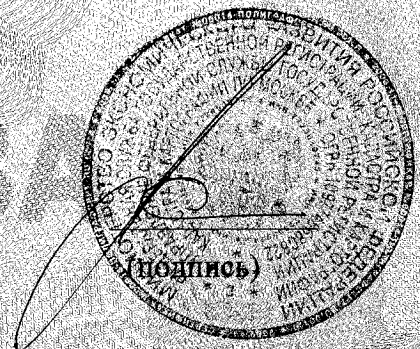
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/01-451/2003-379

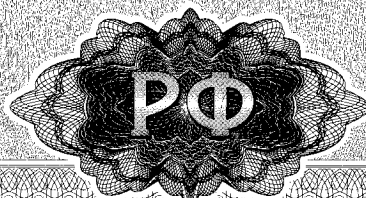
Регистратор

Василенко Д. В.

М.П.



77-АО 337864



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Западное N 2 ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3821/28 Литер -
по состоянию на 30.11.2007 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предьдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00069175			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Скобелевская ул.			
Дом	23	Корп.	4	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		12258,4	Количество квартир	166	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		3897,7	Материал стен	панельные	
лестничных клеток		531,3	Год постройки	2000	
технического подполья технического этажа		1109,4	Этажность (без учета подземных этажей)	12-16	
вент. камер		-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье	
других помещений		2257,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3873,1	
Площадь застройки (кв.м.)		1517	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		6352,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	845,4 -	



01 63 07 0011645

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "РегионБизнесКонтакт"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	113,9	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	113,9
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Обидина И.В.

5.12.2007 Подпись

Исполнитель

Тарлькова Е.Е.

5.12.2007 Подпись

Зам. начальника
Юго-Западного №2 ТБТИ
Цыганкова Юлия Николаевна

Руководитель группы
Пилюгина Т.А.



СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	5.12.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		3821/28			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-западный	Квартал № 3821		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Скобелевская ул.			
Дом	23	Корпус	4	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	8	на	2007	Год постройки	2000
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				-
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	hтх=2,16 h1эт=3,15 h2-16эт=2,65				

Бюро технической инвентаризации Юго-Западное N 2 БТИ

Начальник БТИ

Обидина И.В.

"5" декабря 2007 г.



Handwritten signature

Зам. начальника
Юго-Западного №2 БТИ
Цыганкова Юлия Николаевна

Исполнитель Тарлькова Е.Е.

Handwritten signature

2007.4.000355

Руководитель группы
Пилюгина Т. А.

Handwritten signature



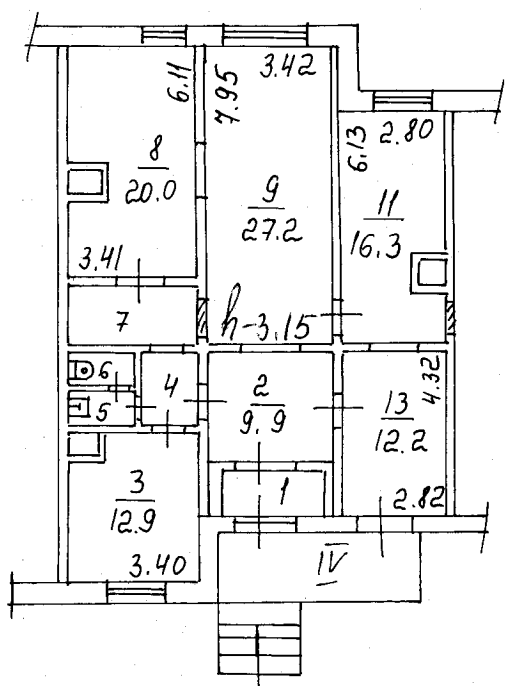
01 63 07 0011643

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА ^{кв.} № 1V
_{помещ.}
 СТР. № 4 Д. № 23
 УЛ./ПЕР. Скобелевская
 КВАРТ. № _____
Юго-Западного АО г. МОСКВЫ

С 01 сентября 2007 г.
 штамп о сроке действия
 не действителен

~~ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА~~

1 й ЭТАЖ



**3 Юго-Западное №2
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы**

Разрешение на пропуск
 дежурной бригады
 в кв. № 1V
 Территориальному бюро
 технической инвентаризации
 г. Москвы
 - 30 - 11 - 2007 г.
 Инспектор Зубанова
 Проверил И

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 30 " 11 2007 г.
 Исполнитель Зубанова
 Проверил Тимошенко
 " 04 " 12 2007 г.

Масштаб 1:200

Юго-Западное N 2 ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Скобелевская ул., 23, кор.4

стр. 1

Помещение N IV Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 30.11.2007

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
1	1	тамбур	3,6		3,6				315
	2	коридор	9,9		9,9				
	3	служебное	12,9	12,9					
	4	коридор	3,1		3,1				
	5	умывальная	1,6		1,6				
	6	уборная	1,6		1,6				
	7	коридор	5,5		5,5				
	8	служебное	20,0	20,0					
	9	служебное	27,2	27,2					
	11	служебное	16,3	16,3					
	13	служебное	12,2	12,2					
Итого по помещению			113,9	88,6	25,3				
---Нежилые помещения всего			113,9	88,6	25,3				
в т.ч. Прочие			113,9	88,6	25,3				

Экспликация на 1 странице

5.12.2007 г.

Исполнитель _____

Тарлыкова Е.Е.

2007.4.000355

3 Юго-Западное №2
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



01 63 07 0011647

ДОГОВОР № 04/СК
АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

«01» марта 2019г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «**Офис в Черемушках**», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Саксонцевой Татьяны Ивановны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование (далее «**Аренду**») нежилое помещение (далее «**Помещение**»), расположенное по адресу: **г. Москва, ул. Скобелевская, д. 23, корп. 4**, а именно: этаж 1, помещение IV. Предоставляемое Помещение указывается в Приложениях № 1 и № 2, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Общая площадь передаваемого в Аренду Помещения составляет: **113,9 (Сто тринадцать целых девять десятых) кв.м.**

1.3. Помещение передается Арендатору для организации офиса.

1.4. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «19» мая 2003 года сделана запись регистрации № **77-01/01-451/2003-379**.

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

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

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

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

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

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

2.1.5. На период срока действия настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору в пользование номер телефона + **7 (495) 717-46-63**.

Оплата за пользование телефоном осуществляется Арендатором в соответствии с п. 2.3.17 настоящего Договора на основании счетов, выставяемых Арендодателем.

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

Арендодатель

Арендатор

1

п. 2.3.2., п. 2.3.6., п. 2.3.7., п. 2.3.16, при условии предупреждения арендатора не менее чем за 5 (пять) рабочих дней.

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., 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.

Арендодатель

Арендатор

2

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

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

2.3.12. По согласованию с Арендодателем производить текущий ремонт Помещения.

2.3.13. Осуществлять капитальный ремонт Помещения по требованию Арендодателя, в случае если, Арендатор умышленно ухудшает состояние Помещения. Арендатор обязан исполнить 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 и затраты Арендодателя по оплате услуг телефонной связи (включая абонентную, повременную, а также плату за междугородние и международные переговоры).

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

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

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

2.3.21. Все произведенные в Помещении переустройства и переоборудования, в т.ч. затрагивающие несущие конструкции Помещения и здания, Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет согласовать с компетентными органами г. Москвы и внести соответствующие изменения, произошедшие в планировке Помещения после переустройства

(переоборудования), в техническую документацию ТБТИ, в течение действия настоящего Договора.

2.3.22. Арендатор обязуется ежемесячно, до «25» числа текущего месяца, сообщать Арендодателю показания счетчиков учета расхода электроэнергии и воды (горячей и холодной). Все штрафные санкции в случае невыполнения Арендатором, указанного выше обязательства, в бесспорном порядке подлежат возмещению Арендатором Арендодателю в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента выставления соответствующего счета.

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

2.3.24. Обеспечить 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.

2.3.25. Арендатор обязан соблюдать режим работы, согласованный с Арендодателем.

2.4. Права Арендатора:

2.4.1. Пользоваться Помещением на условиях настоящего Договора.

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

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

2.4.4. Размещать информационные таблички, раскрывающие профиль деятельности и режим работы Арендатора, и иные сведения в соответствии с ФЗ «О защите прав потребителей», а также рекламные конструкции, вывеску со своим наименованием и товарным знаком на фасаде здания.

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением, указанным в п. 1.1. настоящего Договора составляет **168 300 (Сто шестьдесят восемь тысяч триста) рублей**, в том числе НДС 20%, из них:

- **143 300 (Сто сорок три тысячи триста) рублей** - ежемесячная плата за пользование помещением (Аренду);

- **25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей** - 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 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 3 (Трех) банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи помещения, Арендатор уплачивает сумму в размере **168 300 (Сто шестьдесят восемь тысяч триста) рублей**, в том числе НДС 20%, в качестве оплаты обеспечительной суммы, для

погашения возможных убытков Арендодателя, причиненных Арендатором в связи с существенным ухудшением состояния Помещения по сравнению с первоначальным.

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 оплате счетов на возмещение (коммунальные и эксплуатационные услуги, подготовка системы отопления к отопительному сезону, услуги связи и т.д.);

- во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по арендной плате;

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

В случае использования Арендодателем суммы обеспечительного платежа для погашения своих требований к Арендатору, Арендатор в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления Арендодателя, обязан восполнить сумму обеспечительного платежа до размера, указанного в п. 3.3. 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.

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

3.6. Арендная плата за пользование помещением, по условиям настоящего Договора, начисляется Арендодателем и уплачивается Арендатором с момента подписания Акта приема-передачи помещения.

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

Арендодатель 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» января 2020г. 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

Арендодатель

Арендатор

5

энергоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, канализации в арендуемом Помещении, а также телефонной связи в соответствии с законодательством РФ и города Москвы.

5.5. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если это неисполнение вызвано причинами, за которые отвечает другая Сторона.

5.6. Арендодатель не несет никакой ответственности за сохранность имущества Арендатора, а также ответственности за его коммерческую деятельность.

5.7. При нарушении срока указанного в п. 2.3.19. настоящего Договора, Арендодатель имеет право (с составлением перечня перемещенного имущества, в присутствии Арендатора, так и без его присутствия) переместить имущество Арендатора за пределы Помещения.

Все расходы, связанные с таким перемещением, в беспорядном порядке, ложатся на Арендатора.

5.8. В случае ухудшения состояния Помещения, при демонтаже отделимых улучшений, по сравнению с состоянием Помещения принятого Арендатором по Акту приема-передачи, Арендатор, в пятидневный срок со дня расторжения настоящего Договора, обязан произвести за свой счет ремонт Помещения, а после окончания ремонтных работ передать его Арендодателю по акту приема-передачи.

5.9. При ограничении Арендодателем права Арендатора пользоваться Помещением, в случае нарушения последним условий Договора указанных в п. 2.2.3., арендная плата уплачивается как за целый месяц.

5.10. В случае нарушения условия, указанного в п. 2.3.9. настоящего Договора, Арендатор гарантирует полностью компенсировать Арендодателю все расходы, убытки (в том числе и штрафные санкции), связанные с несогласованием или отсутствием соответствующих разрешений 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 трех месяцев, любая из Сторон может отказаться от исполнения Договора. В этом случае, Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение, а Договор считается расторгнутым. При этом все предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством санкции, Сторонами не применяются.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

7.2.1. По взаимному согласию Сторон.

7.2.2. По требованию Арендодателя в одностороннем внесудебном порядке:

Арендодатель _____

Арендатор _____

- при просрочке внесения арендной платы и оплаты счетов на возмещение (п. 3.1. Договора), на срок более 10 (Десяти) календарных дней, более 2 (Двух) раз подряд;
- при нарушении Арендатором п.п. 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.

7.2.3. По требованию Арендатора в одностороннем внесудебном порядке:

- Арендодатель не предоставляет Помещение, либо создает существенные препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора;
- Помещение имеет недостатки, препятствующие его использованию, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра;
- Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

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

7.3. В случае досрочного прекращения (расторжения) настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 7.2.1., п. 7.2.3. и п. 7.2.4. настоящего Договора, Арендодатель, при отсутствии задолженности у Арендатора перед Арендодателем, в течение 10 календарных дней с даты прекращения (расторжения) настоящего Договора, возвращает Арендатору обеспечительную сумму, указанную в п. 3.3. настоящего Договора.

7.4. 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 2 (Два) месяца 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 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

Арендодатель _____

Арендатор _____

его положений, если можно предположить, что настоящий договор был бы заключен между сторонами и без включения в него недействительных его положений.

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

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

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

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

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «РегионБизнесКонтакт»

142714, Московская обл., Ленинский р-н,

с.п. Молоковское, с. Остров,

ул. Верхняя Слобода, вл. 1

ИНН 7714239478

КПП 500301001

р/с 40702810120070907401

в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва

к/с 30101810400000000555

БИК 044525555

Арендатор:

ООО «Офис в Черемушках»

117418, Москва, ул. Гарибальди, д. 36,

эт. 1, пом. XXII, ком. 22

ОГРН 1087746803330

ИНН 7727655972

КПП 772701001

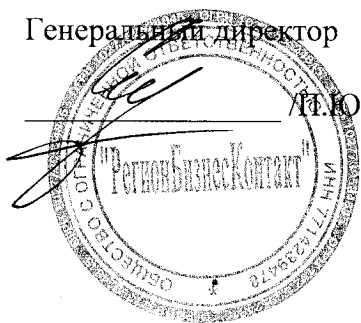
р/сч. 40702810992000000025

в Газпромбанк (АО), г. Москва

к/сч. 30101810200000000823

БИК 044525823

Генеральный директор



/И.О. Сметана

Генеральный директор



/Т.И. Саксонцева

Арендодатель

Арендатор

**Акт приема – передачи помещений
к Договору № 04/СК аренды нежилого помещения
от «01» марта 2019г.**

г. Москва

«01» марта 2019г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Офис Черемушках», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Саксонцевой Татьяны Ивановны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора № 04/СК аренды нежилого помещения от «01» марта 2019г., Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение (далее «Помещение»), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Скобелевская, д. 23, корп. 4, а именно: этаж 1, помещение IV.

Общая площадь передаваемого по настоящему Акту Помещения составляет: **113,9 (Сто тринадцать целых девять 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

Генеральный директор



П.Ю. Сметана

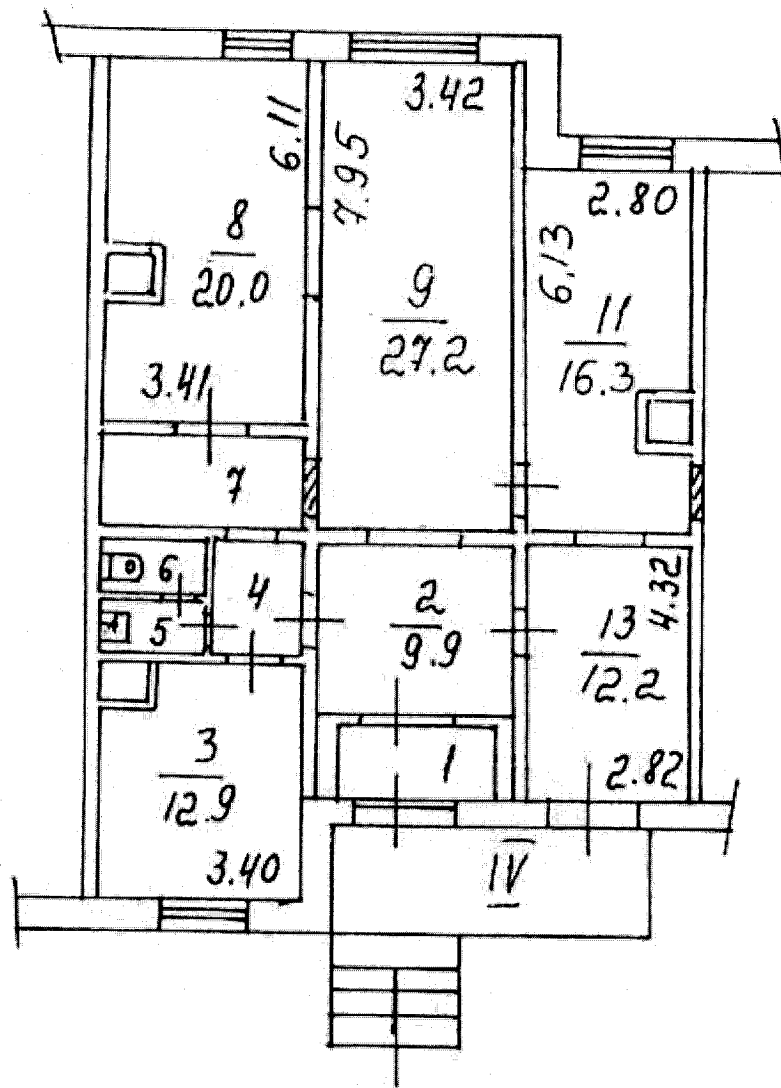


Т.И. Саксонцева

Арендодатель

Арендатор

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ПЕРВЫЙ ЭТАЖ



ЭКСПЛИКАЦИЯ

Юго-Западное N 2 ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Скобелевская ул., 23, кор.4

стр. 1

Помещение N IV Тип: Прочие

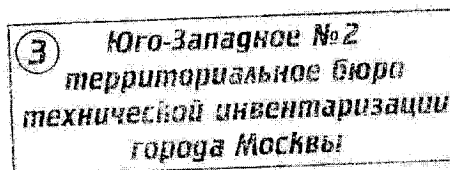
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	тамбур	3,6			3,6			315
	2	коридор	9,9			9,9			
	3	служебное	12,9	12,9					
	4	коридор	3,1			3,1			
	5	умывальная	1,6			1,6			
	6	уборная	1,6			1,6			
	7	коридор	5,5			5,5			
	8	служебное	20,0	20,0					
	9	служебное	27,2	27,2					
	11	служебное	16,3	16,3					
	13	служебное	12,2	12,2					
Итого по помещению			113,9	88,6	25,3				
---Нежилые помещения всего			113,9	88,6	25,3				
в т.ч. Прочие			113,9	88,6	25,3				

Экспликация на 1 странице

Исполнитель _____

Тарлыкова Е.Е.



Арендодатель _____

Арендатор _____