

# ДОГОВОР 3/02

## купли-продажи нежилого помещения

г. Москва

Пятое марта две тысячи второго года

Общество с ограниченной ответственностью «ВИЗАВИ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Стрюка Юрия Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Наумкина Павла Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

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

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. ПРОДАВЕЦ продает, а ПОКУПАТЕЛЬ приобретает в собственность недвижимое имущество – нежилое помещение, включающее согласно экспликации и поэтажного плана от 21 января 2002 г., выданных ТБТИ Южное г. Москвы, подвал, помещение № II, комнаты № 1-5; 1-й этаж, помещение № XI, комнаты № 1-6, 6а, 7, общей площадью 142,8 (Сто сорок два целых и восемь десятых) кв. м., расположенное по адресу: РФ, 109280, г. Москва, ул. Автозаводская, дом 17, корпус 1 (далее по тексту "ОБЪЕКТ").

1.2. 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 436241 от 07 февраля 2002 г. (запись регистрации № 77-01/30-031/2002-1475).

### 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

2.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

2.1.1. Передать ПОКУПАТЕЛЮ ОБЪЕКТ по Акту приема-передачи в течение 5 (Пять) календарных дней с даты получения ПОКУПАТЕЛЕМ Свидетельства о государственной регистрации права, не обремененный требованиями третьих лиц, в частности, ОБЪЕКТ:

- не является объектом залога и предметом спора;
- не находится под арестом, запрещением либо иными обеспечительными мерами;
- не передан в качестве вклада в уставный капитал иных хозяйственных обществ;

2.1.2. Предоставить ПОКУПАТЕЛЮ при подписании Договора все необходимые, согласно действующему законодательству РФ, документы для оформления и государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ на имя ПОКУПАТЕЛЯ.

2.1.3. Одновременно с подписанием Договора передать ПОКУПАТЕЛЮ, оформленные в соответствии с действующим законодательством РФ, следующие документы:

- Нотариальные копии учредительных документов ПРОДАВЦА со всеми изменениями и дополнениями, устава со всеми изменениями и дополнениями, свидетельства о регистрации.
- Выписку из протокола общего собрания участников ПРОДАВЦА о назначении генерального директора.
- Выписку из протокола общего собрания участников ПРОДАВЦА с решением продать ОБЪЕКТ.
- оригинал выписки из технического паспорта (форма 1А) на ОБЪЕКТ.
- оригинал экспликации и поэтажного плана

- оригинал Свидетельства о государственной регистрации права на имя ПРОДАВЦА и его нотариальную копию.

2.1.4. В случае необходимости (в том числе по вызову ПОКУПАТЕЛЯ), явиться в государственные органы, регистрирующие права на недвижимое имущество (в том числе права собственности на ОБЪЕКТ на имя ПОКУПАТЕЛЯ) и иные обслуживающие организации.

2.2. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

2.2.1. Принять от ПРОДАВЦА ОБЪЕКТ по Акту приема-передачи в течение 5 (Пять) календарных дней с даты получения ПОКУПАТЕЛЕМ Свидетельства о государственной регистрации права на ОБЪЕКТ.

2.2.2. При подписании Договора, предъявить ПРОДАВЦУ оформленные в соответствии с действующим законодательством РФ следующие документы:

- Нотариальные копии учредительных документов ПОКУПАТЕЛЯ со всеми изменениями и дополнениями, устава со всеми изменениями и дополнениями, свидетельства о регистрации.
- Выписку из решения общего собрания участников ПОКУПАТЕЛЯ о назначении генерального директора.
- Выписку из протокола общего собрания участников ПОКУПАТЕЛЯ с решением приобрести в собственность ОБЪЕКТ.

2.2.3. Уплатить ПРОДАВЦУ покупную цену ОБЪЕКТА в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 3 Договора (ЦЕНА и ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН).

2.3. ПРОДАВЕЦ обязуется совместно с ПОКУПАТЕЛЕМ зарегистрировать Договор и переход права собственности на ОБЪЕКТ на имя ПОКУПАТЕЛЯ в сроки, предусмотренные законодательством РФ и г. Москвы.

### 3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА СТОРОН.

3.1. ПОКУПАТЕЛЬ уплачивает ПРОДАВЦУ покупную цену ОБЪЕКТА в размере 12 400 (Двенадцать тысяч четыреста) долларов США, в том числе НДС 2066,67 (Две тысячи шестьдесят шесть) долларов США 67 центов.

Все выплаты по настоящему Договору производятся на расчетный счет ПРОДАВЦА в рублях по курсу ЦБ РФ к доллару США, установленному на дату списания средств со счета ПОКУПАТЕЛЯ.

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

В течение 3 (Трех) банковских дней с даты фактического получения Свидетельства о государственной регистрации права собственности на ОБЪЕКТ на имя ПОКУПАТЕЛЯ, ПОКУПАТЕЛЬ выплачивает ПРОДАВЦУ сумму, указанную в пункте 3.1. Договора, что составляет 100 (Сто) процентов от покупной цены ОБЪЕКТА.

3.3. Дата платежа по Договору, определяется датой списания денежных сумм с расчетного счета плательщика.

### 4. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА.

4.1. Передача ОБЪЕКТА от ПРОДАВЦА ПОКУПАТЕЛЮ осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи, в котором указывается фактическое состояние ОБЪЕКТА. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора, с даты его подписания (Приложение №1).

4.2. Риск случайной гибели или порчи ОБЪЕКТА переходит на ПОКУПАТЕЛЯ с момента, когда в соответствии с Договором ПРОДАВЕЦ считается исполнившим свою обязанность по передаче ОБЪЕКТА ПОКУПАТЕЛЮ.

## **5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ.**

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

5.2. Условия землепользования определяются в Договоре, заключенном ПОКУПАТЕЛЕМ с местными органами государственной власти, в чей компетенции находятся вопросы землепользования, в соответствии с действующим законодательством РФ и г. Москвы.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и г. Москвы.

6.2. За несвоевременное выполнение обязательств, указанных п.3.2. Договора, ПОКУПАТЕЛЬ выплачивает ПРОДАВЦУ штраф в размере 0,1 % от покупной цены ОБЪЕКТА за каждый день просрочки, но не выше 5 (Пять) % от суммы покупной цены ОБЪЕКТА, указанной в п. 3.1. Договора.

6.3. За задержку передачи ОБЪЕКТА по акту, ПРОДАВЕЦ уплачивает ПОКУПАТЕЛЮ штраф в размере 0,1 % за каждый день просрочки, но не более 5 (Пять) % от суммы покупной цены ОБЪЕКТА, указанной в п. 3.1. Договора.

6.4. В случае, если регистрация в соответствии с действующим законодательством РФ права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на ОБЪЕКТ не произошла в течение 4 (Четыре) месяцев с даты подписания Договора, Договор считается расторгнутым сторонами, при этом ПРОДАВЕЦ возвращает ПОКУПАТЕЛЮ денежные суммы, полученные по Договору.

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ .**

7.1 Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если неисполнение будет следствием таких обстоятельств, как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, а также война, или действия государственных органов власти и управления, которые препятствовали выполнению обязательств, находились вне контроля Сторон, возникли после заключения Договора и которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на исполнение обязательств в срок, установленный в Договоре, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия такого обстоятельства.

7.2. Сторона, для которой создается невозможность исполнения обязательств, обязана в письменной форме уведомить другую сторону о начале действия и прекращении вышеуказанных обстоятельств в течение 7 (семи) дней с даты их наступления или прекращения. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишают сторону права ссылаться на любое указанное обстоятельство как основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору. Надлежащим доказательством уведомления стороны признают предоставление одной стороне - другой справки ТПП РФ с изложением обстоятельств времени наступления, продолжительности и окончания обстоятельств, на которые ссылается сторона не выполнившая свои обязательства.

7.3. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств будет существовать свыше 3 (Три) месяцев, стороны должны собраться и урегулировать все вопросы, связанные с прекращением или продолжением действия Договора, включая финансовые вопросы, в противном случае Договор считается расторгнутым с обязательством для каждой из сторон вернуть другой стороне все полученное по Договору.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

8.1. ПОКУПАТЕЛЬ использует нежилое помещение по существующему назначению, под кафе. Изменение профиля использования нежилого помещения возможно по согласованию с органами исполнительной власти в порядке, установленном действующим законодательством.

8.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

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

8.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, при этом все экземпляры Договора имеют одинаковую юридическую силу. Страницы Договора нумеруются, договор сшивается. Один экземпляр договора предназначен для Москомрегистрации.

8.5. Договор вступает в силу с даты его подписания каждой из Сторон, переход права собственности на ОБЪЕКТ подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

8.6. Расходы связанные с государственной регистрацией Договора и права собственности на ОБЪЕКТ на имя ПОКУПАТЕЛЯ оплачиваются ПОКУПАТЕЛЕМ.

8.7. Стороны будут рассматривать содержание Договора и любую информацию, относящуюся к его исполнению, как конфиденциальные и не будут раскрывать содержание Договора третьим лицам, если иное не будет специально согласовано между Сторонами, за исключением уполномоченных органов в соответствии с действующим законодательством.

8.8 Все дополнения и изменения оформляются письменно в виде дополнительных соглашений - Приложений к Договору, которые являются его неотъемлемой частью с даты их подписания сторонами.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**ПРОДАВЕЦ:** Общество с ограниченной ответственностью «ВИЗАВИ»,  
(ООО «ВИЗАВИ»)  
р/с 40702 81010 02000 01080 в Пролетарском филиале АКБ  
«Московский индустриальный банк» г. Москвы,  
к/с 30101 81090 00000 00411,  
ИНН 7725045570,  
БИК 044583411,  
Адрес: 109280, г. Москва, ул. Автозаводская, дом 17, корпус 1

ПОКУПАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью  
«РегионБизнесКонтакт»,  
(ООО «РегионБизнесКонтакт»)  
р/с 40702 81050 04000 01142 в АКБ «Интерпромбанк» г. Москва,  
к/с 30101 81080 00000 00126,  
ИНН 7714239478,  
БИК 044525126  
Адрес: 125124, г. Москва, ул. 3-я Ямского поля, дом 17/19, стр. 1

От ПРОДАВЦА

Генеральный директор

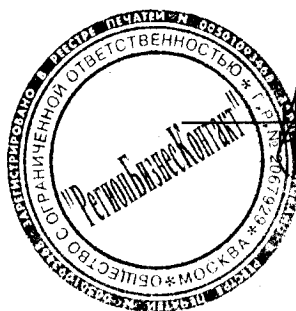
Стрюк Ю.



От ПОКУПАТЕЛЯ

Генеральный директор

Зумкин П.А.





Всего пронумеровано,  
прошнуровано и  
сдано  
Пять (5) листов

## ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к договору купли-продажи  
нежилого помещения  
от № 3/02 от 25 января 2002 г.

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ нежилого помещения

г. Москва

Восьмое апреля две тысячи второго года

Общество с ограниченной ответственностью «ВИЗАВИ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Стрюка Юрия Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Наумкина Павла Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи нежилого помещения:

1. Продавец передал, а Покупатель принял 08 апреля 2002 г. нежилое помещение, общей площадью 142,8 кв. м., расположенное по адресу: город Москва, улица Автозаводская, дом 17, корпус 1.

Нежилое помещение включает в соответствии с экспликацией и поэтажным планом от 21.01.2002 г., выданных ТБТИ Южное г. Москвы подвал, помещение № II, комнаты № 1-5; 1-й этаж, помещение № XI, комнаты № 1-6, 6а, 7.

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

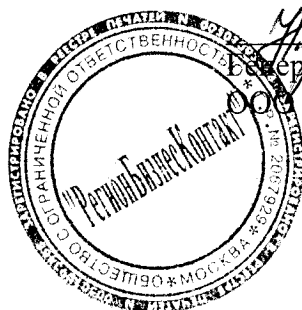
3. Окончательный расчет между сторонами за переданное нежилое помещение произведен до подписания настоящего акта.

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

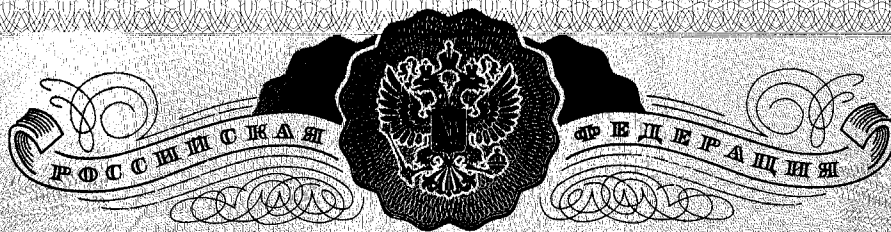
Продавец

Покупатель

Генеральный директор  
ООО «ВИЗАВИ» Стрюк Ю.П.



Генеральный директор  
ООО «РегионБизнесКонтакт» Наумкин П.А.



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 10 АПР 2012

Документы-основания: • ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ номер: 3/02 от "5" марта 2002 г. с  
ООО "ВИЗАВИ"

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

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 164 кв.м., номера на  
позтажном плане: подвал, помещение II - комнаты 1, 5; этаж 1, помещение XI - комнаты с 1 по  
3, 7, адрес объекта: г.Москва, ул.Автозаводская, д.17, корп.1

Кадастровый (или условный) номер: 135237

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

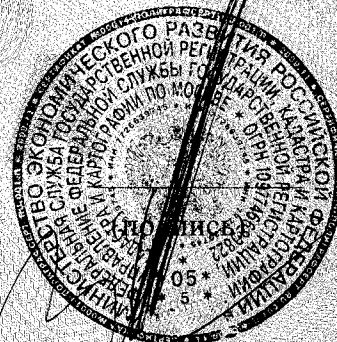
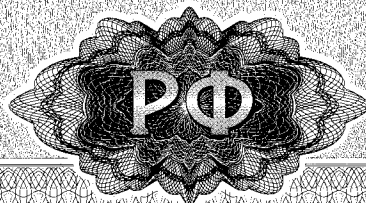
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19"  
марта 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/30-035/2002-4512

Регистратор

АГРБА П.Р.

М.П.

77-АО 031790



## СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

|                                                           |          |                   |                |          |   |
|-----------------------------------------------------------|----------|-------------------|----------------|----------|---|
| Дата заполнения                                           | 17.10.08 | ОБЪЕКТ            | здание         |          |   |
| Паспорт ГорБТИ №                                          |          | 1365/2            |                |          |   |
| Адрес                                                     | Город    | Москва            |                |          |   |
|                                                           | Округ    | Южный             | Квартал № 1365 |          |   |
| Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.) |          | Автозаводская ул. |                |          |   |
| Дом                                                       | 17       | Корпус            | 1              | Строение | - |
| Помещ. №                                                  | -        |                   |                |          |   |
| Примечание                                                |          |                   |                |          |   |

## СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

|                                   |                                                                                                     |    |      |               |      |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|---------------|------|
| Общий процент износа %            | 55                                                                                                  | на | 2002 | Год постройки | 1930 |
| Материал стен здания              | кирпичный                                                                                           |    |      |               |      |
| Тип здания                        | нежилое                                                                                             |    |      |               |      |
| Тип помещения                     | -                                                                                                   |    |      |               |      |
| Расположение помещения            | -                                                                                                   | -  |      |               |      |
| Степень технического обустройства | водопровод, канализация, горячая вода<br>отопление центральное от тэц, электричество                |    |      |               |      |
| Высота потолков                   | hп=2,30 hп=2,62 hп=2,71 hп=3,00 h1эт=2,67<br>h1эт=2,95 h1эт=3,00 h1эт=3,30 h2эт=2,60<br>h2-6эт=3,00 |    |      |               |      |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
4.11.2004г. № 5010731.

Бюро технической инвентаризации Южное ТБТИ

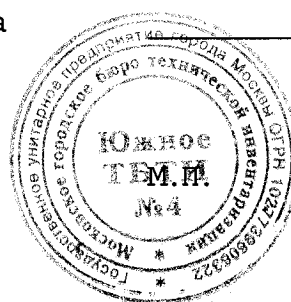
Начальник ТБТИ

О.Н.Ярославцева

"17" октября 2008 г.

Исполнитель Свиричева Ю.С.

Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
заместитель начальника



2008.3.002183

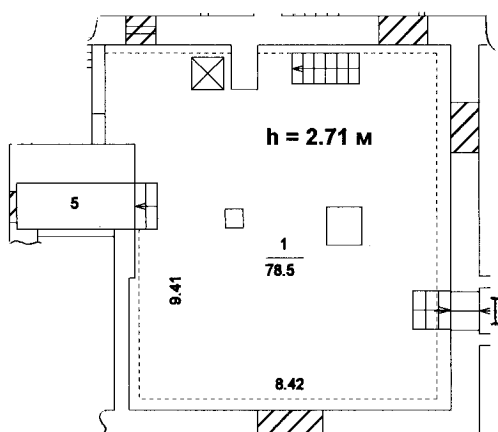


01 50 08 0096093

## ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ подвал \_\_\_\_\_ КВАР. \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ II  
ПОМЕЩ. \_\_\_\_\_  
КОРП. (СТР.) № 1 ( ) ДОМ № 17  
ПО (УЛ./ПЕР.) Автозаводская ул.  
Южный административный округ г. МОСКВЫ

## подвал



**4** Южное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

14 50 300127

Поэтажный план составлен по состоянию на

07.02.2010

Исполнитель Можарина Л. А.

Проверил Сидорова В.А.

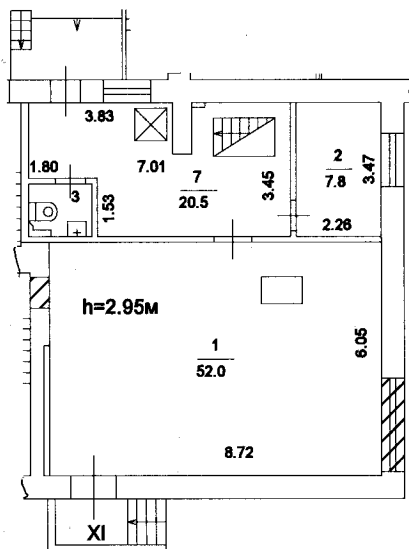
09.02.2010

Масштаб 1: 200

# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ этаж 1 КВАР. № XI  
ПОМЕЩ.  
КОРП. (СТР.) № 1 ( ) ДОМ № 17  
ПО (УЛ./ПЕР.) Автозаводская ул.  
Южный административный округ г. МОСКВЫ

этаж 1 й



14 50 300127

Поэтажный план составлен по состоянию на

07.02.2011

Исполнитель

Можарина Л. А.

Проверил

Сидорова В.А.

09.02.2011

Масштаб 1: 200

Южное  
4 территориальное бюро  
технической инверсии  
города Москва

Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 2 листов

*Ум*

Кобзева  
Татьяна Сергеевна  
Зам. начальника  
Южного ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Автозаводская ул., 17, кор.1

стр. 1

Помещение N II Тип: Торговые (магазин)

ф.25

Последнее обследование 7.02.2011

Распоряжение префекта

от 10.06.2004

N 01-41-1381

| Этаж                       | NN<br>комн. | Характеристики<br>комнат и<br>помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений<br>вспомогат. использ.<br>(с коэф.) |       |       | Вы-<br>со-<br>та |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------|---------------|--------|--------|-------------------------------------------------------|-------|-------|------------------|
|                            |             |                                         | всего         | основ. | вспом. | луж.                                                  | балк. | проч. |                  |
| п                          | 1           | склад                                   | 78,5          | 78,5   |        | торгов.                                               |       |       | 271              |
|                            | 5           | склад                                   | 2,9           | 2,9    |        | торгов.                                               |       |       |                  |
| Итого                      |             |                                         | 81,4          | 81,4   |        |                                                       |       |       |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |                                         | 81,4          | 81,4   |        |                                                       |       |       |                  |
| в т.ч. Торговые            |             |                                         | 81,4          | 81,4   |        |                                                       |       |       |                  |

Помещение N XI Тип: Торговые (магазин)

ф.25

Последнее обследование 7.02.2011

Распоряжение префекта

от 10.06.2004

N 01-41-1381

| Этаж                       | NN<br>комн. | Характеристики<br>комнат и<br>помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений<br>вспомогат. использ.<br>(с коэф.) |       |       | Вы-<br>со-<br>та |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------|---------------|--------|--------|-------------------------------------------------------|-------|-------|------------------|
|                            |             |                                         | всего         | основ. | вспом. | луж.                                                  | балк. | проч. |                  |
| 1                          | 1           | зал торговый                            | 52,0          | 52,0   |        | торгов.                                               |       |       | 295              |
|                            | 2           | кабинет                                 | 7,8           | 7,8    |        | торгов.                                               |       |       |                  |
|                            | 3           | санузел                                 | 2,3           |        | 2,3    | торгов.                                               |       |       |                  |
|                            | 7           | коридор                                 | 20,5          |        | 20,5   | торгов.                                               |       |       |                  |
| Итого по помещению         |             |                                         | 82,6          | 59,8   | 22,8   |                                                       |       |       |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |                                         | 82,6          | 59,8   | 22,8   |                                                       |       |       |                  |
| в т.ч. Торговые            |             |                                         | 82,6          | 59,8   | 22,8   |                                                       |       |       |                  |
| Итого                      |             |                                         | 164,0         | 141,2  | 22,8   |                                                       |       |       |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |                                         | 164,0         | 141,2  | 22,8   |                                                       |       |       |                  |
| в т.ч. Торговые            |             |                                         | 164,0         | 141,2  | 22,8   |                                                       |       |       |                  |



02 50 10 0080367

По адресу: Автозаводская ул., 17, кор.1

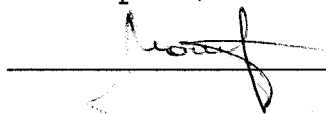
стр. 2

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
4.11.2004г. N 5010731.

Экспликация на 2 страницах

9.02.2011 г.

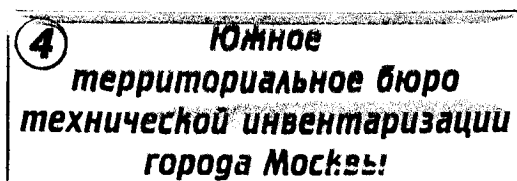
Исполнитель



Можарина Л.А.

14 50 300127

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



**ДОГОВОР № 07/АВЗ  
АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Москва

«28» марта 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «**РегионБизнесКонтакт**», расположенное по адресу: 142714, Московская область, Ленинский район, Сельское поселение Молоковское, село Остров, ул. Верхняя Слобода, вл. 1, зарегистрированное 21 ноября 2001г., Московской регистрационной палатой, ОГРН 1027739524845, ИНН 7714239478, КПП 500301001, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Сметаны Павла Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «**Коралл**», зарегистрированное «16» января 2019г. Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 1197746012529, ИНН 9725001382, находящееся по адресу: 115280, РФ, г. Москва, ул. Автозаводская, 17, корп. 1, подвал, пом. X, комн. 9А, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Абдуллаева Октайа Рафик Оглы, действующего 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»), а именно: Подвал № 0, Этаж № 1, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 17, корп. 1. Кадастровый номер: **77:05:0002003:4274**.

1.2. Общая площадь передаваемого в Аренду Помещения составляет: **164 (Сто шестьдесят четыре) кв.м.**

1.3. Помещение передается для организации продуктового магазина и кафе.

1.4. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 19.03.2002г. сделана запись регистрации № **77-01/30-035/2002-4512**.

1.5. Арендодатель уведомляет Арендатора о том, что Помещение на момент заключения настоящего Договора является предметом ипотеки в соответствии с Договором об ипотеке, заключенными с ПАО "Промсвязьбанк" (запись в ЕГРН № 77-77/005-77/005/015/2015-799/1 от 30.09.2015г.).

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

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

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

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

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

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

2.1.6. Обеспечить на весь период действия настоящего Договора арендуемое помещение электрической мощностью 15 (Пятнадцать) кВт.

**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.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

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., 2.3.9., п. 2.3.16.

При этом о факте нарушений, указанных в п. 2.3.4., п. 2.3.6. и п. 2.3.9. настоящего Договора, Арендодатель уведомляет Арендатора и/или его уполномоченного представителя путем направления соответствующего письменного уведомления, не позднее тридцати дней до начала указанного в настоящем пункте ограничения. По истечении тридцати дней с момента отправления письменного уведомления и при условии не устранения Арендатором указанного нарушения, Арендодатель вправе ограничить Арендатора в пользовании помещением.

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.

### **2.3. Арендатор обязуется:**

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

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

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

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

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

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

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

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

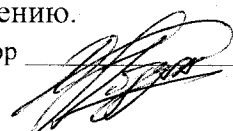
2.3.7. Не размещать в Помещении предметы, запрещенные к обороту в РФ.

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

Арендодатель



Арендатор



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. Неотделимые улучшения Помещения производятся Арендатором только с предварительного письменного разрешения Арендодателя и Залогодержателя. Стоимость неотделимых улучшений в Помещении, произведенных Арендатором и/или привлеченными Арендатором третьими лицами, возмещению Арендодателем и Залогодержателем 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 в судебном порядке 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 имеет право передавать Помещение или какую-либо его часть в субаренду, при этом ответственность за деятельность Субарендаторов, а также ответственность за соблюдение условий и обязательств по настоящему Договору несет исключительно Арендатор.

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 и Залогодержателя.

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

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

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

В случае несвоевременного возврата Помещения после окончания срока аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за фактическое пользование Помещением в

двойном размере арендной платы, предусмотренной настоящим Договором, а также предусмотренные Договором коммунальные платежи.

2.3.20. За 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока действия Договора письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить новый Договор на новый срок.

2.3.21. Перепланировка и переоборудование арендуемого Помещения производятся Арендатором с предварительного письменного согласия Арендодателя и Залогодержателя. Все произведенные в Помещении переустройства и переоборудования, в т.ч. затрагивающие несущие конструкции Помещения и здания, произошедшие после подписания Акта приема-передачи помещения, Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет согласовать с компетентными органами г. Москвы и внести соответствующие изменения, произошедшие в планировке Помещения после переустройства (переоборудования), в техническую документацию ТБТИ, в течение действия настоящего Договора. Арендодатель обязуется предоставить необходимые документы (доверенность, техническую документацию на помещение и т.д.), требуемые Арендатору для исполнения обязанности по регистрации изменений в случае перепланировки, переустройства, реконструкции и переоборудовании Помещения.

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

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

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

2.3.24. Арендатор обязан компенсировать Арендодателю расходы по осуществлению государственной регистрации настоящего Договора и всех дополнительных соглашений к настоящему Договору (в т.ч. соглашения о расторжении настоящего Договора), если таковые будут подписаны между Сторонами.

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. Арендная плата за пользование Помещением, указанным в п. 1.1. настоящего Договора начисляется с момента подписания Акта приема-передачи помещения и подлежит уплате Арендатором в следующем порядке:

- Арендная плата за период с «28» марта 2019г. по «31» мая 2019г. включительно, составляет: 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе НДС 20%, оплачивается Арендатором не позднее «05» мая 2019г.

- Арендная плата в период с «01» июня 2019г. по «31» января 2020г. включительно, составляет: 200 000 (Двести тысяч) рублей, в том числе НДС 20%, оплачивается Арендатором ежемесячно, не позднее «05» (Пятого) числа расчетного месяца аренды.

Арендная плата уплачивается Арендатором на расчетный счет Арендодателя, при этом датой исполнения обязательства, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

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

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

3.2. В течение 10 (Десяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора аренды, Арендатор уплачивает сумму в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей**, в том числе НДС 20%, в качестве оплаты обеспечительной суммы, для погашения возможных убытков Арендодателя, причиненных Арендатором в связи с существенным ухудшением состояния Помещения по сравнению с первоначальным.

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

- в первую очередь погашается задолженность Арендатора по Арендной плате;
- во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по оплате счетов на возмещение (коммунальные и эксплуатационные услуги, подготовка системы отопления к отопительному сезону и др.);
- в третью очередь погашается задолженность Арендатора по 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 возполнить сумму обеспечительного платежа до размера, указанного в п. 3.2. настоящего Договора.

При увеличении арендной платы, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, Арендатор обязан возполнить сумму обеспечительного платежа до размера ежемесячной арендной платы

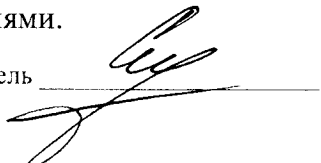
При отсутствии какой-либо задолженности Арендатора перед Арендодателем на первое число последнего месяца аренды, указанная сумма засчитывается в качестве оплаты последнего месяца аренды по настоящему Договору.

3.4. Арендная плата не включает в себя расходы Арендатора по оплате услуг связи (телефонной связи, интернет и т.д.), коммунальных и эксплуатационных услуг: водоснабжению, теплоснабжению (в том числе и расходы по подготовке системы отопления к отопительному сезону), электроснабжению, уборки прилегающей территории (санитарной зоны), вывозу мусора, а также содержания в надлежащем состоянии инженерных сетей и охранно-пожарной сигнализации. Указанные в данном пункте платежи начисляются с момента подписания Акта приема-передачи помещения и подлежат возмещению Арендатором по факту предоставления услуг.

3.5. Стороны договорились о том, что ежегодно (т.е. не чаще, чем 1 раз в 365 (6) календарных дней, следующих подряд), со дня подписания настоящего Договора, размер арендной платы, предусмотренный п. 3.1. настоящего Договора, может быть увеличен на 5 (Пять) % с письменного согласия Залогодержателя. В случае такого изменения, Арендодатель обязан официально уведомить Арендатора о предстоящем увеличении арендной платы, но не позднее, чем за 1 (Один) месяц до даты предстоящего повышения. Данный порядок изменения арендной платы согласован Сторонами и не требует оформления дополнительных соглашений, подлежащих регистрации.

3.6. Размер Арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке с письменного согласия Залогодержателя, с предварительным письменным уведомлением Арендатора, не позднее, чем за 1 (Один) месяц до даты предстоящего изменения, в случае изменения налогового законодательства Федерального и регионального уровня, когда изменение затрагивает отношения сторон по Договору аренды на сумму, обусловленную указанными изменениями.

Арендодатель



Арендатор



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 ДОГОВОРА

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует по «31» января 2020г. включительно.

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

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. За просрочку платежей по настоящему Договору, Арендодатель вправе потребовать уплаты Арендатором пени в размере 0,2% (ноль целых две десятых) процента от невыплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, в соответствии с условиями настоящего Договора. Требование об уплате пени направляется Арендатору в письменном виде.

5.3. Арендодатель не отвечает за недостатки передаваемого в Аренду Помещения, если эти недостатки были им оговорены при заключении настоящего Договора, или были заранее известны Арендатору.

5.4. Арендатор несет полную ответственность перед Арендодателем и уполномоченными организациями за соблюдение установленного порядка эксплуатации Помещения, систем энергоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, канализации в арендуемом Помещении, а также телефонной связи в соответствии с законодательством РФ и города Москвы.

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

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

5.7. При нарушении срока указанного в п. 2.3.19. настоящего Договора, Арендодатель имеет право (с составлением перечня перемещенного имущества, в присутствии Арендатора, так и без его присутствия) переместить имущество Арендатора за пределы Помещения. Все расходы, связанные с таким перемещением в бесспорном порядке, ложатся на Арендатора.

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

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

5.10. В случае нарушения условия, указанного в п. 2.3.9. настоящего Договора, Арендатор обязуется полностью компенсировать Арендодателю все расходы, убытки (в том числе и штрафные санкции), связанные с несогласованием или отсутствием соответствующих разрешений на размещение рекламных конструкций.

5.11. В случае нарушения условия, указанного в п. 2.3.21., 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.

Арендодатель

Арендатор

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-монопольщиков (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 по Акту приема-передачи, а Арендодатель обязан возратить Арендатору излишне уплаченную арендную плату. При этом Договор считается расторгнутым с момента подписания сторонами Акта приема-передачи помещения, а все предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством санкции, Сторонами не применяются.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Изменение условий настоящего Договора допускается только по соглашению Сторон и с письменного согласия Залогодержателя. Вносимые изменения и дополнения рассматриваются сторонами в течение 30 (Тридцати) календарных дней и оформляются дополнительным соглашением. Любые изменения условий Договора аренды действительны, если они оформлены дополнительным соглашением к нему с предварительного письменного согласия Залогодержателя.

7.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут досрочно (при условии письменного согласия Залогодержателя) в следующих случаях:

7.2.1. По взаимному согласию Сторон.

7.2.2. По требованию Арендодателя в одностороннем внесудебном порядке:

- при просрочке внесения арендной платы (п. 3.1. Договора), и оплаты счетов на возмещение (п. 3.4. Договора), на срок более 10 (Десяти) календарных дней и более 2-х раз подряд путем направления соответствующего письменного уведомления Арендатору по месту его нахождения и/либо по указанному в Договоре адресу. Договор прекращает свое действие по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты вручения уведомления, при этом Арендатор обязуется выполнить все взятые на себя обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора;

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

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

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

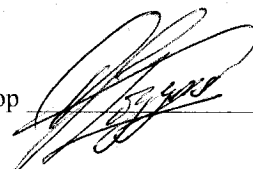
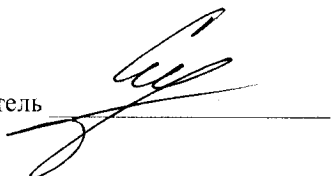
8.2. Изменение функционального назначения Помещения возможно только с согласия Арендодателя.

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

8.4. Арендодатель не вправе распоряжаться своими правами по Договору аренды, в т.ч. уступать право на получение арендной платы без получения предварительного письменного согласия Залогодержателя и Арендатора.

## **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 по месту нахождения Истца.

9.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.



## 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

ОГРН 1027739524845

ИНН 7714239478

КПП 500301001

р/с 40702810120070907401

в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва

к/с 30101810400000000555

БИК 044525555

Арендатор:

**ООО «Коралл»**

115280, РФ, г. Москва, ул. Автозаводская, 17,

корп. 1, подвал, пом. X, комн. 9А

ОГРН 1197746012529

ИНН 9725001382

КПП 972501001

р/с 40702810802680003426

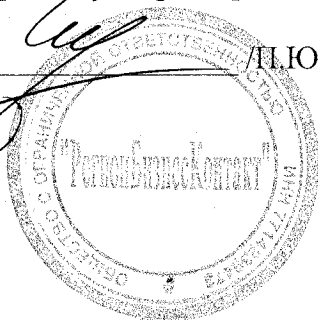
к/с 30101810200000000593

в АО «Альфа-Банк»

БИК 044525593

Генеральный директор

  
\_\_\_\_\_  
Д.Ю. Сметана



Генеральный директор

  
\_\_\_\_\_  
/О.Р. Абдуллаев



Арендодатель



Арендатор



**Акта приема – передачи помещений  
к Договору № 07/AB3 аренды нежилого помещения**

г. Москва

«28» марта 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт», расположенное по адресу: 142714, Московская область, Ленинский район, Сельское поселение Молоковское, село Остров, ул. Верхняя Слобода, вл. 1, зарегистрированное 21 ноября 2001г., Московской регистрационной палатой, ОГРН 1027739524845, ИНН 7714239478, КПП 500301001, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сметаны Павла Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Коралл», зарегистрированное «16» января 2019г. Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 1197746012529, ИНН 9725001382, находящееся по адресу: 115280, РФ, г. Москва, ул. Автозаводская, 17, корп. 1, подвал, пом. X, комн. 9А, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Абдуллаева Октайа Рафик Оглы, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора № 07/AB3 аренды нежилого помещения от «28» марта 2019г., Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение далее («Помещение»), а именно: Подвал № 0, Этаж № 1, адрес объекта: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 17, корп. 1. Кадастровый номер: 77:05:0002003:4274.

Общая площадь передаваемого по настоящему Акту помещения составляет: **164 (Сто шестьдесят четыре) 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: 78678 куб.м. (холодное), 19880 куб.м. (горячее) и 236840 кВт, соответственно.

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

от Арендодателя:

Генеральный директор

/П.Ю. Сметана

от Арендатора:

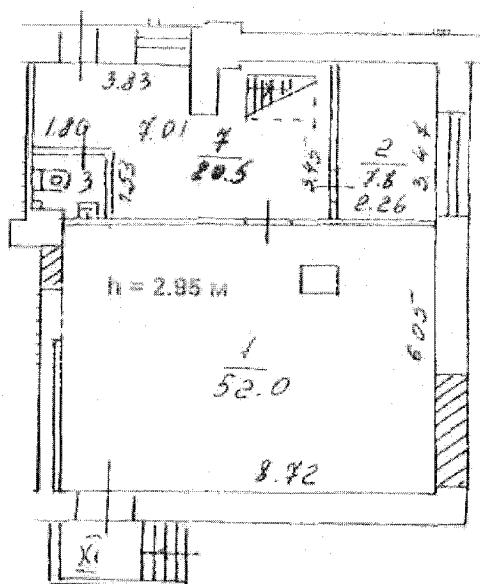
Генеральный директор

/О.Р. Абдуллаев

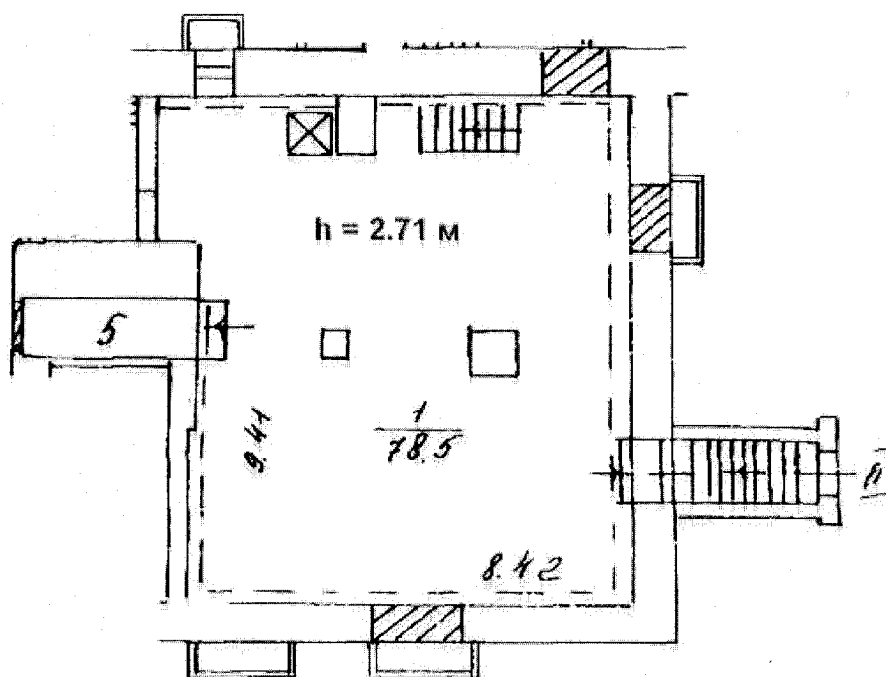
Арендодатель

Арендатор

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
ПЕРВЫЙ ЭТАЖ



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
ПОДВАЛ



# ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Автозаводская ул., 17, кор.1

г. Москва

стр. 1

Помещение N II Тип: Торговые (магазин)  
Последнее обследование 24.05.2004  
Распоряжение префекта  
от 10.06.2004 N 01-41-1381

ф.25

| Этаж                       | NN<br>комн. | Характеристики<br>комнат и<br>помещений | Общая площадь |        |        | Площадь летних |       |       | Вы-<br>со-<br>та |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------|---------------|--------|--------|----------------|-------|-------|------------------|
|                            |             |                                         | всего         | основ. | вспом. | луж.           | балк. | проч. |                  |
| п                          | 1           | склад                                   | 78,5          | 78,5   |        | торгов.        |       |       | 271              |
|                            | 5           | склад                                   | 2,9           | 2,9    |        | торгов.        |       |       |                  |
| Итого по помещению         |             |                                         | 81,4          | 81,4   |        |                |       |       |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |                                         | 81,4          | 81,4   |        |                |       |       |                  |
| в т.ч. Торговые            |             |                                         | 81,4          | 81,4   |        |                |       |       |                  |

Помещение N XI Тип: Торговые (магазин)  
Последнее обследование 24.05.2004  
Распоряжение префекта  
от 10.06.2004 N 01-41-1381

ф.25

| Этаж                       | NN<br>комн. | Характеристики<br>комнат и<br>помещений | Общая площадь |        |        | Площадь летних |       |       | Вы-<br>со-<br>та |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------|---------------|--------|--------|----------------|-------|-------|------------------|
|                            |             |                                         | всего         | основ. | вспом. | луж.           | балк. | проч. |                  |
| 1                          | 1           | зал торговый                            | 52,0          | 52,0   |        | торгов.        |       |       | 295              |
|                            | 2           | кабинет                                 | 7,8           | 7,8    |        | торгов.        |       |       |                  |
|                            | 3           | санузел                                 | 2,3           |        | 2,3    | торгов.        |       |       |                  |
|                            | 7           | коридор                                 | 20,5          |        | 20,5   | торгов.        |       |       |                  |
| Итого по помещению         |             |                                         | 82,6          | 59,8   | 22,8   |                |       |       |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |                                         | 82,6          | 59,8   | 22,8   |                |       |       |                  |
| в т.ч. Торговые            |             |                                         | 82,6          | 59,8   | 22,8   |                |       |       |                  |
| Итого                      |             |                                         | 164,0         | 141,2  | 22,8   |                |       |       |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |                                         | 164,0         | 141,2  | 22,8   |                |       |       |                  |
| в т.ч. Торговые            |             |                                         | 164,0         | 141,2  | 22,8   |                |       |       |                  |