

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
недвижимого имущества.**

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы	
Регистрационный округ № 01/10	Свидетельство о государственной регистрации права
Серия 7746	№ 724656
« 29 »	ноября 2004 г.
Регистратор	Подпись

город Москва, Девятое июля две тысячи четвертого года

**Общество с ограниченной ответственностью «ГИМГА»**, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Воробьева С.И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт»**, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Сметаны П.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

При заключении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим в настоящее время Гражданским кодексом Российской Федерации и другими нормативными актами, регулирующими вопросы купли продажи недвижимого имущества.

**2. Предмет договора**

2.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Помещение, расположенное по адресу: **город Москва, город Зеленоград, пл. Юности, дом 2, строение 1**, принадлежащее Продавцу на праве собственности, а Покупатель обязуется принять Помещение в собственность.

2.2. Правомочия Продавца по настоящему Договору подтверждаются:

а) Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09 октября 2003 года, о чем в ЕГРП 09 октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/04-737/2003-566;

б) Документами, выданными ТБТИ Зеленоградское:

- Выпиской из технического паспорта на здание (строение) № дела 4301/60, по состоянию на 07 мая 2002 года, выданной 01 июля 2004 года;
- Экспликацией, выданной 01 июля 2004 года;
- поэтажным планом, выданным 01 июля 2004 года;

2.3. Помещение имеет площадь 191,8 (Сто девяносто один целый и восемь десятых) кв. м, расположено в подвале, помещение № VIII, комната 14 и на 1 этаже, помещение № V, комнаты с 1 по 7.

2.4. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Помещение не является предметом долга или залога, на него не обращено взыскание, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, отсутствуют права и претензии третьих лиц.

**3. Цена Договора, порядок и сроки расчетов**

3.1. Стороны пришли к соглашению, что цена Помещения составляет 4 740 000 (Четыре миллиона семьсот сорок тысяч) рублей, в том числе НДС – 18 %, что составляет 723 050 рублей 85 копеек.

3.2. Покупатель уплачивает Продавцу сумму, указанную в пункте 3.1. Договора в течение 15 (Пятнадцать) банковских дней с момента получения на свое имя Свидетельства о государственной регистрации права собственности на указанное помещение.

При этом на переданное Покупателю помещение, до фактического исполнения им обязанности по оплате, залог в силу закона (п.5, ст. 488 ГК РФ) не возникает.

3.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Помещение несет Покупатель.

**4. Условия передачи Помещения и момент перехода права собственности**

4.1. Переход права собственности на Помещение от Продавца к Покупателю происходит в момент государственной регистрации перехода права собственности на Помещение.

4.2. Для обеспечения оформления прав собственности на Помещение на имя Покупателя, Стороны обязуются оформить и предоставить все необходимые документы, доверенности и справки, которые потребуются для этого;

4.3. Передаточный Акт подписывается Сторонами в течение 2 (двух) дней с даты подписания настоящего Договора.

### 5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут взаимную ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ;

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием действий непреодолимой силы (природные и иные катастрофы, военные действия и т. п. обстоятельства).

### 6. Разрешение споров

Все разногласия, возникающие при исполнении Сторонами настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение арбитражного суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 7. Действие договора

Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

### 8. Прочие условия

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны совершаться по взаимному согласию Сторон в письменной форме.

8.2. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью Передаточный акт (Приложение № 1).


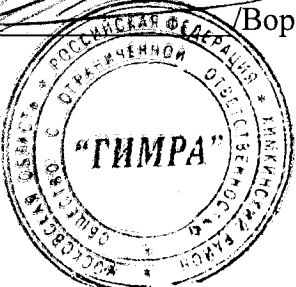
8.3. Настоящий Договор составлен на двух страницах в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

### 9. Реквизиты и подписи сторон

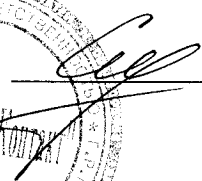
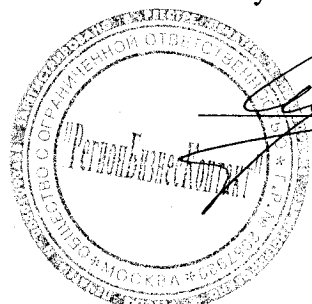
**ПРОДАВЕЦ:** Общество с ограниченной ответственностью «ГИМРА»,  
141411, Московская область, Химкинский район, дер. Черкизово, Ленинградское шоссе, дом 360А, ИНН 5044019696, р/с 40702810200000000759 в АКБ «Интерпромбанк», г. Москва, БИК 044525126, к/с 30101810800000000126

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

Продавец

  
/Воробьев С.И./  


Покупатель

  
/Сметана П.Ю./  


## ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

город Москва, Двадцать девятое ноября две тысячи четвертого года.

**Общество с ограниченной ответственностью «ГИМРА»**, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Воробьева С.И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонтакт»**, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Сметаны П.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

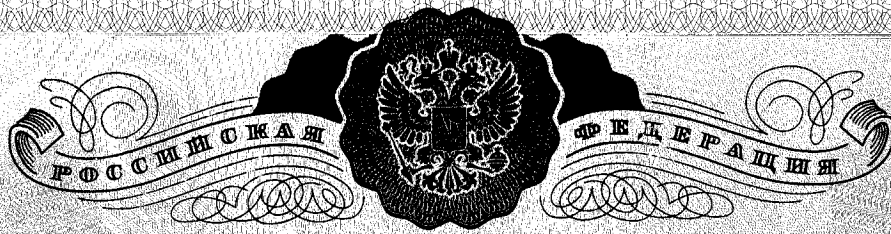
1. Продавец в соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от 09.07.2004 г. передает, а Покупатель принимает Помещение, расположенное по адресу: **город Москва, город Зеленоград, площадь Юности, дом 2, строение 1, общей площадью 191,8 кв.м.** (далее – Помещение).
2. Передаваемое Продавцом и принимаемое Покупателем Помещение находится в технически исправном состоянии и соответствует условиям Договора.
3. Настоящий Акт составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

Передал:



Принял:





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: 13 АПР 2012

Документы-основания: • ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 09.07.2004 №б/н

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: Наименование: помещение

Этаж: 1, подвал

Назначение: нежилое

Площадь: 191,8 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение VIII - комната 14; этаж 1, помещение V - комнаты с 1 по 7, адрес объекта: г.МОСКВА, ЗЕЛЕНОГРАД, ПЛ. ЮНОСТИ, дом 2, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 144387

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" ноября 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/10-58/2004-23

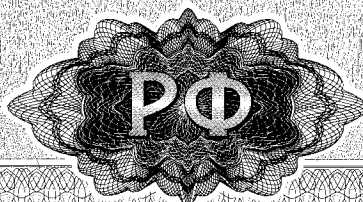
Регистратор

Никитина В



(подпись)

77-АО 016037



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Зеленоградское БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 4301/60 Литер -  
по состоянию на 25.02.2009 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		02106694			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Зеленоград, пл. Юности			
Дом	2	Корп.	-	Строение	1
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		9473,8	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		-	Год постройки		1969
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		2-3
вент. камер		-	Подземных этажей		1, в т.ч. техподвал
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		1468,3
Площадь застройки (кв.м.)		3915	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		9473,8 -



01 93 08 0081070

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "РегионБизнесКонтакт"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	191,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	191,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
13.05.2005г. N 9302377.

Начальник ТБТИ

И.Г.Анисимова

22.04.2009

Подпись

Исполнитель

Шачнев А.В.

22.04.2009

Подпись



Руководитель группы  
по инвентаризации строений  
и сооружений Зеленоградского ТБТИ  
Горшкова Мария Антоновна

*Горшкова*

## СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	22.04.09	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			4301/60		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Зеленоградский	Квартал № 4301		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Зеленоград, пл. Юности			
Дом	2	Корпус	-	Строение	1
Помещ.№	-				
Примечание					

## СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	32	на	2003	Год постройки	1969
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-	-			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное, электричество				
Высота потолков	hп=2,60 hтх=3,50 h1эт=3,10 h2эт=3,50 h2эт=4,50 h3эт=3,50				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
13.05.2005г. № 9302377.

Бюро технической инвентаризации Зеленоградское БТИ

Начальник БТИ

И.Г. Анисимова

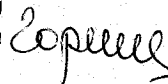
"22" апреля 2009 г.

Исполнитель Шачнев А.В.




93 93 000103

Руководитель группы  
по инвентаризации строений  
и сооружений Зеленоградского БТИ  
Горшкова Мария Антоновна




01 93 08 0081073

# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: пл. Юности  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

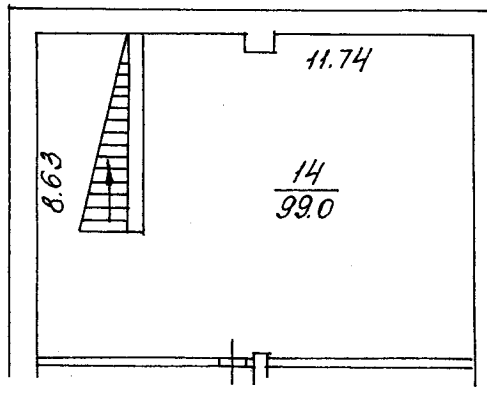
домовл. (вл.): \_\_\_\_\_ дом 2  
нужное подчеркнуть

корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) 1  
нужное подчеркнуть

на часть \_\_\_\_\_ этажа помещ. (квартира) VIII

квартал № 4301 Зел АО г. МОСКВЫ

## ПОДВАЛ



② Зеленоградское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на  
" 29 " \_\_\_\_\_ 10 \_\_\_\_\_ 2007 г.  
Исполнитель Цветков А.М.  
Проверил Горшкова М.А.  
" 06 " \_\_\_\_\_ 11 \_\_\_\_\_ 2007 г.



**СПРАВКА № 93-000203**

**об идентификации адреса объекта (здания, строения, сооружения),  
зарегистрированного в Адресном реестре**

Настоящая справка выдана: ООО "АТЛАС-ЭКСПО"

о том, что объект: здание

указанный в письме № б/н от 20 марта 2009 года

по адресу (ам):

**г.Москва, Зеленоград, пл. Юности, дом 2**

и объект: нежилое здание

имеющий по данным БТИ адрес:

**г.Москва, Зеленоград, пл. Юности, 2, стр.1**

являются одним и тем же объектом.

**Официальным адресом объекта является адрес:**

**г.Москва, Зеленоград, пл. Юности, 2, стр.1**

зарегистрированный в Адресном реестре

13 мая 2005 г.

Регистрационный № 9302377

Основание для регистрации:

Распоряжение префекта (Префектуры) административного округа  
от 9 июня 2004 г. № 670-рп

Начальник Зеленоградского БТИ

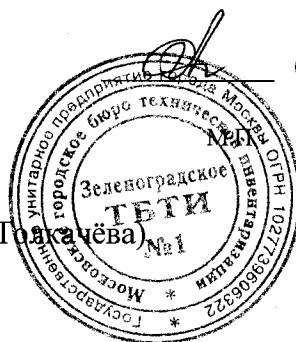
(И.Г.Анисимова)

22 апреля 2009 г.

Исполнитель

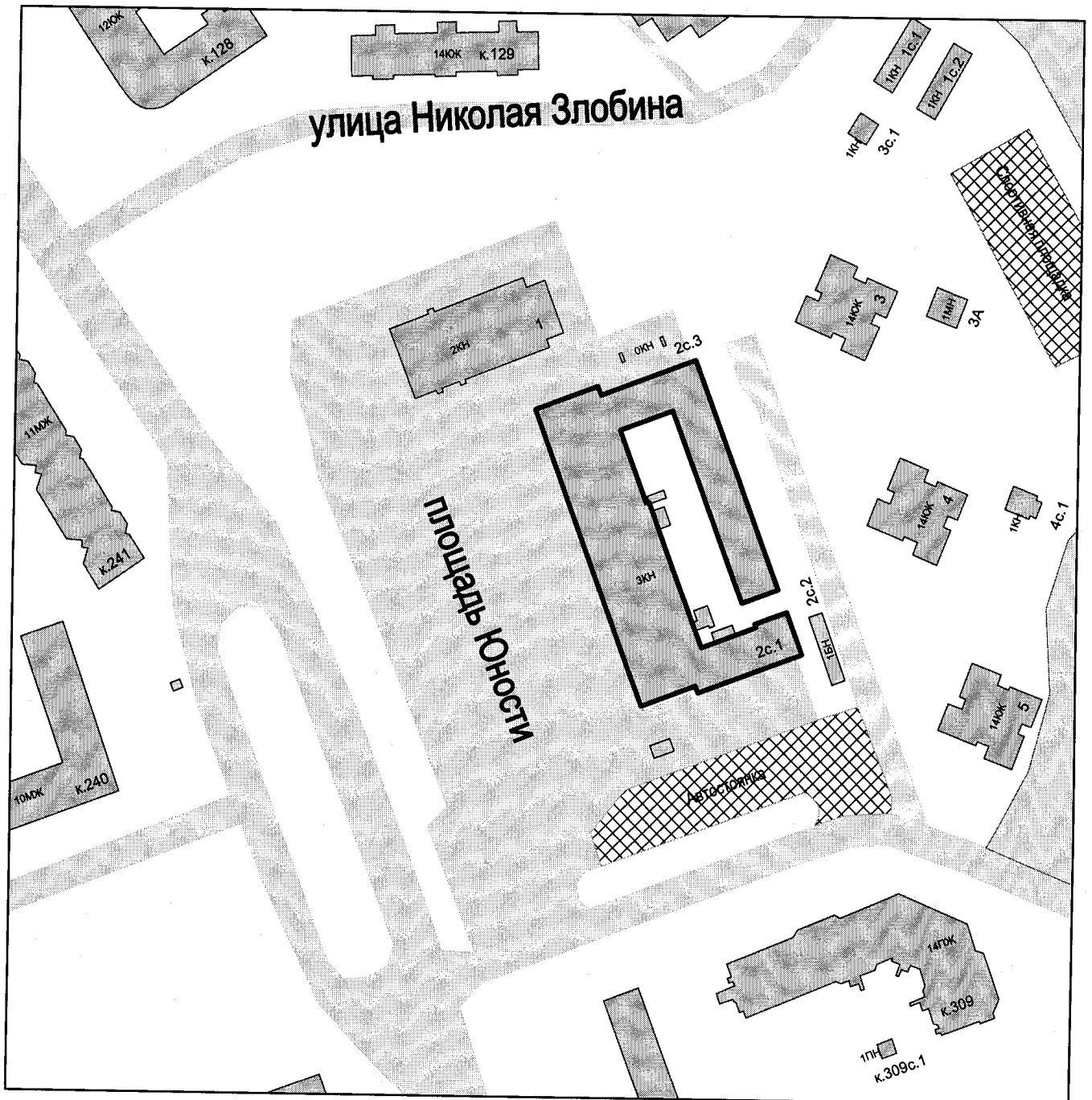


(С.Ю.Толстачёва)




2009.3.103

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА  
НА АДРЕСНОМ ПЛАНЕ КВАРТАЛА



Масштаб 1 : 2 000

 г.Москва, Зеленоград, пл. Юности, 2, стр.1  
Нет

Исполнитель С.Ю.Толкачёва (С.Ю.Толкачёва)

**ДОГОВОР № 2-3Е**  
**АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

г. Москва

«15» мая 2019 г.

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

Индивидуальный предприниматель Васильев Олег Владимирович, ОГРНИП 319774600288359 от 13 мая 2019 года, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование (далее - «Аренду») недвижимое имущество, а именно: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Зеленоград, Площадь Юности, дом 2, стр. 1, общей площадью 191,8 (Сто девяносто одна целая и 8/10) кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение VIII – комната 14; этаж 1, помещение V – комнаты с 1 по 7, условный номер: 144387, (далее – «Помещение»).

1.2. Общая площадь передаваемого в аренду Помещения составляет: **191,8 (Сто девяносто один и 8/10) кв. м.**

1.3. Помещение передается Арендатору для организации в Помещении торговли продуктами питания, а также продажи товаров народного потребления и оказания сопутствующих услуг населению.

1.4. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 77-АО 016037, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 13 апреля 2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 ноября 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/10-58/2004-23.

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

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

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

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

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

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

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

**2.2. Арендодатель имеет право:**

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

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

предупреждения Арендатора, при этом приняв все возможные меры к обеспечению присутствия представителя Арендатора.

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

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

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

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

### 2.3. Арендатор обязуется:

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

2.3.2. Своевременно вносить плату за пользование Помещением в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора.

2.3.3. Арендатор обязан поддерживать отделку внутри Помещения в состоянии, полученном по Акту приема-передачи помещений, и регулярно соответствующим образом убирать, чистить и мыть все материалы, поверхности и отделку, которые обычно требуют уборки, чистки и мытья, а также поддерживать Помещение в чистом и опрятном виде и с требуемой периодичностью убирать весь мусор.

2.3.4. Арендатор должен в течение действия настоящего Договора содержать Помещение, а также расположенные внутри Помещения оборудования, инженерные системы и их составные части в надлежащем состоянии (либо в состоянии, полученном по Акту приема-передачи помещений), при необходимости производить за свой счет их текущий и косметический ремонт.

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

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

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

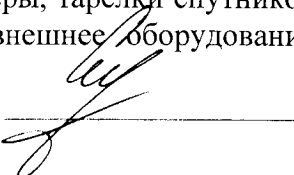
Все расходы, связанные с обеспечением в арендуемом помещении правил пожарной безопасности, в т.ч. расходы, связанные с оснащением и эксплуатацией пожарной сигнализации в полном объеме несет Арендатор.

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

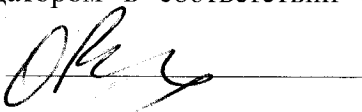
2.3.8. Не загромождать холлы, коридоры, эвакуационные пути и иные комнаты в Помещении, а использовать их исключительно по их прямому назначению.

2.3.9. Все рекламные объявления, вывески, агентские сообщения, доски, плакаты, кондиционеры, тарелки спутниковых антенн и оборудование для приема и передачи сообщений, и прочее внешнее оборудование, могут быть установлены Арендатором в соответствии с

Арендодатель



Арендатор



требованиями правил и норм действующего законодательства. При этом Арендатор имеет право без согласования с Арендодателем размещать по своему усмотрению рекламные вывески, в том числе вывески Субарендаторов, в соответствии с определенными Сторонами местами для рекламных вывесок, обозначенных в Приложении №2 к настоящему Договору.

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

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

2.3.12. По согласованию с Арендодателем производить текущий ремонт Помещения.

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

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

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

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

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

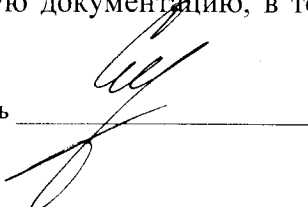
2.3.18. Нести исключительную ответственность за получение и поддержание в силе любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения своей коммерческой деятельности.

2.3.19. По окончании срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении передать свободное от своего имущества Помещение Арендодателю в течение 5 (Пяти) календарных дней по акту приема-передачи, при этом Арендатор обязан произвести полный расчет с Арендодателем, в соответствии с условиями настоящего договора, за все время пользования арендуемым объектом до момента его возврата (фактической передачи) по акту. При освобождении Помещения, уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного Арендатором и являющегося его обязанностью текущего ремонта Помещения, при условии возврата помещения в состоянии хуже полученного в арендное пользование с учетом нормального износа

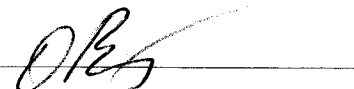
2.3.20. За 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока действия Договора письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить новый Договор на новый срок. При несоблюдении условия указанного в данном пункте, Арендатор лишается преимущественного права на заключение нового договора.

2.3.21. Все произведенные в Помещении переустройства и переоборудования, в т.ч. затрагивающие несущие конструкции Помещения и здания, Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет согласовать с компетентными органами и внести соответствующие изменения, произошедшие в планировке Помещения после переустройства (переоборудования), в техническую документацию, в течение действия настоящего Договора, при условии, что такое

Арендодатель



Арендатор



переустройство (переоборудование) возникло после подписания сторонами Акта приема-передачи помещения.

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

2.3.23. Соблюдать согласованный режим работы.

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

#### 2.4. Права Арендатора:

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

2.4.2. По истечении срока действия настоящего Договора, Арендатор, при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по Договору, имеет, при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право, на заключение нового договора на новый срок 11 (Одиннадцать) месяцев.

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

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

### 3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением, указанным в п. 1.1. настоящего Договора составляет: **125 000 (Сто двадцать пять тысяч) рублей в месяц включая НДС 20%**.

**Арендная плата за период с 15 по 31 мая составляет 35 833 (Тридцать пять тысяч восемьсот тридцать три) рубля, включая НДС 20% и оплачивается в течение 5 (Пяти) банковских дней после подписания Договора.**

**Арендная плата за период с 01 по 30 июня составляет 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей, включая НДС 20% и оплачивается в срок до 10 июня 2019г.**

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

Арендная плата уплачивается ежемесячно, но не позднее «10» (Десятого) числа оплачиваемого месяца аренды на расчетный счет Арендодателя, при этом датой исполнения обязательства, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

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

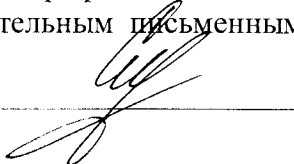
Платежи Арендной платы, поступившие по договору, зачисляются в счет оплаты периодов аренды Помещения, независимо от назначения платежа, указанного в платежном поручении.

3.2 Арендная плата не включает в себя расходы Арендатора по оплате коммунальных услуг: водоснабжению и теплоснабжению.


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

3.3. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, с предварительным письменным уведомлением, не позднее, чем за 1 (Один) месяц до даты

Арендодатель



Арендатор



предстоящего изменения, в случае изменения налогового законодательства Федерального и регионального уровня, на сумму, обусловленную указанными изменениями.

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

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

#### 4. СРОК ДЕЙСТВИЯ

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания Акта приема-передачи помещения и действует по **«30» апреля 2020 г.** включительно.

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

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

5.4. Арендатор несет полную ответственность перед Арендодателем и уполномоченными организациями за соблюдение установленного порядка эксплуатации Помещения.

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

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

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

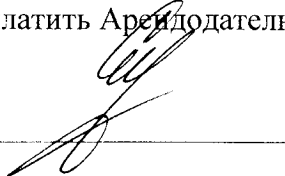
5.8. В случае ухудшения состояния Помещения, при демонтаже отдельных улучшений, по сравнению с состоянием Помещения принятого Арендатором по Акту приема-передачи, Арендатор, в пятидневный срок со дня расторжения настоящего Договора, обязан произвести за свой счет ремонт Помещения, а после окончания ремонтных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

5.9. При ограничении Арендодателем права Арендатора пользоваться Помещением, в случае нарушения последним условий Договора указанных в п. 2.2.3., арендная плата подлежит начислению за весь период ограничения.

5.10. В случае нарушения условия, указанного в п. 2.3.9. настоящего Договора, Арендатор гарантирует полностью компенсировать Арендодателю все расходы, убытки (в том числе и штрафные санкции), связанные с несогласованием или отсутствием соответствующих разрешений на размещение рекламных конструкций, в случае, если обязательство по несению таких расходов возникнет у Арендодателя на основании предписаний компетентных органов.

5.11. В случае нарушения условия, указанного в п. 2.3.21. настоящего Договора, Арендатор обязуется оплатить Арендодателю штраф в размере 100% от Арендной платы, указанной в п. 3.1.

Арендодатель \_\_\_\_\_



Арендатор \_\_\_\_\_



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

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

## 6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны освобождаются от ответственности по договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна уведомить об этом другую Сторону, не позднее десяти дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем.

6.3. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, а также действия властей (включая принятие ими нормативных актов) и организаций-монополистов (Энергосбыт, Водоканал и т.п.), если эти обстоятельства делают невозможным исполнение Сторонами своих обязательств по договору и, если эти обстоятельства нельзя было ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, исполнение обязательств по договору откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более трех месяцев, любая из Сторон может отказаться от исполнения настоящего Договора. В этом случае, Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение, а Договор считается расторгнутым. При этом все предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством санкции, Сторонами не применяются.

## 7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

7.2.1. По взаимному согласию Сторон.

7.2.2. По требованию Арендодателя в одностороннем внесудебном порядке:

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

- при нарушении Арендатором п.п. 2.3.4., 2.3.6., 2.3.7., 2.3.16., 2.3.21. настоящего Договора;

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

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

7.2.4. Любая из сторон вправе досрочно расторгнуть Договор без обращения в судебные органы, при этом сторона, пожелавшая досрочно расторгнуть Договор, обязана предупредить об этом другую сторону не менее чем за 1 (Один) месяц до предполагаемого дня прекращения Договора. Договор считается расторгнутым по истечении 1 (одного) месяца со дня получения соответствующего уведомления другой стороной.

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

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

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

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

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Арендодатель



Арендатор





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

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

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

## 9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Арендодатель:

**ООО «РегионБизнесКонтакт»**

142714, Московская область, Ленинский р-н,  
с.п. Молоковское, с. Остров,  
ул. Верхняя Слобода, вл. 1  
ОГРН 1027739524845  
ИНН/КПП 7714239478 / 500301001  
р/с 40702810120070907401  
в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва  
к/с 30101810400000000555  
БИК 044525555

### Арендатор:

**ИП Васильев Олег Владимирович**

125430, г. Москва, Пятницкое ш., 25, кв. 38  
ОГРНИП 319774600288359  
ИНН 773315652009  
р/с 40802810802780002858  
в АО «Альфабанк» г. Москва  
к/с 30101810200000000593  
БИК 044525593

Генеральный директор  
П.Ю. Сметанин

Арендодатель



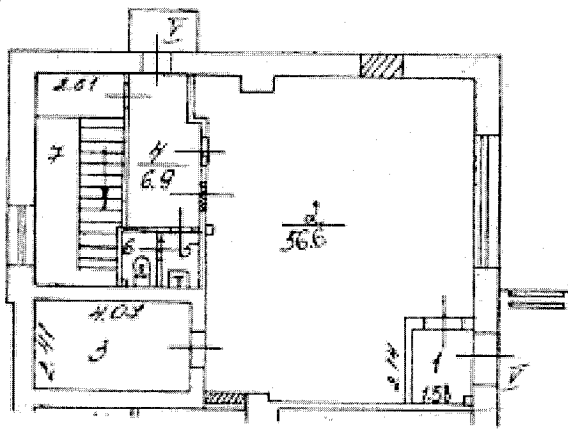
Индивидуальный предприниматель  
О.В. Васильев

Арендатор

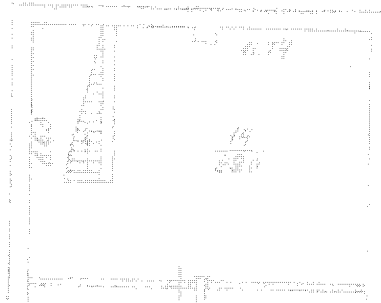
Handwritten signature of O.V. Vasilev.

План Помещения

1 й ЭТАЖ



0 й подвал



от Арендодателя:

Генеральный директор  
П.Ю. Сметана

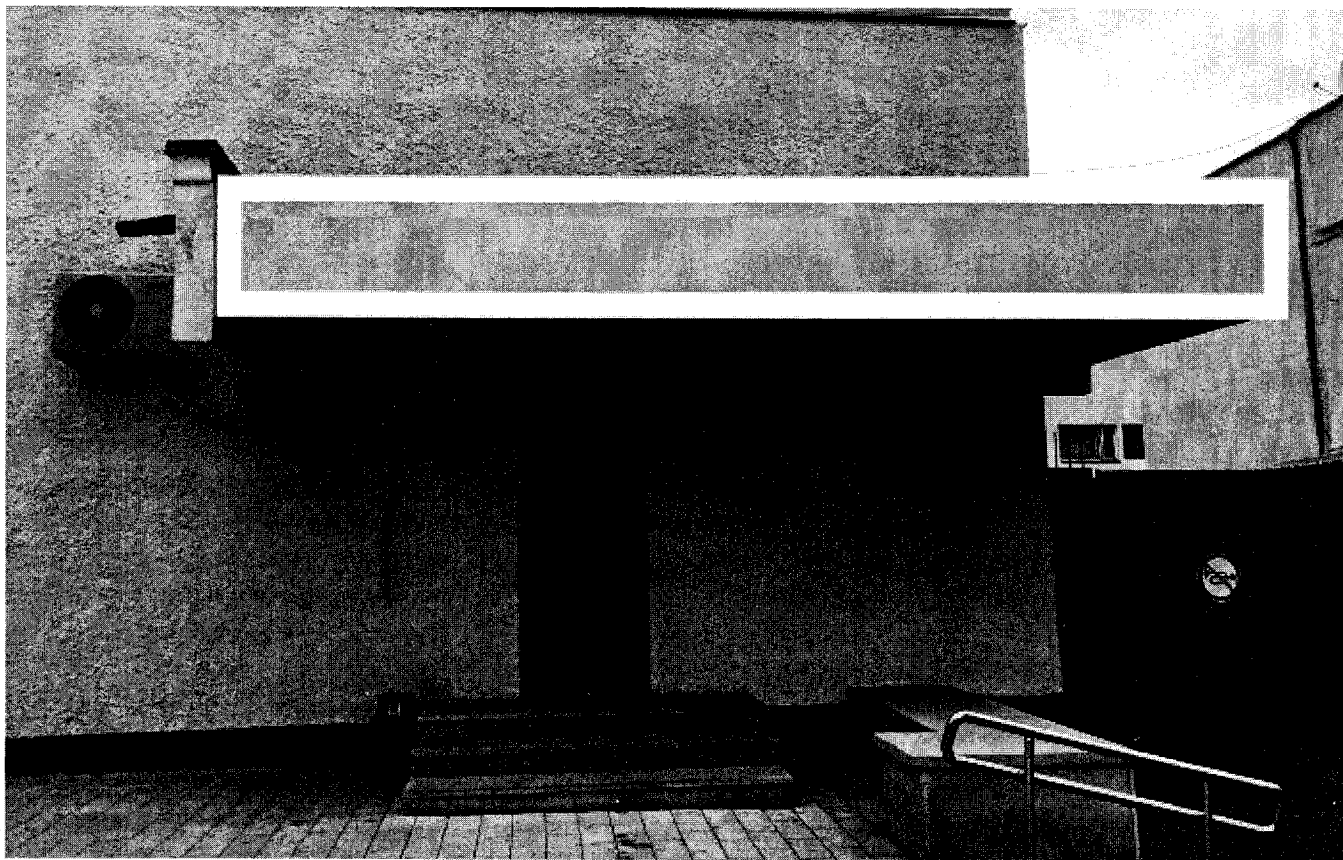
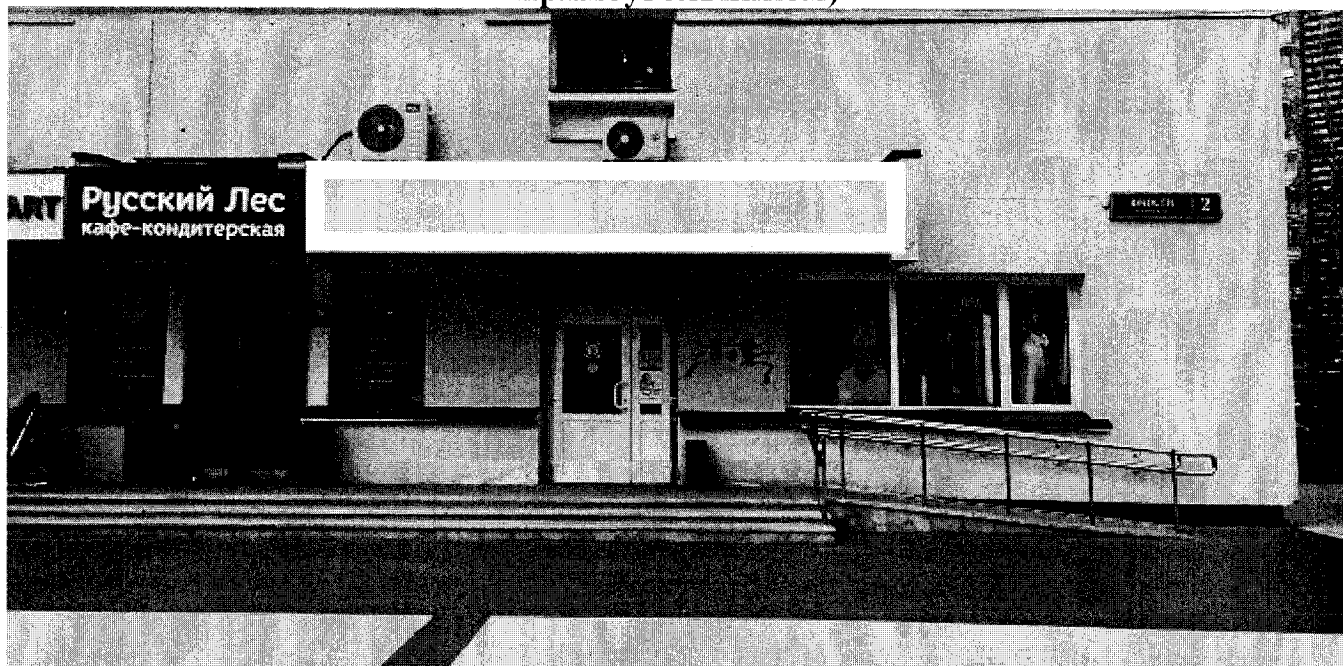
Арендодатель

от Арендатора:

Индивидуальный предприниматель  
О.В. Васильев

Арендатор

**Разрешенные места для размещения вывесок Арендатором  
(разрешенные места для вывесок и рекламных плакатов выделены белым  
прямоугольником)**



от Арендодателя:

Генеральный директор  
П.Ю. Сметана

Арендодатель \_\_\_\_\_

от Арендатора:

Индивидуальный предприниматель  
О.В. Васильев

Арендатор \_\_\_\_\_

**Акт приема – передачи помещений  
к Договору № 2-3Е аренды нежилого помещения**

Московская область, с . Остров

«15» мая 2019 г.

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

**Васильев Олег Владимирович**, ОГРНИП 319774600288359 от 13 мая 2019 года, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора № 2-3Е аренды нежилого помещения от «01» мая 2019 г., Арендодатель передал, а Арендатор принял недвижимое имущество, а именно: г. Москва, Зеленоград, Площадь Юности, дом 2, стр. 1, общей площадью 191,8 (Сто девяносто одна целая и 8/10) кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение VIII – комната 14; этаж 1, помещение V – комнаты с 1 по 7, условный номер: 144387, (далее – «**Помещение**»).

Общая площадь передаваемого по настоящему Акту Помещения составляет: **191,8 (Сто девяносто один и 8/10) кв. м.**

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

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

- Стены нуждаются в шпаклевке и покраске – сбиты углы, множественные сколы и трещины;
- множественные сколы плитки на полу, трещины плитки в тамбуре;
- в некоторых местах поврежден потолок;
- разбито оконное стекло;
- не работает крыло кондиционера;
- разрисованы внешняя стена и рольставни;
- в подвале отсутствует ремонт, есть места протечки, грибок.

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

5. Показания электрических приборов учета на дату передачи Помещения Арендатору:

**от Арендодателя:**

**от Арендатора:**

Генеральный директор  
П.Ю. Сметана

Индивидуальный предприниматель  
О.В. Васильев



Арендодатель

Арендатор

