

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 2/2019

город Москва

«05» марта 2019 года

Акционерное общество «Объединенная профессиональная компания», в лице конкурсного управляющего **Маркина Михаила Сергеевича**, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от «22» января 2019 года по делу № А40-107049/18-101-130, именуемое далее «Арендодатель», с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Хачатрян Эмин Варосович (ОГРНИП 304770000428867, дата и место рождения: 23.02.1960 года, село ЦАВ Кафанского района, Армения, паспорт серия 4507 №651392, выдан «01» марта 2005 г, ОВД Нагорного района города Москвы, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д.62, корп. 2, кв 57) именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

В настоящем договоре, если Стороны не договорятся об ином, нижеуказанные термины и определения имеют следующие значения:

1.1 **«Комплекс»** - нежилое отдельно стоящее здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кировоградская, д. 9, корпус 1. Площадь комплекса составляет 7953,2 квадратных метров.

1.2 **«Помещение»** - часть Комплекса, определенная в п. 2.1 настоящего Договора, которую Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование в соответствии с условиями настоящего Договора.

2. Предмет Договора

Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование за плату нежилое помещение общей площадью 55,2 (пятьдесят пять целых и две десятых) кв. м, а именно: помещение, назначение: нежилое, этаж 1, помещение II, комната № 53, расположенная в Комплексе по адресу: г. Москва, ул. Кировоградская, д. 9, корпус 1. (далее по тексту – Помещение). Кадастровый номер: 77:05:00: 6004:23784.

Указанное помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от «05» сентября 2018 года № 00-00-4001/5835/2018-8855.

2.1 Арендодатель, по условиям договора аренды, подтверждает, что на момент подписания настоящего договора сторонами, помещение никому не отчуждено, не является предметом судебного разбирательства, в доверительное управление не передано, под арестом не состоит, кроме имеющегося зарегистрированного обременения: ипотека в пользу Банка Профсоюзной Солидарности и социальных Инвестиций «Солидарность» (АО).

2.2 Арендатор в течении всего срока аренды договора имеет право пользоваться всеми Местами общего пользования Комплекса, за исключением технических помещений, необходимых для обслуживания коммуникаций и инженерных сетей Комплекса. Арендатор обязан пользоваться местами общего пользования Комплекса только в соответствии с их целевым назначением и в соответствии с Правилами Комплекса.

3. Срок действия договора.

3.1. Срок аренды Помещения по настоящему Договору составляет 6 (шесть) месяцев. Срок аренды исчисляется с даты подписания Акта приема-передачи помещения.

3.2. Стороны пришли к соглашению, что, если за 30 дней до окончания срока аренды не последует письменного заявления одной из Сторон о его расторжении или изменении, либо о заключении нового договора, договор считается пролонгированным каждый раз на 6 (шесть) месяцев.

4. Порядок и сроки передачи помещения.

4.1 Арендодатель передает помещение Арендатору в день подписания настоящего договора, о чем стороны составляют акт приема-передачи помещения (далее – Акт приема-передачи помещения, приложение № 1). Техническое состояние передаваемого в аренду помещения и обеспечение его необходимым комплексом внутренней инженерии отражается в акте приема-передачи помещения. Отказ и/или уклонение арендатора от подписания акта приема-передачи помещения в соответствии с настоящим договором рассматривается как отказ арендатора от исполнения обязанности по принятию помещения. В этом случае арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, путем направления арендатору соответствующего уведомления, и потребовать от арендатора возмещения убытков. При этом настоящий договор считается расторгнутым с даты, указанной в соответствующем уведомлении.

4.2 Помещение передается Арендатору в состоянии с готовой отделкой и подведенными до границ помещения инженерными коммуникациями в соответствии с общими требованиями по комплексу, а именно:

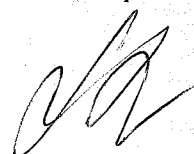
- электричество-в количестве необходимом для использования Помещения согласно условиям настоящего Договора.;
- система пожаротушения;
- система канализации (при наличии).

4.3 По окончании срока аренды помещения, а также при досрочном расторжении настоящего договора, арендатор обязан вернуть арендодателю помещение, свободное от персонала и имущества арендатора, в состоянии, соответствующем настоящему договору, с учетом нормального (естественного) износа и со всеми неотделимыми улучшениями помещения, произведенными арендатором с письменного согласия арендодателя по акту возврата помещения, составляемого по форме, определенной приложением № 2 к настоящему договору, в последний день срока аренды.

Отказ и/или арендатора от подписания акта возврата помещения рассматривается как отказ арендатора от исполнения обязанности по возврату помещения в соответствии с настоящим договором. В данном случае арендодатель направляет арендатору соответствующее уведомление, в котором указывает последний день срока аренды, состояние, в котором помещение было возвращено арендодателю, а также иные сведения, которые в соответствии с настоящим договором должны быть отражены в акте возврата. Данное уведомление, направленное арендодателем арендатору, юридически приравнивается к акту возврата, подписанному обеими сторонами. При нарушении арендатором порядка возврата помещения и/или при отказе арендатора от исполнения обязанностей по возврату помещения, арендодатель вправе взыскать с арендатора штраф в размере Обеспечительного платежа. Также арендодатель вправе потребовать от арендатора возмещения убытков, связанных с приведением помещения в состояние, в котором оно должно было бы быть возвращено арендодателю в соответствии с настоящим Договором. В том числе, арендатор обязан оплатить стоимость аренды Помещения согласно условиям настоящего Договора, пропорционально количеству времени, на которое арендатор задержал возврат Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора, если арендатор не возвращает Помещение по Акту приема-передачи в срок более одного месяца, арендная плата арендатору начисляется в двойном размере.

4.4. До даты возврата помещения (включая случай досрочного расторжения настоящего договора) арендатор обязан за свой счет отделить, демонтировать и вывезти все размещенные арендатором на фасаде комплекса и/или внутри комплекса и/или на прилегающей к комплексу территории материальные носители информации, рекламу, вывески и/или иные указатели, а также из помещения все отделяемые улучшения, которые будут произведены им в отношении помещения в соответствии с настоящим Договором, если иное не согласовано сторонами. Если арендатор не выведет свое имущество из помещения, арендодатель вправе освободить помещение от имущества арендатора и по своему усмотрению утилизировать или передать его на ответственно хранение с отнесением расходов на субарендатора.

4.4. Все производимые арендатором за счет собственных средств неотделимые улучшения арендуемого помещения, в том числе, но не ограничиваясь: подвесные потолки, электрические розетки, покрытие пола, система кондиционирования, вентиляции, противопожарные системы, фанкойлы, и пр. становится частью помещения, и, по истечении срока аренды, подлежат передаче в собственность арендодателя без какой-либо оплаты или компенсации со стороны арендодателя.



Арендатор настоящим отказывается от права требования в соответствии со ст. 623 ГК РФ возмещение стоимости неотделимых улучшений помещений.

5. Переустройство и улучшения Помещения

5.1. Любые переустройства и перепланировка в Помещении арендатором производится с письменного согласия арендодателя. При обращении арендатором с просьбой о согласовании перепланировки и переустройства арендодатель выдает технические условия на перепланировку и/или переустройство Помещения, соблюдения технических условий является обязательным для арендатора. В случае неисполнения арендатором выданных технических условий, арендодатель вправе потребовать остановить производство работ и вернуть Помещение в изначальное состояние, при игнорировании такого требования арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор уведомив об этом за 5 (пять) дней до даты расторжения, а также потребовать возмещения убытков.

5.2 Арендатор обязан устранить ущерб, причиненный Помещению при производстве работ по изъятию отдельных улучшений, своими силами и за свой счет.

5.3 В случае уменьшения площади Помещения вследствие осуществленного арендатором Переустройства Арендная плата по настоящему Договору будет рассчитываться и начисляться арендодателем и подлежит уплате арендатором в соответствии с площадью Помещения, указанной в настоящем Договоре.

5.4 В случае увеличения площади Помещения вследствие осуществленного арендатором Переустройства, арендная плата по настоящему Договору увеличивается на сумму пропорционально увеличению площади Помещения. Все изменения площади Помещения фиксируются Сторонами в дополнительных соглашениях к настоящему Договору.

6. Права и обязанности Сторон

6.1 Арендодатель обязуется:

6.1.1 Передать Помещение арендатору в состоянии, отвечающем условиям настоящего Договора и назначению Помещения в порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

6.1.2 Обеспечивать арендатору возможность беспрепятственного пользования Помещением в течение всего срока аренды.

6.2 Арендатор обязуется:

6.2.1 Принять Помещение в порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

6.2.2 Использовать Помещение исключительно в соответствии с разрешенным использованием, предусмотренным в разделе 8 настоящего Договора.

6.2.3 Своевременно вносить Арендную плату.

6.2.4 Неукоснительно соблюдать Правила Комплекса.

6.2.5 Предоставлять представителям арендодателя возможность беспрепятственного доступа в Помещение, а также запрашиваемую документацию для контроля за поддержанием Помещения в надлежащем состоянии.

6.2.6 Содержать Помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами. СНИПами и другими нормативными документами, распространяющими свое действие на Помещение.

6.2.7 Незамедлительно устранять повреждения отделки Помещения и стекол, нарушающие общий вид Комплекса.

6.2.8 Нести расходы по поддержанию в исправном состоянии Помещения и инженерных систем, расположенных в Помещении, а также иные расходы на содержание Помещения в соответствии с пунктом 2 статьи 616 ГК РФ.

Арендатор самостоятельно заключает Договор на оказание услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию Помещения с Управляющей компанией, в соответствии с которым Управляющей компанией будет осуществляться эксплуатация и техническое обслуживание сетей электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных инженерных систем, и оборудования, расположенных в Помещении.



6.2.9 Не загромождать Места общего пользования, не загроаживать витрины Помещения с внешней стороны, проход к пожарным выходам любыми конструкциями, имуществом и предметами без предварительного письменного согласования с Арендодателем.

6.2.10 В случае возникновения любых аварийных ситуаций обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещение сотрудников аварийно-технических служб и/или представителей арендодателя. В целях реализации указанной обязанности арендатора каждая из Сторон обязуется назначить контактное лицо (диспетчера), сообщить контактную информацию диспетчера другой Стороне, обеспечить телефонную связь с диспетчером круглосуточно, обеспечить явку своего представителя в Помещение в течение 2 (Двух) часов с момента поступления информации о возникновении аварийной ситуации

6.2.11 В случае аварий, произошедших по вине арендатора, устранять такие аварии и их последствия самостоятельно и за свой счет, а также возмещать арендодателю убытки, возникшие в результате таких аварий.

6.2.12 В письменном виде извещать арендодателя о назначении новых лиц, ответственных за эксплуатацию Помещения, не позднее, чем в двухдневный срок с момента их назначения.

6.2.13 Незамедлительно извещать арендодателя о наличии признаков аварийного состояния Помещения, а также обо всех авариях или других происшествиях, в результате которых может быть нанесен ущерб Помещению, либо Комплексу в целом, и принимать меры, необходимые для их предотвращения.

6.2.14 Компенсировать арендодателю затраты на проведение капитального ремонта, если необходимость в проведении таких работ возникла в результате действий арендатора, нарушающих строительные нормы и правила и/или проектную документацию на Помещение, в том числе в результате их эксплуатации или Переустройства. Если арендатор не выполняет данное условие Договора, то арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, что не освобождает арендатора от оплаты работ по капитальному ремонту.

6.2.15 Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Помещения и находящихся в нем материальных ценностей.

6.2.16 Не устанавливать охранных систем с выводом на пульт полиции без письменного согласования с арендодателя.

6.2.17 Самостоятельно и за свой счет осуществлять уборку Помещения.

6.2.18 Обеспечивать беспрепятственный допуск в Помещение представителей арендодателя с целью контроля за использованием арендатором Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.2.19 Выполнять все обязанности, которые будут возлагаться на него законодательством РФ, а также требованиями уполномоченных государственных органов, арендодателя и Управляющей компании, вытекающими из настоящего Договора, Правил комплекса, касающимися Помещения и деятельности, которую арендатор осуществляет в Помещении.

6.2.20 Должным образом содержать установленные счетчики потребления коммунальных услуг и в случае их выхода из строя и/или необходимости их замены в соответствии с требованиями законодательства РФ заменить такие счетчики своими силами, за свой счет.

6.2.21 Передать арендодателю дубликат ключей в опечатанном пенале и сообщить телефон лица, ответственного за вскрытие Помещения в момент аварий и чрезвычайных ситуаций

6.2.22 Соблюдать требования, установленные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, законами и иными нормативными правовыми актами города Москвы, к юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, при осуществлении деятельности арендатора в Помещении по обращению с отходами.

6.3 Арендодатель вправе:

6.3.1 Производить осмотр, обмер, кино-, видео- и фотосъемку Помещения для проверки технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния, а также соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором. Осмотр производится уполномоченными на то представителями арендодателя в присутствии представителей арендатора в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима деятельности арендатора и после предварительного уведомления арендатора не менее чем за 1 (Один) день. Кроме того, представители арендодателя имеют право доступа в Помещение в любое время в случае опасности, возникшей вследствие пожара, протечек, иных аварийных ситуаций и т.п., при этом арендодатель обязан

незамедлительно уведомить арендатора о факте проникновения в Помещение в указанных ситуациях.

6.3.2 Давать арендатору обязательные для исполнения письменные указания об устранении нарушений условий настоящего Договора, с указанием разумных сроков для устранения таких нарушений, которые должны неукоснительно соблюдаться арендатором.

6.3.3 Требовать своевременного внесения Арендной.

6.3.4 Продавать, закладывать, обременять или иным образом распоряжаться Помещением целиком или частично без согласия арендатора.

6.3.5 Производить капитальный ремонт Помещения.

6.3.6 В течении последнего месяца Срока аренды Помещения арендодатель вправе демонстрировать Помещение потенциальным арендаторам или покупателям. Визиты арендодателя должны осуществляться в нерабочее время и не оказывать влияние на ведение арендатором своей деятельности ил на использование им Помещения.

6.4 Арендатор вправе:

6.4.1 Требовать возмещения убытков, понесенных по вине арендодателя вследствие нарушения им своих обязательств по настоящему Договору.

6.4.2 Арендатор не вправе сдавать Помещение или его часть в субаренду и/или совершать иные сделки с Помещением без письменного согласия арендодателя.

6.4.3 С письменного согласия арендодателя, производить неотделимые улучшения, соответствующие требованиям, предъявляемым к данному Помещению, не нарушающие его целостность и не влекущие невозможность его дальнейшего использования.

7. Платежи и порядок расчетов по Договору

7.1 Денежные расчеты по настоящему Договору производятся в рублях. Датой исполнения денежного обязательства арендатора считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет арендодателя.

7.2 За пользование Помещением арендатор в течение всего Срока аренды, начиная с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, уплачивает арендодателю Арендную плату, состоящую из постоянной арендной платы (включает в себя плату за временное владение и пользование Помещением).

Под первым днем первого месяца Срока аренды Помещения понимается дата подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

7.3 Постоянная арендная плата составляет 57 203 (Пятьдесят семь тысяч двести три) рубля 39 копеек в месяц, включая НДС. Оплачивается арендатором ежемесячно, самостоятельно, не позднее 10 (Десятого) числа каждого календарного месяца. Дополнительного письменного уведомления от арендодателя не требуется.

7.4 Стороны пришли к соглашению, что Арендатор самостоятельно заключает договор на оказание услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию Помещения с Управляющей компанией Комплекса.

Ответственность за наличие, сохранность и исправность приборов учета электроснабжения и водоснабжения несет арендатор.

Арендатор самостоятельно производит снятие и фиксирование показаний приборов учета по окончании каждого календарного месяца, а также в последний день Срока аренды и передает показания Управляющей компании.

7.5 В качестве обеспечения исполнения арендатором своих обязательств по настоящему Договору арендатор перечисляет арендодателю Обеспечительный платеж.

7.6 Сумма Обеспечительного платежа составляет 57 203 (Пятьдесят семь тысяч двести три) рубля 39 копеек, включая НДС.

Стороны пришли к соглашению, что обеспечительный платеж подлежит разделению на три равные части и подлежит выплате ежемесячно на основании выставленного счета арендодателем начиная со второго месяца, следующего за месяцем подписания настоящего Договора.

При условии надлежащего выполнения арендатором своих обязанностей, предусмотренных настоящим Договором сумма Обеспечительного платежа подлежит возврату арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты Акта возврата Помещения, либо может быть зачтена Сторонами за последний месяц аренды, на основании соответствующего Дополнительного соглашения.



7.7 Арендатор не вправе требовать уплаты арендодателем процентов за пользование суммой Обеспечительного платежа и за удержание всего или части Обеспечительного платежа в соответствии с пунктом 7.9 настоящего Договора

7.8 Все возвраты или зачеты от арендодателя к арендатору, связанные с настоящим Договором, производятся в рублях.

7.9 Арендодатель вправе использовать по своему усмотрению, в расчетах с арендатором или удерживать (без начисления процентов) весь или часть Обеспечительного платежа в уплату любого платежа, не осуществленного арендатором в срок, по настоящему Договору, или любой иной суммы, причитающейся арендодателю вследствие нарушения арендатором любого из условий настоящего Договора, а также причинения арендатором вреда помещению и/или Комплексу. В этом случае арендодатель письменно уведомляет арендатора о допущенном нарушении и предоставляет документы, подтверждающие такое нарушение. В случае неисполнения арендатором письменного требования арендодателя в течение 5 (Пяти) дней с момента его получения арендодатель производит соответствующее удержание из Обеспечительного платежа. При этом арендатор обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента такого удержания перечислить арендодателю денежные средства в размере удержанной арендодателем суммы с тем, чтобы в течение всего срока действия настоящего Договора размер Обеспечительного Платежа соответствовал размеру, установленному п. 7.6 настоящего Договора.

8. Разрешенное использование.

8.1 Помещение может использоваться арендатором исключительно под размещение: торговой площади.

8.2 Режим работы помещения для посетителей: с 10:00 до 22:00 ежедневно.

8.3 Арендатор обязуется не выставлять, не предлагать к продаже и не хранить в Помещении любую контрафактную продукцию, а также не выставлять, не предлагать к продаже, не продавать, не хранить, не распространять рекламно – информационные материалы, не рекламировать товары и места их продажи с товарными знаками, использование которых не разрешено арендатору законным обладателем этого товарного знака.

8.4 Арендатор запрещает без предварительного письменного согласия арендодателя:

- Использовать Помещение для проведения массовых мероприятий любого (в том числе рекламного) характера;
- Вести какую-либо коммерческую деятельность в Местах общего пользования;
- Использовать любые музыкальные инструменты, акустические системы таким образом, чтобы их было слышно за пределами Помещений.

8.5. Арендатор обязан соблюдать правила техники пожарной безопасности, в том числе, не заниматься приготовлением и/или разогревом какой-либо пищи в Помещении без предварительного письменного согласия арендодателя, а также предпринимать все необходимые меры для обеспечения того, чтобы любые запахи не причиняли какие-либо неудобства иным арендаторам Комплекса и посетителям Комплекса.

8.6 В случае, если для надлежащего ведения арендатором коммерческой деятельности в Помещении требуются какие-либо государственные лицензии и/или разрешения, то в этом случае арендатор за свой счет в установленном порядке получает и продлевает в дальнейшем такие лицензии и/или разрешения. Арендодатель не несет какой-либо ответственности за получение арендатором, а также возможный отказ в выдаче или последующий указанных лицензий или разрешений.

9. Ответственность за нарушение Договора.

9.1 В случае нарушения условий настоящего Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

9.2 В случае просрочки внесения Арендной платы, а также невыполнения иных денежных обязательств, усмотренных в настоящем Договоре, арендатор выплачивает арендодателю неустойку в размере 0,1 % от плаченной в срок суммы, за каждый день просрочки. Срок уплаты неустойки устанавливается в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления соответствующего счета арендатору арендодателем. Если арендатор не выполняет данное требование арендодателя, арендодатель вправе засчитать сумму Обеспечительного платежа в погашение денежных требований к арендатору в следующей очередности:

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

– во вторую очередь погашается задолженность арендатора по основному долгу (соответствующие долги погашаются в порядке очередности их возникновения).

9.3 Арендодатель не несет ответственности за какой-либо ущерб, нанесенный имуществу арендатора, находящемуся в Помещении, если такой ущерб нанесен не по вине арендодателя либо лиц, за действия которых арендодатель отвечает, или если нанесение ущерба стало возможным в результате Переустройства Помещения, введенного без письменного разрешения арендодателя.

9.4 Арендодатель не несет ответственности по охране Помещения и находящихся в нем материальных ценностей. Арендатор вправе заключить договор на охрану входной группы Помещения с организацией, осуществляющей общую охрану Комплекса.

9.5 В случае наложения на арендодателя органами государственного надзора штрафа за выявленные факты нарушения арендатором требований к содержанию Помещения, и/или размещение рекламы с нарушением установленных норм. Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления арендодателем документально подтвержденного счета возместить арендодателю понесенные в связи с указанным нарушением расходы.

9.6 В случае использования арендатором Помещения не в соответствии с разрешенным использованием, указанным в п. 8.1 настоящего Договора, с арендатора взыскивается штраф в размере месячной Постоянной арендной платы, действующей в момент взыскания штрафа. Оплата штрафа производится на основании счета, выставленного арендодателем, или удерживается арендодателем из Обеспечительного платежа.

В случае, если арендатор нарушает Правила Комплекса после получения письменного требования арендодателя о прекращении несоблюдения Правил Комплекса, Арендодатель имеет право на взыскание штрафа в соответствии с Правилами Комплекса.

9.7 Арендодатель не отвечает за недостатки переданного в аренду Помещения, которые были им оговорены и заключении Договора, или были заранее известны арендатору, а также за недостатки, которые арендатор должен был обнаружить во время осмотра Помещения.

9.8 В случае нанесения ущерба Помещению, арендатор в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предъявления арендодателем соответствующего подтвержденного требования, обязан возместить все убытки, понесенные арендодателем. Ответственность за задержку возмещения указанных убытков устанавливается на тех же условиях, что и ответственность за просрочку внесения Арендной платы.

9.9 В случае нарушения арендатором обязанности обеспечить незамедлительный доступ в Помещение представителя арендодателя и/или сотрудников аварийно-технических служб, а также явку своего представителя в Помещение в случае аварийных ситуаций (п. 6.2.15 настоящего Договора) арендатор несет риск, связанный с возникновением у него убытков, и несет ответственность за убытки, возникшие в результате аварийной ситуации у арендодателя и третьих лиц.

9.10 Окончание срока действия Договора или его досрочное прекращение не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока действия Договора, и не освобождает арендатора от обязанности по возврату арендуемого Помещения и по уплате задолженности по Арендной плате иным платежам за период действия Договора.

9.11 Претензии по возмещению убытков оформляются в письменном виде и содержат описание существа нарушения и размер убытков. Претензия должна быть рассмотрена Стороной в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента ее получения.

9.12 Вне зависимости от положений иных пунктов настоящего Договора, совокупный размер ответственности арендодателя по возмещению убытков арендатора в связи со всеми нарушениями настоящего Договора арендодателем ограничена суммой двухмесячной Постоянной арендной платы. В случае противоречия настоящего пункта другим положениям настоящего Договора, применяются положения настоящего пункта.

10. Прекращение действия Договора

10.1 Настоящий Договор прекращается на основаниях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.2 Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке, (сумма Обеспечительного платежа, при этом, Субарендатору не возвращается), по следующим основаниям:



10.2.1 Возбуждение процедуры несостоятельности (банкротства) или ликвидации в отношении арендатора;

10.2.2 Неоднократное (два и более раз) нарушение арендатором сроков внесения платежей (либо внесения не в полном объеме) по настоящему Договору более чем на 10 (Десять) календарных дней;

10.2.3 Неоднократное (два и более раз) нарушение арендатором разрешенного использования Помещения;

10.3 Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке (сумма Обеспечительного платежа, при этом, засчитывается за последний месяц Срока субаренды), в любом из следующих случаев:

10.3.1 Продажа арендуемого имущества с торгов в процедуре банкротства арендодателя или оставления имущества за залоговым кредитором;

10.3.2 Создания арендодателем арендатору препятствий в пользовании Помещением, за исключением случаев, когда такие действия арендодателя допускаются в соответствии с условиями настоящего Договора.

10.4 Стороны обязуются направить письменное уведомление другой Стороне об одностороннем внесудебном отказе от исполнения настоящего Договора на основании п. 10.2. или п. 10.3. настоящего Договора не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения настоящего Договора, которая будет указана в уведомлении. В течение этого срока арендатор обязуется освободить арендуемое Помещение и, не позднее даты, указанной арендодателем в уведомлении, передать его арендодателю по Акту возврата Помещения.

11. Форс-мажор

11.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение, или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно является следствием обстоятельств непреодолимой силы и, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, возникшие после заключения Договора в результате непредвиденных, независимых и неотвратимых Сторонами событий. Такие события устанавливаются наличием общеизвестных фактов, публикаций в средствах массовой информации и иными способами, не нуждающимися в специальных средствах доказывания

11.2 Сторона, ссылающаяся на форс-мажор как на основание освобождения от своей ответственности, обязана письменно уведомить, об этом другую Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы, а также в течение 5 (пяти) рабочих дней после прекращения действия указанных обстоятельств сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства, в противном случае Сторона лишается права ссылаться на обстоятельства форс-мажора как на основание, освобождающее её от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств.

11.3 Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны проводят переговоры с целью принятия решения об изменении существенных условий Договора или о его досрочном расторжении. Стороны освобождаются от ответственности вследствие принятия акта государственной (муниципальной) власти, делающего возможным выполнение Стороной своих обязательств и/или вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

12. Заключительные наложения

12.1 Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон.

12.2 Все споры, разногласия и претензии, возникающие из или в связи с настоящим Договором, которые не могут быть разрешены к взаимному удовлетворению Сторон путем переговоров, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения одной Стороной от другой Стороны письменного требования, претензии о разрешении спора, передаются на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы.

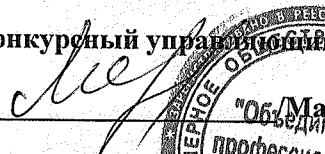
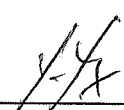
12.3 Все платежи по настоящему Договору аренды совершаются арендатором полностью без удержаний и вычетов, а также без предъявления арендатором к зачету каких-либо встречных требований по обязательствам между Сторонами.

12.4 Настоящий Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12.5 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1. Форма Акта приема-передачи помещения;
- Приложение № 2. Форма Акта возврата помещения.

13. Юридические реквизиты сторон

Арендодатель: Акционерное общество «Объединенная профессиональная компания» 119334, г. Москва, Ленинский проспект, д. 37, корп. 1 ОГРН 1027700257573, ИНН 7725157234 р/с 40702810200010004830 в АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО) к/с 30101810145250000275, ИНН 7703074601, КПП 775001001 БИК 044525275 <i>Почтовый адрес управляющего: 115280, г. Москва, а/я 163</i> <i>Эл. почта: markinmikhail.84@gmail.com</i> Конкурентный управляющий  	Арендатор: Индивидуальный предприниматель Хачатрян Эмин Варосович ОГРНИП 304770000428867, ИНН 772600565176 дата и место рождения: 23.02.1960 года, село ЦАВ Кафанского района, Армения, паспорт серия 4507 №651392, выдан «01» марта 2005 г, ОВД Нагорного района города Москвы, код подразделения 772- 034, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д.62, корп. 2, кв. 57  /ИП Хачатрян Э.В.
---	---

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва

«05» марта 2019 года

Акционерное общество «Объединенная профессиональная компания», в лице конкурсного управляющего **Маркина Михаила Сергеевича**, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от «22» января 2019 года по делу № А40-107049/18-101-130, именуемое далее «Арендодатель», с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель **Хачатрян Эмин Варосович** (ОГРНИП 304770000428867, дата и место рождения: 23.02.1960 года, село ЦАВ Кафанского района, Армения, паспорт серия 4507 №651392, выдан «01» марта 2005 г, ОВД Нагорного района города Москвы, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д.62, корп. 2, кв 57), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема - передачи помещения (далее по тексту - Акт), о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды нежилого помещения № 2/2019 от «___» марта 2019 года (далее по тексту – Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение общей площадью 55,2 (пятьдесят пять целых и две десятых) кв. м, а именно: помещение, назначение: нежилое, этаж 1, помещение II, комната № 53, расположенная в Комплексе по адресу: г. Москва, ул. Кировоградская, д. 9, корпус 1. (далее по тексту – Помещение). Кадастровый номер: 77:05:00: 6004:23784.

2. Помещение находится в нормальном техническом состоянии и соответствует условиям Договора аренды нежилого помещения № 2/2019 от «___» марта 2019 года.

3. Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения № 2/2019 от «___» марта 2019 года, все термины и определения, используемые в вышеуказанном договоре, имеют тоже значение и юридическую силу в настоящем Акте.

4. Арендатор не имеет претензий к состоянию Помещения, переданного Арендодателем.

5. Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

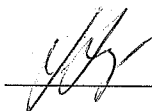
Арендодатель: АО «Объединенная профессиональная компания»

Конкурсный управляющий:





Арендатор:



/ ИП Хачатрян Э.В.