

## Договор № АР-02-01/15

г. Москва

«01» января 2015г.

Товарищество собственников жилья «Тимирязевский», в дальнейшем именуемый «Арендодатель», в лице Председателя Правления Филатова Василия Николаевича, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 14 января 2011г., с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Чикен Гриль», в лице Генерального директора Зимина Андрея Михайловича, действующего на основании Устава именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет и общие условия Договора.

1.1. Арендодатель передает Арендатору во временное пользование (аренду) нежилое помещение общей площадью 6,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 13А, этаж 1, пом. XXVII, кадастровый номер 77:09:0003022:6385 (далее Помещение).

1.2. Помещение предоставляется для использования по целевому назначению: оказание услуг населению.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Помещение принадлежат Арендодателю, не имеют каких-либо обременений, Помещение не заложено, не находится под арестом.

1.4. Передаваемое в аренду Помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, в соответствии с целями, указанными в п.1.2. настоящего Договора.

1.5. Стороны определили, что техническая и коммерческая эксплуатация Помещения должна обеспечивать его нормальное и безопасное использование в соответствии с целями передачи Помещения в пользование по настоящему Договору.

1.6. Передаваемое по настоящему Договору в пользование Помещение (или его часть) не может быть передано Арендатором в пользование третьим лицам без согласия Арендодателя.

1.7. В рамках осуществления хозяйственной деятельности по условиям настоящего Договора пользования и эксплуатации Помещения Арендатор вправе без согласия на то Арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами договоры, если их условия не противоречат целям использования Помещения по настоящему Договору и его целевому назначению.

### 2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Во исполнение настоящего Договора Арендодатель принимает на себя следующие обязательства:

2.1.1. Передать Арендатору в пользование по Акту приема-передачи Помещение, а также все относящиеся к нему принадлежности и документы, иные документы в течение 5 дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

2.1.2. Предоставить Арендатору Помещение, предусмотренное настоящим Договором, в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.

2.1.3. Принять по Акту приема-передачи Помещение по истечении срока Договора либо в случае расторжения последнего как в одностороннем порядке, так и по взаимному соглашению Сторон.

2.1.4. Обеспечить Арендатору свободный и беспрепятственный доступ в Помещение в течение всего срока аренды.

2.1.5. Осуществлять за свой счет капитальный ремонт Помещения. При необходимости капитального ремонта здания или Помещения Арендодатель обязуется письменно уведомить об этом Арендатора с указанием срока освобождения Помещения, который не может быть менее 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления.

2.1.6. Рассматривать письменные обращения Арендатора по вопросам изменения целей использования Помещения, а также его ремонта, переоборудования, ненадлежащего

Арендодатель

Арендатор

функционирования коммуникаций в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения Арендодателем соответствующего обращения Арендатора.

2.1.7. В случае аварий, пожаров, затоплений, возникших по вине Арендодателя, последний за свой счет немедленно принимает необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Если ущерб, причиненный Помещению указанными событиями, будет устранен силами и/или за счет Арендатора, Арендодатель обязан возместить Арендатору понесенные им расходы.

**2.2. Во исполнение настоящего Договора Арендатор принимает на себя следующие обязательства:**

2.2.1. Принять от Арендодателя в пользование Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора по Акту приема-передачи Помещения.

2.2.2. Использовать Помещение в соответствии с назначением, указанным в п. 1.2. Договора.

2.2.3. Устранять аварии, произошедшие по вине и/или неосторожности Арендатора и граждан, пользующихся Помещением в период всего срока действия настоящего Договора, и их последствия, в том числе возмещение причиненных аварией убытков третьим лицам и Арендодателю.

2.2.4. Не допускать действий, приводящих к причинению ущерба Помещению.

### **3. Плата за пользование Помещением и порядок расчетов.**

3.1 Ежемесячная арендная плата за предоставленное пользование Помещением, переданное по Договору, составляет 5 500 (Пять тысяч пятьсот) рублей в месяц. На основании главы 26.2. Налогового кодекса РФ налог на добавленную стоимость не взимается.

3.2. Ежемесячная арендная плата перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя, указанный в реквизитах настоящего Договора, до 10 числа каждого текущего месяца.

3.3. Эксплуатационные расходы (оплата за пользование коммунальными услугами) Арендодателем, электроэнергия и водоснабжение – Арендатором на основании показаний некоммерческого прибора учета, установленного Арендодателем и по тарифам, рассчитанным энергоснабжающей организацией.

3.4. Начисление арендной платы начинается с даты подписания настоящего договора.

3.5. Датой оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.6. Стоимость арендной платы м.б. изменена не чаще, чем один раз в год на сумму не превышающую процент ежегодной инфляции, публикуемую в официальных источниках.

3.7. Стоимость арендной платы изменяется путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.8. Арендодатель направляет Арендатору дополнительное соглашение, с указанием новой стоимости арендной платы, за один календарный месяц до предполагаемого изменения такой стоимости.

### **4. Ответственность сторон и форс-мажор.**

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего Договора отнесли природные бедствия, забастовки, другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами Договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.2. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 5 календарных дней со дня наступления такого обстоятельства.

4.3. Не уведомление или несвоевременное уведомление о наступлении форс-мажорных обстоятельств не дает права ссылаться на них при невозможности выполнить свои обязанности по настоящему Договору.

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

4.4. Стороны пришли к соглашению, что возмещение убытков потерпевшей Стороне в рамках настоящего Договора ограничено возмещением размера реального доказанного ущерба, упущенная выгода возмещению не подлежит.

## 5. Порядок разрешения споров.

5.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров, обмена письмами, уточнения условий Договора, составления необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами, факсами и др.

5.2. При не достижении согласия стороны вправе требовать защиты своего права в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 6. Изменение и расторжение договора.

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя в следующих случаях:

- использования Арендатором Помещения не в соответствии с его назначением, указанном в п. 1.2. Договора;
- существенного ухудшения состояния Помещения возникшего в результате виновных действий Арендатора.

6.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства или устранения нарушений в разумный срок.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Арендатора в следующих случаях:

- если Арендодатель препятствует использованию Помещения по назначению, указанному в п.1.2. настоящем Договоре;
- в случае производственной необходимости Арендатора, при этом Арендодатель должен быть извещен о намерении расторгнуть Договор не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до момента освобождения Помещения и предполагаемой даты расторжения Договора.

6.5. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя Арендатор имеет право на возмещение неотделимых улучшений, произведённых Арендатором.

6.6. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора стоимость неотделимых улучшений произведенных Арендатором Арендодателем не возмещается.

6.7. Последствия расторжения настоящего Договора определяются взаимным соглашением сторон или судом по требованию любой из сторон настоящего Договора.

6.8. В случае если Стороны придут к соглашению о пролонгации настоящего Договора, Арендодатель направляет Арендатору дополнительное соглашение, с указанием новых условий Договора, не позднее чем за один календарный месяц до истечения срока действия настоящего Договора.

## 7. Действие договора.

7.1. Договор заключен сроком с на 11 месяцев до 30 ноября 2015г.

7.2. Прекращение срока действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

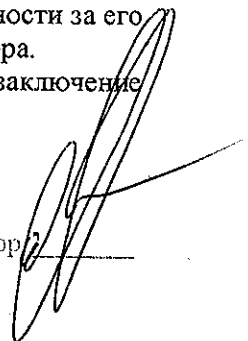
7.3. Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение Договора аренды Помещений на новый срок.

## 8. Заключительные положения.

Арендодатель



Арендатор



8.1. Настоящий Договор заключен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и один регистрирующему органу. Условия настоящего Договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения настоящего Договора. С момента заключения настоящего Договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего Договора, теряют силу.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть заключены в письменном виде и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

8.3. Если какое-либо из положений настоящего Договора будет признано недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости стороны договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного экономического результата.

8.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, применяется гражданское законодательство РФ.

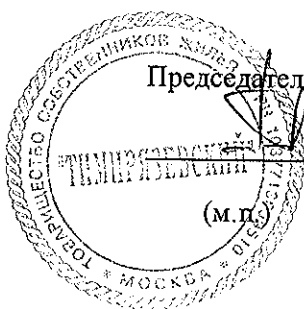
### 9. Место нахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон.

#### Арендодатель:

Товарищество собственников жилья  
«Тимирязевский»  
Место нахождения: 127434, город Москва,  
Дмитровское шоссе, дом 13а,  
ИНН/КПП 7713338660/771301001,  
р/с 40703810800000001149  
в «ББР» Банк (ЗАО) г. Москва,  
кор/счет 30101810500000000769  
БИК 044583769.

#### Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Чикен гриль»  
Место нахождения: 127282, город Москва, ул.  
Широкая, д. 7, корп. 1, кв. 103  
ИНН/КПП 7715979997/771501001  
р/с 40702810138050019321  
в ОАО «Сбербанк России»  
кор/счет 3010180400000000225  
БИК 044525225



Председатель правления

В.Н. Филатов

Генеральный директор

А.М. Димин



Арендодатель

Арендатор

**АКТ**  
**приема-передачи недвижимого имущества**  
**Договор № АР-02-01/15 от 01 января 2015г.**

г. Москва

01 января 2015г.

Товарищество собственников жилья «Тимирязевский», в дальнейшем именуемый «Арендодатель», в лице Председателя Правления Филатова Василия Николаевича, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 14 января 2011г., с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Чикен Гриль», в лице Генерального директора Зими́на Андре́я Миха́йловича, действующего на основании Устава именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили и подписали настоящий Акт о нижеследующем:

В соответствии с Договором № АР-02-01/15, подписанный Сторонами «01» января 2015г., Арендодатель передает, а Арендатор принимает недвижимое имущество: нежилое помещение площадью 6.1 кв.м., г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 13А, этаж 1, пом. XXVII, кадастровый номер 77:09:0003022:6385 (далее Помещение).

Стороны подтверждают, что права на передаваемое в пользование Помещение принадлежат Арендодателю, Помещение никому не заложено и ничем не обременено.

На момент передачи Помещение соответствует целям его использования, указанным в п.1.2. Договора

**Местонахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон**

**Арендодатель:**

Товарищество собственников жилья  
«Тимирязевский»  
Место нахождения: 127434, город Москва,  
Дмитровское шоссе, дом 13а,  
ИНН/КПП 7713338660/771301001,  
р/с 40703810800000001149  
в «ББР» Банк (ЗАО) г. Москва,  
кор/счет 30101810500000000769  
БИК 044583769.

**Арендатор:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Чикен гриль»  
Место нахождения: 127282, город Москва, ул.  
Широкая, д. 7, корп. 1, кв. 103  
ИНН/КПП 7715979997/771501001  
р/с 40702810138050019321  
в ОАО «Сбербанк России»  
кор/счет 3010180400000000225  
БИК 044525225



Председатель правления

В.Н. Филатов

Арендодатель



Генеральный директор

Зимин А.М.

Арендатор