**Договор аренды с правом выкупа нежилого помещения**

г. Москва «23» сентября 2016г.

Артем Ростиславович Борецкий, действующий на основании паспорта 4567 890765, выдан ОВД г. Москвы 12.03.2002 г., именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и Кирилл Валерьевич Болдырев, действующий на основании паспорта 4567 895665, выдан ОВД г. Москвы 19.06.2002 г., именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, именуемые в дальнейшем "стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора. Общие положения

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное на 3 этаже 5-этажного здания общей площадью 300 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Строительная, д. 31, площадью 21 кв. м, кадастровый N 44:18:1806008:484.

Площадь нежилого помещения, предоставляемого в аренду, его расположение (местонахождение) в составе нежилых помещений, принадлежащих Арендодателю, определяются согласно экспликации и поэтажному плану технического паспорта (Инв. N 111111111111), выданного ххх по состоянию на 11.11.2011 с изменениями по состоянию на 12.07.2016.

Площадь и границы арендуемого нежилого помещения отмечена на плане красным цветом.

Экспликация и поэтажный план технического паспорта является приложениями и неотъемлемыми частями настоящего договора.

1.2. Здание общей площадью 300 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Строительная, д. 31, площадью 21 кв. м, кадастровый N 44:18:1806008:484 принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 11.11.2011. Право собственности на здание общей площадью 300 кв.м, зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за N регистрации 44:18:1806008:484 согласно Свидетельству о государственной регистрации права серии 2222 N 256321, выданного шшш.

1.3. Указанное в пункте 1.1. настоящего договора недвижимое имущество будет использоваться Арендатором для хозяйственных нужд.

1.4. Арендатор не имеет право сдавать арендуемое нежилое помещение в субаренду третьим лицам без предварительного письменного согласия Арендодателя.

1.5. Арендодатель гарантирует, что сдаваемое в аренду нежилое помещение свободно от любых имущественных прав третьих лиц, за исключением зарегистрированных.

1.6. Арендодатель доводит до сведения Арендатора, а Арендатор принимает к сведению, что в отношении сдаваемого в аренду нежилого помещения отсутствуют споры, не разрешенные вступившим в законную силу решением суда, о которых в момент заключения настоящего договора Арендодатель знал или не мог не знать.

## 2. Арендная плата и порядок расчетов

2.1. В период действия настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату в сумме 15 000 рублей ежемесячно в срок до 10 числа месяца следующего за оплачиваемым путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя или внесения наличными в кассу Арендодателя.

2.2. Арендная плата может пересматриваться сторонами по требованию одной из сторон, но не чаще одного раза в год, при этом сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы должна предупредить об этом другую сторону за 14 дней путем направления другой стороне письменного уведомления.

2.3. Все произведенные Арендатором улучшения арендованного имущества, отделимые без вреда для этого имущества, являются его собственностью. По окончании срока действия настоящего договора, а также в случае прекращения его действия по любым другим основаниям стоимость произведенного Арендатором ремонта, перестройки и перепланировки помещения, а также всех произведенных за счет Арендатора и неотделимых улучшений возмещается Арендатору.

## 3. Выкуп арендованного нежилого помещения. Выкупная цена. Переход права собственности на арендованное нежилое помещение

3.1. Арендатор имеет право выкупить в собственность арендованное нежилое помещение, указанное в п. 1.1. настоящего договора по истечении срока настоящего договора аренды или до его истечения при условии уплаты Арендатором всей обусловленной настоящим договором выкупной цены. Арендная плата, уплачиваемая по настоящему договору аренды, засчитывается в счет уплаты выкупной цены.

3.2. Выкупная цена арендованного нежилого помещения, указанного в п. 1.1. составляет 500 000 рублей. Сумма выкупной цены не подлежит изменению.

3.3. В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности на недвижимое имущество, его возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Право собственности Арендатора, переход права собственности и прекращение права собственности Арендодателя на арендованное нежилое помещение при выкупе его Арендатором по истечении срока настоящего договора аренды или до его истечения при условии уплаты Арендатором всей выкупной цены, подлежит обязательной государственной регистрации в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Право собственности у Арендатора на нежилое помещение, указанное в п. 1.1. настоящего договора возникает с момента государственной регистрации.

## 4. Права и обязанности сторон

4.1. В период действия настоящего договора Арендодатель имеет право:

4.1.1. контролировать целевое использование, правильность эксплуатации и техническое состояние арендованного имущества недвижимого имущества;

4.1.2. на возмещение убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему договору.

4.2. В период действия настоящего договора Арендатор имеет право:

4.2.1. произвести без предварительного согласования с Арендодателем \_\_\_\_\_\_\_\_ ремонт и отделку по своему усмотрению арендованного недвижимого имущества, в том числе перестройку и перепланировку арендуемого помещения;

4.2.2. на выкуп арендованного нежилого помещения в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего договора;

4.2.3. на возмещение причиненных убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.3. В период действия настоящего договора Арендодатель обязан:

4.3.1. предоставить Арендатору в течение 20 дней (месяцев) с момента подписания настоящего договора нежилое помещение в состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с его назначением и условиями настоящего договора, предупредив о недостатках, которые Арендодатель обязан оговорить в передаточном акте согласно Акту приема-передачи. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду нежилого помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра нежилого помещения при передаче его в аренду;

4.3.2. обеспечить беспрепятственное использование и эксплуатацию Арендатором арендуемого нежилого помещения на условиях настоящего договора;

4.3.3. выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

4.3.4. в случае расторжения настоящего договора по любым основаниям принять недвижимое имущество от Арендатора по Акту приема-передачи в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

в течение 30 дней после истечения срока настоящего договора аренды или до его истечения в течение 14 дней с момента уплаты Арендатором всей установленной п. 3.2. настоящего договора выкупной цены передать в собственность Арендатора арендованное нежилое помещение в надлежащем виде и состоянии с учетом естественного износа со всеми улучшениями, составляющими принадлежность нежилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций помещения, исправными сетями и сантехническим оборудованием.

4.4. В период действия настоящего договора Арендатор обязан:

4.4.1. использовать арендуемое нежилое помещение строго в соответствии с его целевым назначением, указанным в п. 1.1. настоящего договора;

4.4.2. представить по требованию Арендодателя надлежащие доказательства использования арендуемого недвижимого имущества в соответствии с условиями настоящего договора, в том числе и при проведении проверки на месте;

4.4.3. своевременно уплачивать арендную плату в порядке и размере, установленном разделом 2 настоящего договора;

4.4.4. поддерживать арендованное нежилое помещение в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, а также нести возникающие в связи с эксплуатацией арендованного нежилого помещения расходы;

4.4.5. при эксплуатации арендованного нежилого помещения соблюдать меры пожарной безопасности, санитарные нормы и правила;

4.4.6. обеспечить сохранность инженерных сетей отопления, коммуникаций и оборудования (водопровода, канализации, электросети, системы охранной сигнализации и т.д.);

4.4.7. соблюдать правила внутреннего распорядка Арендодателя, которые могут периодически корректироваться им. Указанные правила касаются безопасности, использования мест общего пользования, входа и выхода из здания, использования оборудования и коммуникаций, рабочего времени, использования парковки и других моментов, касающихся общих интересов Арендатора и Арендодателя;

4.4.8. обеспечить беспрепятственный доступ в арендованное помещение уполномоченных представителей Арендодателя, службы государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации зданий, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;

4.4.9. в случае возникновения любых аварийных ситуаций, неполадок в арендуемом нежилом помещении, в том числе на трубопроводах центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, электротехнического и прочего оборудования немедленно уведомить Арендодателя \_\_\_\_\_\_\_\_, принять соответствующие меры по устранению аварий или неполадок, а также сообщить службам и обеспечить им беспрепятственный доступ в арендованное помещение соответствующим аварийным службам для устранения аварий и неполадок, вне зависимости от режима работы помещений.

4.4.10. возместить Арендодателю убытки, причиненные в случае повреждения арендованного имущества, если Арендодатель докажет, что повреждение имущества произошло в результате наступления обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ или условиями настоящего договора аренды.

## 5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Арендатора:

5.1.1. В случае нарушения Арендатором сроков и порядка внесения арендной платы, установленного разделом 2 настоящего договора последний уплачивает пени в размере 1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.1.2. В случаях грубого нарушения Арендатором условий настоящего договора, а именно:

- использование нежилого помещения не по целевому назначению, указанному в п. 1.3 настоящего договора;

- передача нежилого помещения или его части третьим лицам в субарендное пользование без соответствующего письменного согласования с Арендодателем;

- умышленное ухудшение Арендатором состояния арендуемого недвижимого имущества;

- невыполнение требований Арендодателя, предусмотренных п.п. 4.4.4.-4.4.9. настоящего договора Арендатор уплачивает неустойку в виде штрафа в размере 2-кратной месячной арендной платы, существующей на день выявления нарушения комиссией Арендодателя.

5.1.3. В случае, если Арендатор после окончания договора не освобождает арендованное нежилое помещение в установленные настоящим договором сроки, не возвращает его, т.е. уклоняется от подписания Акта приема-передачи или возвращает нежилое помещение несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать, помимо внесения Арендатором арендной платы за весь период фактического пользования недвижимым имуществом и неустойки в виде штрафа в размере 2-кратной суммы месячной арендной платы, также и возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения.

5.2. Ответственность Арендодателя:

5.2.1. В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных п. 4.3.1. и п. 4.3.2. настоящего договора Арендодатель обязан уплатить Арендатору штраф в размере 20 000 рублей, а также полностью возместить Арендатору ущерб, причиненный неисполнением, в части не покрытой неустойкой;

5.2.2. В случае нарушения Арендодателем обязательства, установленного п. 4.3.5. настоящего договора, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в виде пени в размере 3% от выкупной цены нежилого помещения, установленной в п. 3.2. настоящего договора за каждый день просрочки, а также Арендодатель обязан полностью возместить Арендатору убытки, причиненные неисполнением обязательства по договору.

5.3. Уплата неустойки, установленной настоящим договором не освобождает Арендатора и Арендодателя от исполнения обязательств по настоящему договору в натуре.

## 6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в случае их оформления в письменном виде и подписания обеими сторонами. Сторона направляет проект изменений в договор в виде дополнительного соглашения к договору аренды, другая сторона обязана рассмотреть представленный проект изменений и в течение 14 дней с момента получения направляет подписанный экземпляр дополнительного соглашения либо мотивированный отказ от внесения представленных изменений в письменной виде.

6.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон.

6.3. По требованию Арендодателя настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения недвижимого имущества, указанного в п. 1.3. настоящего договора, либо с неоднократными нарушениями;

- существенно ухудшает недвижимое имущество.

6.4. По требованию Арендатора настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет недвижимое имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию недвижимым имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

- переданное Арендатору недвижимое имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра недвижимого имущества или проверки его исправности при заключении настоящего договора;

- недвижимое имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования в соответствии с назначением, указанным в п. 1.3. настоящего договора.

## 7. Срок действия договора. Заключительные положения

7.1. В соответствии со ст. 131 и ч. 2 ст. 651 ГК РФ настоящий договор подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке и действует до 2-х лет (не менее года). Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора аренды, оплачиваются Арендатором в полном объеме.

7.3. Ответственность и права сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на арендуемое нежилое помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора аренды.

7.5. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами по вопросам исполнения обязательств по настоящему договору, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота.

7.6. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

7.7. В случае изменения наименования, местонахождения, банковских реквизитов и других данных каждая из сторон обязана в 14-дневный срок в письменной форме сообщить другой стороне о произошедших изменениях.

7.8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в делах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а остальные два выдаются Арендатору и Арендодателю.

Приложение:

1. Акт приема-передачи нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Приложение N 1);

2. Экспликация нежилых помещений 3 этажа (Приложение N 2);

3. План расположения нежилых помещений 3 этажа здания (копия плана 3 этажа Технического паспорта здания (Приложение N 3);

## Подписи, адреса и реквизиты сторон.

Арендодатель

* Юридический адрес: г. Москва, ул. Бульварная, д. 13, кв. 7.
* Почтовый адрес: г. Москва, ул. Бульварная, д. 13, кв. 7.
* Телефон/факс: 36-90-21
* ИНН/КПП: 5056804892
* Расчетный счет: 408.17.810.0.8217.000768
* Банк: Сбербанк России
* Корреспондентский счет: 30101810400000000225
* БИК: 044525225
* Подпись: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор

* Юридический адрес: г. Москва, ул. Колодезная, д. 650, кв. 330
* Почтовый адрес: г. Москва, ул. Колодезная, д. 650, кв. 330
* Телефон/факс: 68-50-77
* ИНН/КПП: 5007905234
* Расчетный счет: 408.17.810.0.6274.000855
* Банк: Сбербанк России
* Корреспондентский счет: 30101810400000000225
* БИК: 044525225
* Подпись: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_