ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail:mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № ЦНЭС/140416-6

(с изменениями от 22 марта 2019 года)
об оценке справедливой стоимости 25-ти объектов недвижимого имущества, входящих в состав активов ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Том №2 из двух томов отчета (в двух частях)
Часть №2.

г. Москва, 2019 г.

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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 ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "28" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения от 28.10.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паевых паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение кафе, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 187,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66

Кадастровый (или условный) номер: 38:25:020106:969

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 38-38-09/015/2014-079

Регистратор Дергунова С.А. (подпись)

38 АЕ 653241

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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 ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "28" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паевых паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание Гостевой домик, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 68,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский р-н, Байкальск г., Красный ключ мк-н, д.66

Кадастровый (или условный) номер: 38:25:020106:966

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 38-38-09/015/2014-077

Регистратор Дергунова С. А.

М.П. (подпись)

38 АЕ 653214

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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 ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "28" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паевых паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Баня-сауна, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 52 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский р-н, Байкальск г., Красный ключ мк-н, д.66

Кадастровый (или условный) номер: 38:25:020106:973

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 38-38-09/015/2014-080

Регистратор Дергунова С.А.

М.П. (подпись)

38 АЕ 653242

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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 ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "28" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паевых паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение гостиницы с гаражом и подвалом (с мансардой), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 550,1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66

Кадастровый (или условный) номер: 38:25:020106:967

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 38-38-09/015/2014-078

Регистратор Дергунова С.А.

М.П. (подпись)

38 АЕ 653243

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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 ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "28" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 28.10.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паевых паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации гостиничного комплекса, общая площадь 1 024 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский р-н, Байкальск г., Красный ключ мк-н, уч.66

Кадастровый (или условный) номер: 38:25:020106:9

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 38-38-09/015/2014-083

Регистратор Дергунова С. А.

М.П. (подпись)

38 АЕ 653244

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Дергунова С. А.

М.П. (подпись)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 28.04.2016 № 90-18100849

На основании запроса №90-18100849 от 28.04.2016, поступившего на рассмотрение 28.04.2016 , сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		38:25:020106:844	
	наименование объекта:		Земельный участок	
	назначение объекта:		Земли населенных пунктов	
	площадь объекта:		552 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:			
	этажность (этаж):		Номер этажа отсутсвует , этажность надземная отсутсвует ,этажность подземная отсутсвует	
	номера на поэтажном плане:			
	адрес (местоположение) объекта:		Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, мкр-н Красный ключ, уч.66	
	состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):		2.1.	Данные о правообладателе отсутствуют
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1.	Не зарегистрировано
4.	Ограничение (обременение) права:			
	4.1.1.	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	28.11.2014	
		номер государственной регистрации:	38-38-09/015/2014-081	
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.11.2014 по 01.07.2057	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001	
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-4 от 2016-03-31 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом	

			недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-2 от 2014-06-17 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-1 от 2013-07-04 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-3 от 2015-05-21 ; Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды № 53 от 01.07.2008г. б/н от 2014-10-28 ; Договор аренды земельного участка 53 от 2008-07-01 ; Постановление мэра муниципального образования Слюдянский район №754 от 26.06.2008г. 754 от 2008-06-26
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		
6.	Правопритязания:		
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		
8.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор		Федеральный информационный ресурс
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 28.04.2016 № 90-18100919

На основании запроса №90-18100919 от 28.04.2016, поступившего на рассмотрение 28.04.2016 , сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		38:25:020106:9
	наименование объекта:		Земельный участок
	назначение объекта:		Земли населенных пунктов
	площадь объекта:		1024 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		Номер этажа отсутсвует , этажность надземная отсутсвует ,этажность подземная отсутсвует
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		Иркутская область, Слюдянский р-н, Байкальск г., Красный ключ мк-н, уч.66
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость"
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 38-38-09/015/2014-083 28.11.2014
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	28.11.2014
		номер государственной регистрации:	38-38-09/015/2014-083
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.05.2009 по 31.08.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-4 от 2016-03-31 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного

			управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-3 от 2015-05-21 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-1 от 2013-07-04 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-2 от 2014-06-17 ; Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвидимости "Атлант-региональная недвижимость" Утверждены приказом ЗАО УК Инвестиционный стандарт, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкамот 18.12.2012г №250 2210/12-01 от 2012-10-22 ; Акт-приема-передачи земельного участка б/н от 2014-11-28
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		
6.	Правопритязания:		
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		
8.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор		Федеральный информационный ресурс
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 28.04.2016 № 90-18101240

На основании запроса №90-18101240 от 28.04.2016, поступившего на рассмотрение 28.04.2016 , сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:			38:25:020106:973
	наименование объекта:			Баня-сауна
	назначение объекта:			Нежилое здание
	площадь объекта:			52 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:			
	этажность (этаж):			Номер этажа отсутсвует , этажность надземная 1 ,этажность подземная 0
	номера на поэтажном плане:			
	адрес (местоположение) объекта:			Иркутская область, Слюдянский р-н, Байкальск г., Красный ключ мк-н, д.66
	состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):		2.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость"
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1.	Долевая собственность 38-38-09/015/2014-080 28.11.2014
4.	Ограничение (обременение) права:			
	4.1.1.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		28.11.2014
		номер государственной регистрации:		38-38-09/015/2014-080
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 22.05.2009 по 31.08.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
		основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-4 от 2016-03-31 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного

			управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-3 от 2015-05-21 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-1 от 2013-07-04 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-2 от 2014-06-17 ; Акт-приема-передачи недвижимого имущества б/н от 2014-10-28 ; Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвидимости "Атлант-региональная недвижимость" Утверждены приказом ЗАО УК Инвестиционный стандарт, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкамот 18.12.2012г №250 2210/12-01 от 2012-10-22
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		
6.	Правопритязания:		
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		
8.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор		Федеральный информационный ресурс
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 28.04.2016 № 90-18101333

На основании запроса №90-18101333 от 28.04.2016, поступившего на рассмотрение 28.04.2016 , сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:25:020106:966		
	наименование объекта:	Гостевой домик		
	назначение объекта:	Нежилое		
	площадь объекта:	68.2 Квадратный метр		
	инвентарный номер, литер:			
	этажность (этаж):	Номер этажа отсутсвует , этажность надземная 2 ,этажность подземная отсутсвует		
	номера на поэтажном плане:			
	адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, Слюдянский р-н, Байкальск г., Красный ключ мк-н, д.66		
	состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):		2.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость"
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1.	Долевая собственность 38-38-09/015/2014-077 28.11.2014
4.	Ограничение (обременение) права:			
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	28.11.2014	
		номер государственной регистрации:	38-38-09/015/2014-077	
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.05.2009 по 31.08.2027	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001	
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-4 от 2016-03-31 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного	

		управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-3 от 2015-05-21 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-1 от 2013-07-04 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-2 от 2014-06-17 ; Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвидимости "Атлант-региональная недвижимость" Утверждены приказом ЗАО УК Инвестиционный стандарт, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкамот 18.12.2012г №250 2210/12-01 от 2012-10-22 ; Акт-приема-передачи недвижимого имущества б/н от 2014-10-28
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор		Федеральный информационный ресурс
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 28.04.2016 № 90-18101029

На основании запроса №90-18101029 от 28.04.2016, поступившего на рассмотрение 28.04.2016 , сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:25:020106:1102	
	наименование объекта:	Помещение гостиницы с гаражом и подвалом (с мансардой)	
	назначение объекта:	Нежилое	
	площадь объекта:	550.1 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):	Номер этажа 1,2 , этажность надземная отсутсвует ,этажность подземная отсутсвует	
	номера на поэтажном плане:	1-14;1-10; 1-9;1-13	
	адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость"
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 38-38-09/015/2014-078 28.11.2014
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	28.11.2014
		номер государственной регистрации:	38-38-09/015/2014-078
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.05.2009 по 31.08.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвидимости "Атлант-региональная недвижимость" Утверждены приказом ЗАО УК Инвестиционный стандарт,

			зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкамот 18.12.2012г №250 2210/12-01 от 2012-10-22 ; Акт-приема-передачи недвижимого имущества б/н от 2014-10-28 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-4 от 2016-03-31 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-3 от 2015-05-21 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-2 от 2014-06-17 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-1 от 2013-07-04
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		
6.	Правопритязания:		
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		
8.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор		Федеральный информационный ресурс
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 28.04.2016 № 90-18101201

На основании запроса №90-18101201 от 28.04.2016, поступившего на рассмотрение 28.04.2016 , сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:			38:25:020106:1101
	наименование объекта:			Помещение кафе
	назначение объекта:			Нежилое
	площадь объекта:			187.4 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:			
	этажность (этаж):			Номер этажа 2 , этажность надземная отсутсвует ,этажность подземная отсутсвует
	номера на поэтажном плане:			
	адрес (местоположение) объекта:			Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66
	состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):		2.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость"
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1.	Долевая собственность 38-38-09/015/2014-079 28.11.2014
4.	Ограничение (обременение) права:			
	4.1.1.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		28.11.2014
		номер государственной регистрации:		38-38-09/015/2014-079
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 22.05.2009 по 31.08.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
		основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-4 от 2016-03-31 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного

			управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-3 от 2015-05-21 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-1 от 2013-07-04 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-2 от 2014-06-17 ; Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвидимости "Атлант-региональная недвижимость" Утверждены приказом ЗАО УК Инвестиционный стандарт, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкамот 18.12.2012г №250 2210/12-01 от 2012-10-22 ; Акт-приема-передачи нежилого помещения б/н от 2014-10-28
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		
6.	Правопритязания:		
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		
8.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор		Федеральный информационный ресурс
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(фамилия, инициалы)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист 1 Всего листов

Дата *17 марта 2008 г.*

Кадастровый номер *38:25:020106:0009:25:234:001:006524330:0100:20001*

Инвентарный номер *25:234:001:006524330:0100:20001*
(ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
38:25:020106:0009:25:234:001:006524330

1.2. Этаж (этажи) на котором расположено помещение *1,2,мансарда, подвал*

1.3. Общая площадь помещения *550,1*

1.4. Адрес (местоположение) помещения

Субъект Российской Федерации	*Иркутская область*	
Район	*Слюдянский*	
Муниципальное образование	Тип	*район*
	Наименование	*Слюдянский*
Населенный пункт	Тип	*город*
	Наименование	*Байкальск*
Улица (пр-т, пер.шоссе, бульвар и т.д.)	Тип	*микрорайон*
	Наименование	*Красный ключ*
Номер дома	*66*	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*А*	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: *Нежилое*
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане *1-14;1-10 ; 1-9;1-13*

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание

1.11. ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ", Иркутский Филиал, Слюдянское отделение
(наименование организации технической инвентаризации и технического учета)

реквизиты свидетельства об аккредитации: Свидетельство № 000246, серия РН-I.
(дата и номер свидетельства об аккредитации организации)

Запись в реестре аккредитованных организаций №90 от 07.02.2008 г.

Руководитель (уполномоченное лицо)

Руководитель Слюдянского отделения _____ (подпись) *Панкратова О.Ф.* (фамилия инициалы)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

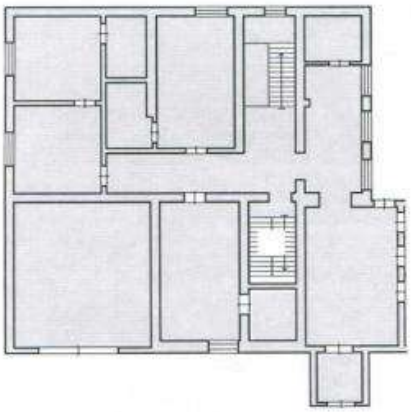
Лист 2 Всего листов 2

Кадастровый номер *38:25:020106:0009:25:234:001:006524330:0100:20001*

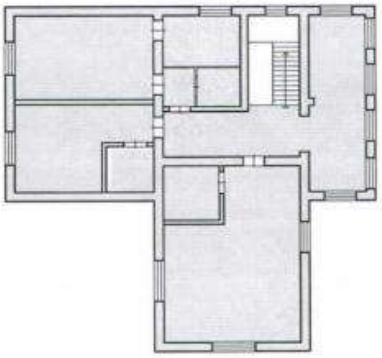
Инвентарный номер *25:234:001:006524330:0100:20001*
(ранее присвоенный учетный номер)

План расположения помещения на этаже

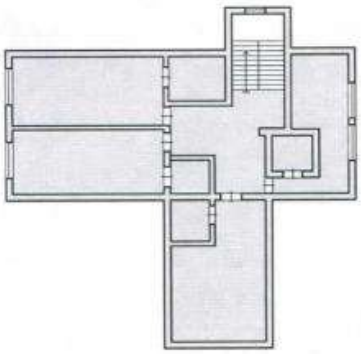
1этаж



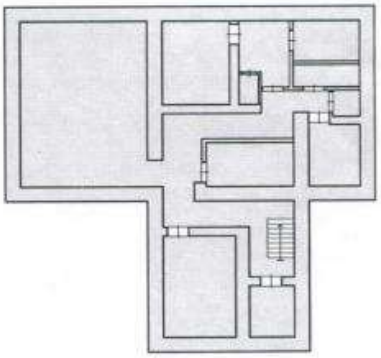
2этаж



мансарда



подвал



Масштаб 1: 500

Руководитель (уполномоченное лицо)

Руководитель Слюдянского отделения (подпись) *Панкратова О.Ф.* (фамилия инициалы)

М.П.



Центральный межрайонный отдел Управления Роснедвижимости по Иркутской области в Слюдянском районе

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

" 28 " ноября 2007 г № 63/07-2115

В. 1

1	**Кадастровый номер** 38:25:020106:0009			2	Лист № 1	3	Всего листов 1	
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера ----------							
5	Наименование участка: Землепользование			6				
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Наименование ориентира Здание , почтовый адрес ориентира - обл. Иркутская район Слюдянский г. Байкальск м-н Красный Ключ , дом 66							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-----	весь	-----	-----	-----	-----	-----	-----
9	Разрешенное использование /назначение/: Для эксплуатации гостиничного комплекса							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/ Для эксплуатации гостиничного комплекса							
11	Площадь: 1024 ± 11 кв.м	12	Нормативная цена: 344064 руб	13	Кадастровая стоимость 402227.2 руб	14	Базовая ставка арендной платы: -----	
15	Сведения о правах: Собственность, ООО "Перспектива"							
16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответсвует материалам межевания. План изготовлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.							
17	Цель предоставления выписки: Для внесения в ЕГРП уточнённых сведений о земельном участке.							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ: -----					
		18.2	Номера образованных участков: -----					
		18.3	Номера ликвидируемых участков: -----					

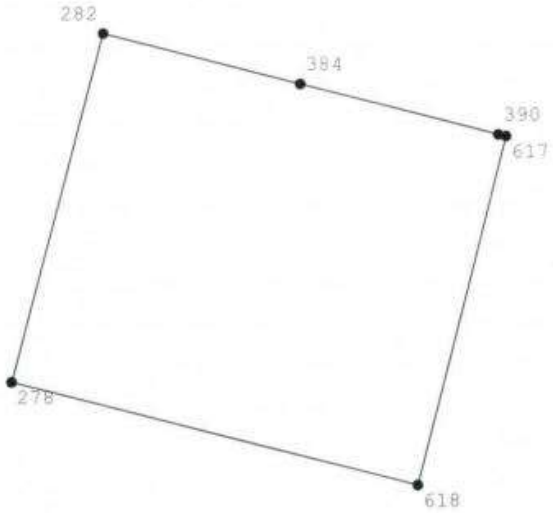
Ведущий специалист-эксперт Центрального межрайонного отдела Управления Роснедвижимости по Иркутской области в Слюдянском районе — Должность

М.П. — подпись — Кочерга Н. П. — Фамилия И.О.

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) В.2

1	Кадастровый номер 38:25:020106:0009	2 Лист № 2
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка	



4	Масштаб 1 : 500

Ведущий специалист-эксперт Центрального межрайонного отдела Управления Роснедвижимости по Иркутской области в Слюдянском районе — Должность

М.П.

подпись, дата

28.11.2007

Кочерга Н. П. — Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) В.3

1 Кадастровый номер 38:25:020106:0009 2 Лист № 3

3 Сведения о сформированных частях и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед.изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	001	413 кв.м	Занята гостиницей со встроенным и пристроеным кафе и гаражом
2	002	70 кв.м	Занята баней-сауной
3	003	61 кв.м	Гостевой домик

Ведущий специалист-эксперт Центрального межрайонного отдела Управления Роснедвижимости по Иркутской области в Слюдянском районе — Должность

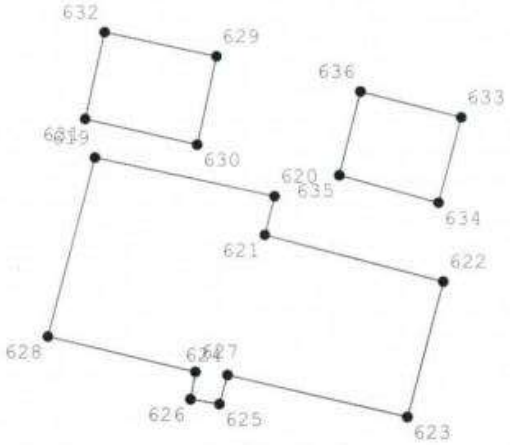
М.П.

подпись, дата 28.11.2007

Кочерга Н. П. — Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) **В.4**

1	Кадастровый номер 38:25:020106:0009	2	Лист № 4
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка		Учетный кадастровый номер \001-\003



4	Масштаб	1 : 500

Ведущий специалист-эксперт Центрального межрайонного отдела Управления Роснедвижимости по Иркутской области в Слюдянском районе — Должность

М.П. — подпись, дата 28.11.2007 — Кочерга Н. П. — Фамилия И.О.

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
Иркутский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»
Слюдянское отделение

Область ***Иркутская***

Район ***Слюдянский***

Город ***Байкальск***

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

микрорайон ***КРАСНЫЙ КЛЮЧ № 66*** *(Литера Б)*

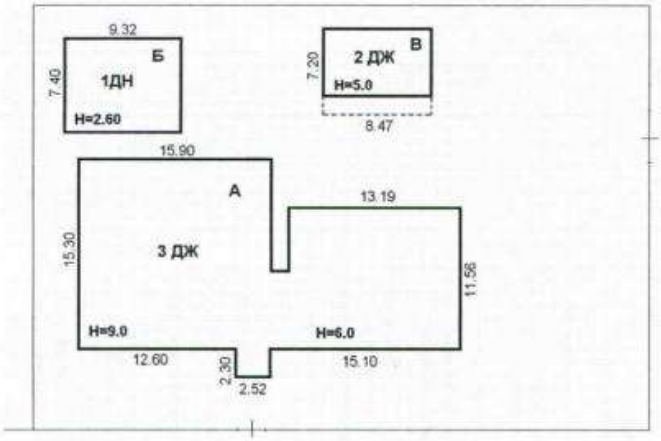
Инвентарный номер	25:234:001:006524330:0200					
Реестровый номер	150405 : 001:006524330:0200					
Кадастровый номер	38	25	020106	0009	25:234:001:006524330:0200	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на " 22 " марта 2007 г.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

масштаб 1:500

микрорайон **КРАСНЫЙ КЛЮЧ № 66**



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости	Иркутский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Слюдянское отделение		Инв. №
Лист № 1	*План земельного участка микрорайон Красный ключ, № 66 г. Байкальск*		масштаб 1:500
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
22. 03. 2007 г	*техник по инвентаризации строений и сооружений*	*Захарова Т.С.*	

I. Сведения о принадлежности.

№ п/п	Субъект права: для граждан – *Ф.И.О.* для юридических лиц – *по Уставу*	Документы, подтверждающие право	Доля (часть, литера)

II. Экспликация земельного участка (кв.м.)

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая
1024	1024	69.0			

III. Благоустройство здания (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		электроснабжение
		от ТЭЦ	от квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		С центр.горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Централизованное	Жидким газом	
52.0	52.0				52.0								52.0

IV. Общие сведения о здании

Назначение ***нежилое***

Использование ***баня-сауна***

Этажность ***одноэтажное***

Материал стен ***брусчатые***

V. Исчисление площадей и объемов строений, расположенных на земельном участке.

Литера по плану	Наименование строений, сооружений	Формула подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м)
Б	***баня-сауна***	9.32 x 7.40	69.0	2.60	**179**

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера Б Год постройки **2007** Число этажей *один*

Группа капитальности IV Вид внутренней отделки *повышенная* Таблица № 128 Сборник № 28

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к конструктивному элементу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	Процент износа к стр.гр.7х8	Текущие изменения	
										Износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		бетонный ленточный		5		5	0	0		
2	а) стены и их наружная отделка		брусчатые		30		30	0	0		
	б) перегородки										
3	Перекрытия	Чердачные	деревянные отепленные		7		7	0	0		
		Междуэтажные									
		подвальные									
4	Кровля		ондулин по деревянной обрешетке		7		7	0	0		
5	Полы		дощатые по лагам, мозаичная плитка		17		17	0	0		
6	Проемы	Оконные	двойные створчатые		10		10	0	0		
		Дверные	простые								
7	Внутренняя отделка		облицовка глазурованной плиткой и рейкой		4		4	0	0		
8	Внутр.сантехнич. устройства	Отопление	от собственного котла		15		15	0	0		
		Водопровод	централизованное								
		Канализация	сброс в ГС								
		Горяч. водоснаб.									
		Ванны									
		Электроосвещен.	проводка скрытая								
		Радио									
		Телефон									
		Вентиляция	+								
		Сигнализация									
9	Прочие устройства		отмостки		5		5	0	0		
Итого:						*x*	**100**	*x*	**0**	x	

Физический износ в % (гр.9 x 100/гр.7) - 0 %.

VII. Исчисление стоимости.

Литера по плану	Наименование	№ таблицы № сборника	Стоимость измерителя по таблице	Капитальность	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости измерителя				Стоимость измерителя с надбавками, руб.	Объем, м. куб.	Восстановительная стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.
						Областной	Климатический	Сейсмичность	Индекс					
Б	баня-сауна	128/28	35.9	1.0	1.0	0.98	1.06		64.88	2420	179	433180	0	433180

VIII. Общая стоимость (в рублях).

В ценах	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО:	
	Восстановитель	Действительная	Восстановит	Действительн	Восстановит	Действительн	Восстановит	Действительн
2007 г	433180	433180					433180	433180
1969 г		6700						

*Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. – **433 180** рублей.*

Перечень прилагаемых документов

№№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Технический паспорт здания		3	
2	Экспликация к поэтажному плану		1	
3	План территории	1:500	1	
4	Поэтажный план	1:100	1	

Особые отметки:

Первичные учетно-оценочные работы выполнены 15 апреля 2005 г

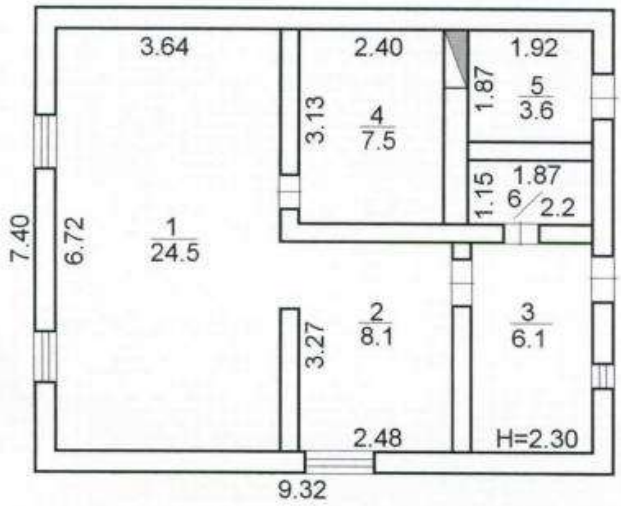
Дата обследования "22" марта 2007 г.

Обследовал Захарова Т.С.

Паспорт выдан "23" апреля 2007 г.

Руководитель Панкратова О.Ф.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЗДАНИЯ (Литера Б)



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости	Иркутский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Слюдянское отделение		Инв. №
Лист № 2	*Поэтажный план здания (Литера Б) микрорайон Красный ключ, № 66 г.Байкальск*		масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
22. 03. 2007 г.	*техник по инвентаризации строений и сооружений*	*Захарова Т.С.*	

Экспликация к поэтажному плану Литера Б:

№ п/п	Наименование помещения	Площадь общая	Площадь торговая	Площадь подсобная	Площадь складская
1	бассейн	24.5			
2	комната отдыха	8.1			
3	прихожая	6.1			
4	парная	7.5			
5	подсобная	3.6			
6	туалет	2.2			
	Итого:	52.0			

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
Иркутский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»
Слюдянское отделение

Область ***Иркутская***

Район ***Слюдянский***

Город ***Байкальск***

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

микрорайон ***КРАСНЫЙ КЛЮЧ № 66*** *(Литера В)*

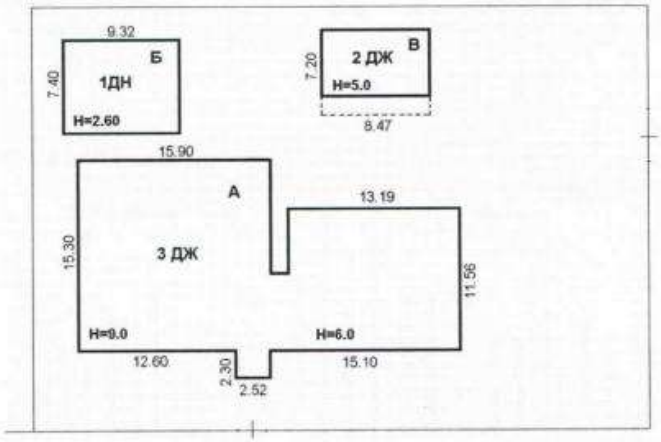
Инвентарный номер	25:234:001:006524330:0300					
Реестровый номер	150405 : 001:006524330:0300					
Кадастровый номер	38	25	020106	0009	25:234:001:006524330:0300	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на " 22 " марта 2007 г.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

масштаб 1:500

микрорайон **КРАСНЫЙ КЛЮЧ № 66**



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости	Иркутский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Слюдянское отделение		Инв. №
Лист № 1	*План земельного участка микрорайон Красный ключ, № 66 г. Байкальск*		масштаб 1:500
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
22. 03. 2007 г	*техник по инвентаризации строений и сооружений*	*Захарова Т.С.*	

I. Сведения о принадлежности.

№ п/п	Субъект права: для граждан – *Ф.И.О.* для юридических лиц – *по Уставу*	Документы, подтверждающие право	Доля (часть, литера)

II. Экспликация земельного участка (кв.м.)

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая
1024	1024	109.2			

III. Благоустройство здания (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		электроснабжение
		от ТЭЦ	от квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		С центр.горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Централизованное	Жидким газом	
68.2	68.2				68.2								68.2

IV. Общие сведения о здании

Назначение ***нежилое***

Использование ***гостевой домик***

Этажность ***двухэтажное***

Материал стен ***бревенчатые***

V. Исчисление площадей и объемов строений, расположенных на земельном участке.

Литера по плану	Наименование строений, сооружений	Формула подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м)
В	***гостевой домик***	8.47 x 5.70 + 8.47 x 7.20	109.2	5.0	**546**

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера В Год постройки **2007** Число этажей *два*

Группа капитальности IV Вид внутренней отделки *повышенная* Таблица № 13 Сборник № 28

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к конструктивному элементу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	Процент износа к стр.гр.7х8	Текущие изменения	
										Износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		бетонный ленточный		2		2	0	0		
2	а) стены и их наружная отделка		бревенчатые		25		25	0	0		
	б) перегородки										
3	Перекрытия	Чердачные	деревянные отепленные		8		8	0	0		
		Междуэтажные									
		подвальные									
4	Кровля		ондулин по деревянной обрешетке		4		4	0	0		
5	Полы		дощатые по лагам		16		16	0	0		
6	Проемы	Оконные	двойные створчатые		10		10	0	0		
		Дверные	филенчатые								
7	Внутренняя отделка		обшивка стен и потолков рейкой		15		15	0	0		
8	Внутр.сантехнич. устройства	Отопление	Эл.бойлерное		12		12	0	0		
		Водопровод	централизованное								
		Канализация	сброс в ГС								
		Горяч. водоснаб.									
		Ванны									
		Электроосвещен.	проводка скрытая								
		Радио									
		Телефон									
		Вентиляция	+								
		Сигнализация									
9	Прочие устройства		отмостки		8		8	0	0		
Итого:							**100**		**0**	x	

Физический износ в % (гр.9 x 100/гр.7) - 0 %.

VII. Исчисление стоимости.

Литера по плану	Наименование	№ таблицы № сборника	Стоимость измерителя по таблице	Капитальность	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости измерителя				Стоимость измерителя с надбавками, руб.	Объем, м. куб.	Восстановительная стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.
						Областной	Климатический	Сейсмичность	Индекс					
В	гостевой домик	13/28	34.2	1.0	1.0	0.98	1.06		64.88	2305	546	1258530	0	1258530

VIII. Общая стоимость (в рублях).

В ценах	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО:	
	Восстановитель	Действительная	Восстановит	Действительн	Восстановит	Действительн	Восстановит	Действительн
2007 г	1258530	1258230					1258530	1258230
1969 г		19400						

*Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. – **1 258 530** рублей.*

Перечень прилагаемых документов

№№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Технический паспорт здания		3	
2	Экспликация к поэтажному плану		1	
3	План территории	1:500	1	
4	Поэтажный план	1:100	1	

Особые отметки:

Первичные учетно-оценочные работы выполнены 15 апреля 2005 г

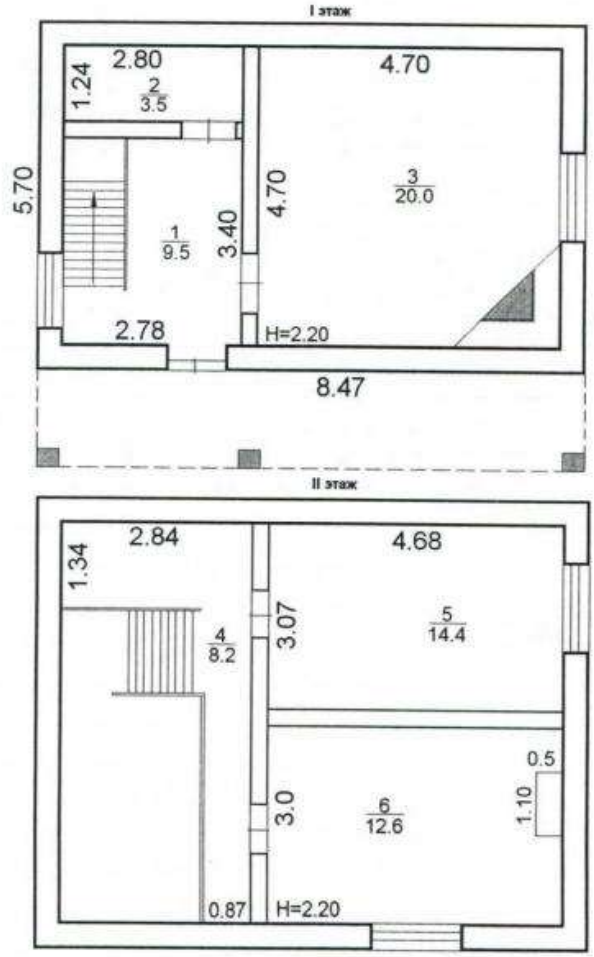
Дата обследования " 12 " марта 2007 г.

Обследовал Захарова Т.С.

Паспорт выдан "20" апреля 2007 г.

Руководитель Панкратова О.Ф.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЗДАНИЯ (Литера В)



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости	Иркутский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Слюдянское отделение		Инв. №
Лист № 2	*Поэтажный план здания (Литера В) микрорайон Красный ключ, № 66 г.Байкальск*		масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
22. 03. 2007 г	*техник по инвентаризации строений и сооружений*	*Захарова Т.С.*	

Экспликация к поэтажному плану Литера В:

№ п/п	Наименование помещения	Площадь общая	Площадь торговая	Площадь подсобная	Площадь складская
	I-этаж				
1	прихожая	9.5			
2	санузел	3.5			
3	комната	20.0			
	Итого по I-этажу:	**33.0**			
	II этаж				
4	коридор	8.2			
5	комната	14.4			
6	комната	12.6			
	Итого по II этажу:	**35.2**			
	Всего по зданию :	**68.2**			

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ИРКУТСКИЙ ФИЛИАЛ СЛЮДЯНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение: ***Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом***

Инвентарный номер	**25:234:001:006524330:0100:20001**
Реестровый номер	**141104 :001:006524330:0100:20001**
Кадастровый номер	**38:25:020106:0009:25:234:001:006524330:0100:20001**

район *Слюдянский*

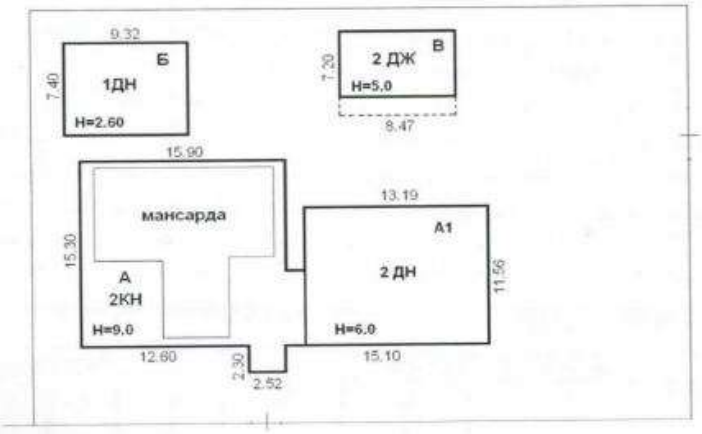
город (др. поселение) *Байкальск*

район города *Красный ключ № 66*

улица (пер.)

Паспорт составлен по состоянию на 17 марта 2008г.

Ситуационный план



Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Слюдянское отделение				
Ситуационный план				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 1 Листов 1 масштаб 1:500
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г. Байкальск м-он Красный ключ № 66	

1. Регистрация права собственности

(реестровый №_____) Фонд_____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием – кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

2. Экспликация земельного участка 1024,0 кв.м

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
		260,6					

3. Благоустройство помещения 550,1 кв.м

Водопровод	Канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газосн.		Электроснабжение	Лифты, шт.				
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГБ	печное	электроотопление		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
550,1	550,1						550,1	550,1						550,1					

4. Общие сведения

Использование **Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом**

Количество мест (мощность)

а)
б)
в)
г)

5. Исчисление площадей и объемов помещеняи

Лит. по пла-ну	Наименование помещения и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площ. (м.кв.)	Высота (м.)	Объем (м.куб.)
1	2	3	4	5	6
А	Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом	15,90*15,30	243,3	3,05	742
		2,52*2,30+1,70*6,78+15,90*8,40+6,78*6,40	194,3	3,00	583
		6,70*14,90+6,78*4,60+2,60*2,60	138,0	2,80	386
	подземная часть	15,90*8,50+6,78*6,40	178,5	3,00	536
		Итого:	**754,1**		**2247**
Нежилое помещение, расположенное в двухэтажном кирпичном здании с брусчатой мансардой					

6. Описание конструктивных элементов здания(помещения) и описание износа

Литера А Год постройки 2005 Число этажей 3 2 этажа

Группа капитальности III Вид внутренней отделки повышенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к констр.элем. в %	Удельный вес конст.элем.с поправкой	Износ в %	Проц.износа к стр.гр.7х8	Тек.изм. Износ в	
										элемента	К строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		сборный ж/бетонный	хорошее	10	1	10	0	0,0		
2	а) стены и их наружная отделка		кирпичные, брусчатые	хорошее	24	1	24	0	0,0		
	б)перегородки			хорошее							
3	Перекрытия	Чердачные	деревянные	хорошее	10	1	10	0	0,0		
		Между-этажные	ж/б плиты								
		подвальные	ж/б плиты								
4	Крыша		ондулин	хорошее	6	1	6	0	0,0		
5	Полы		дощатые, плитка	хорошее	9	1	9	0	0,0		
6	Проемы	Оконные	стеклопакеты	хорошее	14	1	14	0	0,0		
		Дверные	филенчатые								
7	Внутренняя отделка		ГВЛ,обои,покраска,плитка	хорошее	12	1	12	0	0,0		
8	Внутр.сантехнич. устройства	Отопление	эл.бойлерное	хорошее	11	1	11	0	0,0		
		Водопровод	централизованное								
		Канализация	сброс в ГС								
		Г.водоснаб.	автономное								
		Ванны									
		Электроосв.	+								
		Радио									
		Телефон	+								
		Вентиляция	+								
		Лифты									
9	Прочие устройства		отмостка	хорошее	4	1	4	0	0,0		
Итого:					100	x	100	x	0,0	x	

Процент износа. Приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр.9)х100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ = **0%**

7. Техническое описание пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера__ H=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера__ H=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера__ H=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:			x				x				x	

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости помещения и его частей

Литера по плану	Наименование помещения и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты							Стоимость измерителя с поправками	Количество, объем-м3, площадь-м2	Восстан.стоимость, руб.	Проц.износа	Действительная стоимость, руб.
						удел. вес	клим. район	гр. капит.	повышающий, понижающий	областной	сейсмичность	коэф.2008 г.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	Нежилое помещение гостиницы с гаражом и	28	104	м3	32,3	1,00	1,07	1,00			1,06	117,920	4320	2247	9 706 950	0	9 706 950
	Итого:														**9 706 950**		**9 706 950**

9. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера__ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера__ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера__ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера__ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера__ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера__ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

10. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты							Стоимость измерителя с поправкам	Количество, объем-м3, площадь-м2	Восстан.стоимость в рублях	Проц.износа	Действительная стоимость руб.
						удел. вес	гр.капит.	сейсмичн.	клим. район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

11. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Металл. конструкция	Размеры		площадь, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат.район	Восстан.стоимость в рублях	Проц.износа	Действительная стоимость руб.
			длина, м	ширина, высота, м									

12. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-витель-ная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная
2008	9706950	9706950					**9 706 950**	**9 706 950**
Действительная стоимость в ценах 2008 г. составляет:								
Девять миллионов семьсот шесть тысяч девятьсот пятьдесят рублей.								

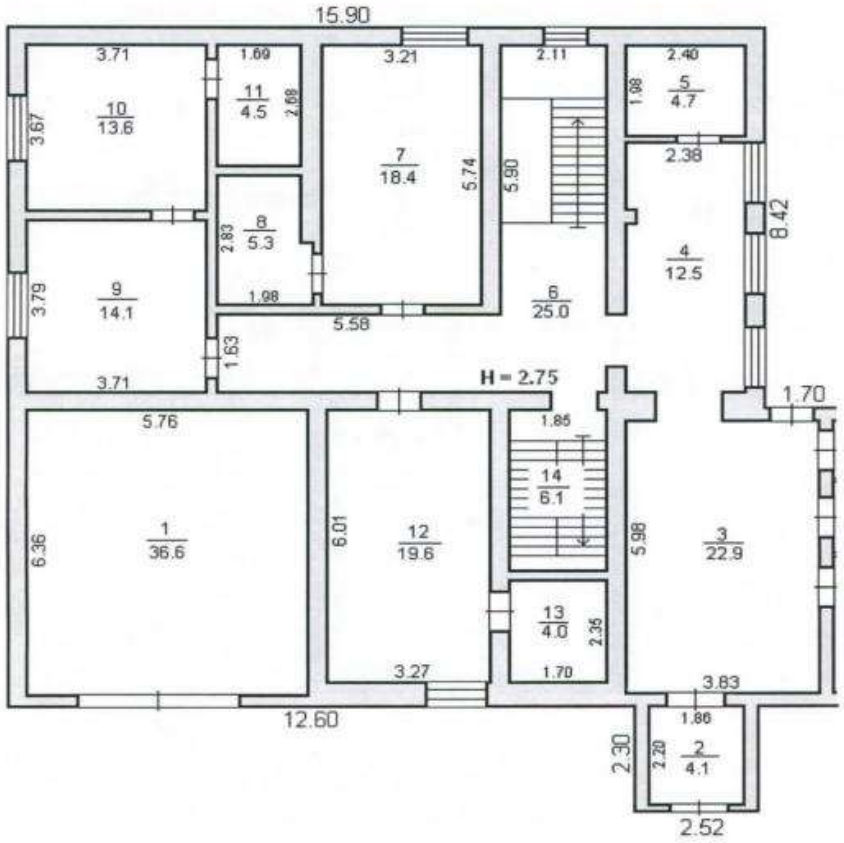
« 17 » марта 2008г. Выполнил _____ (Захарова Т.С.)

«17» марта 2008г. Руководитель _____ (Панкратова О.Ф.)

13. Отметка о последующих обследованиях

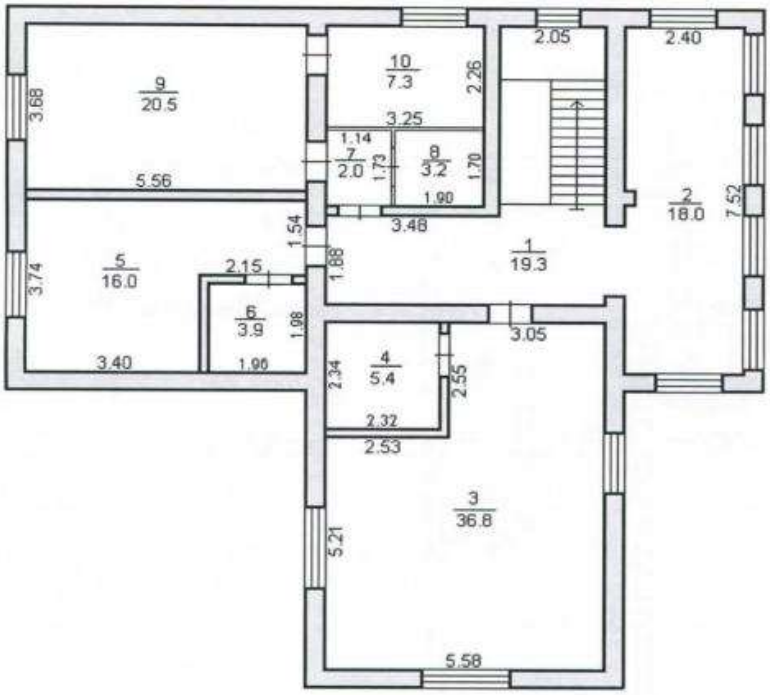
Дата обследования «__»_____200_г.	«__»_____200_г.	«__»_____200_г.
Обследовал		
Проверил		
Руководитель		

Поэтажный план помещения



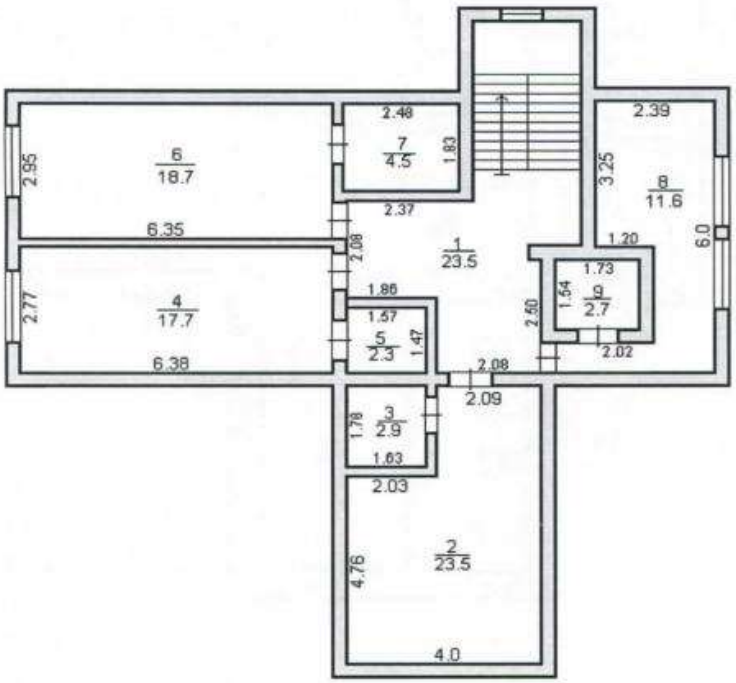
Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Слюдянское отделение				
Поэтажный план помещения (Лит.А) 1 этаж				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 1 Листов 4 масштаб 1:100
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г.Байкальск м-он.Красный ключ № 66	

Поэтажный план помещения



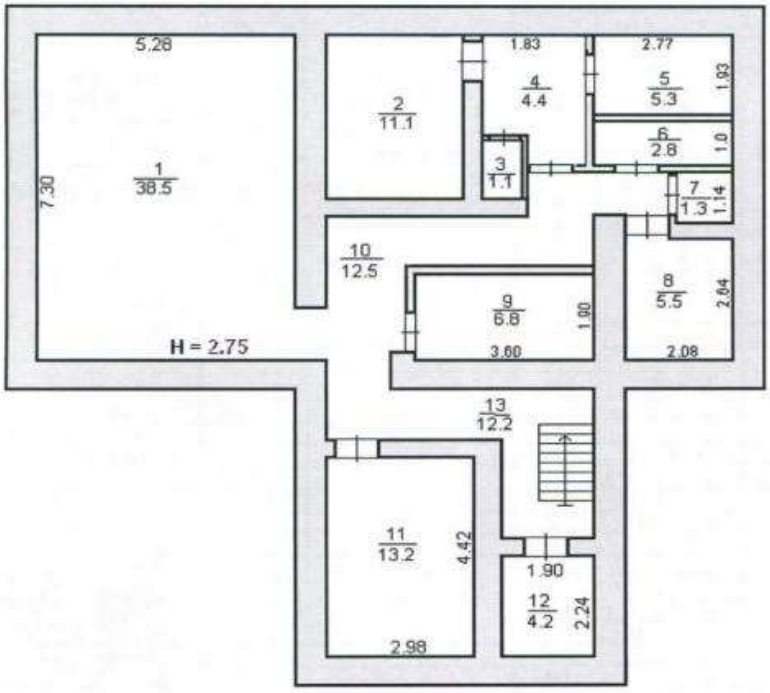
Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Слюдянское отделение				
Поэтажный план помещения (Лит.А) 2 этаж				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 2 Листов 4 масштаб 1:100
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г.Байкальск м-он.Красный ключ № 66	

Поэтажный план помещения



Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Слюдянское отделение				
Поэтажный план помещения (Лит.А) мансарда				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 3 Листов 4 масштаб 1:100
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г.Байкальск м-он.Красный ключ № 66	

Поэтажный план помещения



Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Слюдянское отделение				
Поэтажный план помещения (Лит.А) подвал				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 4 Листов 4 масштаб 1:100
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г.Байкальск м-он.Красный ключ № 66	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

внутренних обмеров и подсчетов площадей помещения строения литер А

город (пос.) Байкальск улица

район Красный ключ № 66 дом №

Этажность, начиная с подв и конч.мезон.	№№ квартир или помещений	№№ комн., кухонь, коридор и проч.	Назначение част.помещен.: жил.комната, магазин, контора, кухня, коридор, ванная и пр.	Фактическое использование помещения	Формулы для подсчета площадей	Фактическое использование площадей										Внутр. высота пом.от пола до потолка
						общая полезная	в том числе									
							жилая	учрежденческая(контор.)	учебная	культурно-просвет.	лечебно-санитарн.	торгово-складочн.	коммун.бытовая	производственная	прочая	вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1 этаж																	
		1	гаражный бокс			36,6									36,6		2,75
		2	тамбур			4,1										4,1	
		3	холл			22,9										22,9	
		4	приемная			12,5		12,5									
		5	подсобная			4,7										4,7	
		6	коридор			25,0										25,0	
		7	комната			18,4	18,4										
		8	санузел			5,3							5,3				
		9	комната			14,1	14,1										
		10	комната			13,6	13,6										
		11	санузел			4,5							4,5				
		12	комната			19,6	19,6										
		13	санузел			4,0							4,0				
		14	лестничная			6,1										6,1	
			Итого по 1 этажу:			**191,4**	**65,7**	**12,5**					**13,8**		**36,6**	**62,8**	
2 этаж																	
		1	коридор			19,3										19,3	2,70
		2	холл			18,0										18,0	
		3	комната			36,8	36,8										
		4	санузел			5,4							5,4				
		5	комната			16,0	16,0										
		6	санузел			3,9							3,9				
		7	коридор			2,0										2,0	
		8	санузел			3,2							3,2				
		9	комната			20,5	20,5										
		10	комната			7,3	7,3										
			Итого по 2 этажу:			**132,4**	**80,6**						**12,5**			**39,3**	
мансарда																	
		1	коридор			23,5										23,5	2,50
		2	комната			23,5	23,5										
		3	санузел			2,9							2,9				
		4	комната			17,7	17,7										
		5	санузел			2,3							2,3				
		6	комната			18,7	18,7										
		7	санузел			4,5							4,5				
		8	комната			11,6	11,6										
		9	санузел			2,7							2,7				
			Итого по мансарде:			**107,4**	**71,5**						**12,4**			**23,5**	

Этажность, начиная с подв.и конч.мезон.	№№ квартир или помещений	№№ комн., кухонь, коридор и прочих	Назначение част.помещен.: жил.комната, магазин, контора, кухня, коридор, ванная и пр.	Фактическое использование помещения	Формулы для подсчета площадей	Фактическое использование площадей										Внутр. высота пом.от пола до потолка
						общая полезная	в том числе									
							жилая	учрежденческая(контор.)	учебная	культурно-просвет.	лечебно-санитарн.	торгово-складочн.	коммун.бытовая	производственная	прочая	вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
подвал																	
		1	бильярдная			38,5				38,5							2,75
		2	сауна			11,1							11,1				
		3	туалет			1,1							1,1				
		4	коридор			4,4										4,4	
		5	бойлерная			5,3										5,3	
		6	насосная			2,8										2,8	
		7	туалет			1,3							1,3				
		8	прачечная			5,5							5,5				
		9	гладильная			6,8							6,8				
		10	коридор			12,5										12,5	
		11	кабинет			13,2		13,2									
		12	подсобная			4,2										4,2	
		13	коридор			12,2										12,2	
			Итого :			**118,9**		**13,2**		**38,5**			**25,8**			**41,4**	
			Всего по помещению:			**550,1**	**217,8**	**25,7**		**38,5**			**64,5**		**36,6**	**167,0**	

Договор о передаче прав и обязанностей
по договору аренды земельного участка №53 от "01" июля 2008 г.

г. Москва «28» октября 2014 г.

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Рацио-капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПрофитХаус», в лице Генерального директора Елкиной Натальи Евгеньевны, действующей на основании Устав, в дальнейшем именуемое «Прежний арендатор», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», в лице Генерального директора Генерального директора Грунина Глеба Львовича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое «Новый арендатор», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1.1. В соответствии с пунктом 5 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации Прежний арендатор передаёт Новому арендатору свои права и обязанности (далее – «Права и обязанности») по договору аренды земельного участка №53 от 01 июля 2008 года (далее – «Договор аренды»), заключённому в отношении земельного участка площадью 552 кв. м. (кадастровый №38:25:020106:844), расположенного по адресу: Иркутская область, Слюдянский район, г. Байкальск, микрорайон Красный ключ, 66, предоставленного для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса, на основании постановления мэра Слюдянского района от 26.06.2008 года №754.

1.2. Все Права и обязанности по Договору аренды переходят к Новому арендатору в том объёме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода Прав и обязанностей. При этом, Стороны установили, что сумма арендной платы за квартал, в котором осуществляется переход Прав и обязанностей к Новому арендатору, распределяется между Прежним арендатором и Новым арендатором пропорционально тому времени, в течение которого каждый из них был арендатором земельного участка по Договору аренды.

1.3. Права и обязанности Прежнего арендатора по Договору аренды переходят к Новому арендатору со дня внесения соответствующей записи Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.4. Согласие арендодателя по Договору аренды на заключение настоящего договора не требуется согласно пункту 5 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации.

II. Обязанности Сторон

2.1. За полученные Права и обязанности Новый арендатор обязуется уплатить Прежнему арендатору их стоимость в размере 537 000 (Пятьсот тридцать семь тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС – 18%. Указанная сумма подлежит уплате в течение 2 (Двух) месяцев с момента перехода Прав и обязанностей к Новому арендатору.

2.2. Прежний арендатор обязуется передать Новому арендатору оригинал Договора аренды и иных документов, удостоверяющих Права и обязанности. Указанные в настоящем пункте документы должны быть переданы Новому арендатору в течение 3 (Трех) рабочих с дней с момента перехода к нему Прав и обязанностей.

2.3. Прежний арендатор после перехода Прав и обязанностей к Новому арендатору обязан в разумный срок письменно уведомить об этом арендодателя по Договору аренды.

III. Заключительные положения

3.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон, и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

3.2. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах: по одному для каждой из Сторон, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

Прежний арендатор:
ЗАО «УК «Рацио-капитал», Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПрофитХаус»
Место нахождения: 111397, г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
ИНН 7725217596 КПП 772001001
ОГРН 1037725001027
р/с 40701810000030000277 в ОАО Банк ВТБ г. Москва
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187

_____ /Елкина Н.Е./

М.П.

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО * ОГРН 1037725001027 * МОСКВА * "Управляющая компания "Рацио-капитал"

Новый арендатор:
ЗАО УК «Инвестиционный стандарт», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
Место нахождения: 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10
ОГРН 1077760004090
ИНН 7737523774 КПП 770101001
р/с 40701810700000000316 в ОАО «РосДорБанк» г. Москва
к/с 30101810700000000666
БИК 044583666

_____ /Грунин Г.Л./

М.П.

СОГЛАШЕНИЕ

о передаче прав и обязанностей по договору аренды

г. Москва «26» января 2015 г.

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Рацио-капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПрофитХаус» (далее – «Прежний собственник») в лице Генерального директора Елкиной Натальи Евгеньевны, действующей на основании Устава,

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (далее – «Управляющий») в лице Генерального директора Грунина Глеба Львовича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест» (далее – «Арендатор») в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава,

именуемые вместе «Стороны», а каждое по отдельности - «Сторона»,

составили настоящее соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды (далее – «Соглашение») в подтверждение нижеследующего:

1. Между Прежним собственником и Арендатором действует договор аренды нежилого помещения №0407/13-01 от 04.07.2013 г. (далее – «Договор аренды») в отношении четырех помещений общей площадью 857,7 кв.м., расположенных по адресу: Иркутская область, Слюдянский район, г. Байкальск, микрорайон Красный Ключ, д. 66 (далее – «Помещения»).

2. 28 ноября 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области в отношении Помещений зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», доверительное управление которым осуществляет ЗАО УК «Инвестиционный стандарт».

3. В связи с обстоятельствами, указанными в п. 2 Соглашения, права и обязанности Прежнего собственника по Договору аренды переходят к Управляющему, а Арендатор выражает согласие на данный переход прав и обязанностей по Договору аренды.

4. Арендатор обязан перечислить Управляющему арендную плату и иные причитающиеся Управляющему как арендодателю платежи по Договору аренды за пользование Помещениями в течение периода с 28 ноября 2014 г. по момент подписания Соглашения, а также за все последующие периоды.

Реквизиты Управляющего для осуществления в его пользу платежей:

Р/с 40701810700000000316
в ОАО «РосДорБанк»
К/с 30101810700000000666
БИК 044583666
ИНН 7737523774 КПП 770101001
Получатель: ЗАО УК «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант -региональная недвижимость»

5. Настоящее Соглашение составлено в 3 экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

ЗАО «УК «Рацио-капитал»	ЗАО УК «Инвестиционный стандарт»	ООО «Благоденствие-Инвест»
Место нахождения: 111397, г. Москва, Зеленый проспект, д. 20 ОГРН 1037725001027 ИНН 7725217596 КПП 772001001	Место нахождения: 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10 ОГРН 1077760004090 ИНН 7737523774 КПП 770101001	Место нахождения: 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3 Б ОГРН 1033801010650 ИНН 3808074496 КПП 38080100
Генеральный директор /Елкина Н.Е.	Генеральный директор /Грунин Г.Л.	Генеральный директор /Куприянов А.В.

Договор аренды нежилого помещения № 0407/13-01

г. Иркутск «04» июля 2013 г.

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Рацио-капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПрофитХаус», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Елкиной Натальи Евгеньевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора **Куприянова Александра Васильевича,** действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии со ст. 650 Гражданского кодекса РФ, Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду помещения общей полезной площадью 857,7 кв.м., расположенные по адресу: Иркутская область, Слюдянский район, г. Байкальск, микрорайон Красный Ключ, 66.

1.2. Указанные в пункте 1.1. настоящего Договора помещения передаются Арендатору для осуществления эксплуатации существующего гостиничного комплекса.

1.3. Характеристика указанных в пункте 1.1. настоящего Договора помещений приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Порядок передачи помещений в аренду

2.1. Арендодатель передает Арендатору помещения, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора, **«04» июля 2013 г.**

2.2. Помещения, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора, передаются по Акту приемки, приведенному в Приложении № 2 к настоящему Договору, и являющемуся его неотъемлемой частью.

2.3. Помещения, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора, должны быть переданы в состоянии, соответствующем характеристикам, описанным в Приложении № 1 к настоящему Договору, и назначению имущества.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендатор обязан:

3.1.1. пользоваться помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества.

3.1.2. поддерживать арендуемые помещения в надлежащем состоянии и не допускать порчи имущества Арендодателя.

3.1.3. в ходе использования переданных в аренду помещений проводить их текущий (в том числе - косметический) ремонт.

3.1.4.своевременно перечислять Арендодателю денежные средства для осуществления оплаты коммунальных услуг и услуг связи в соответствии с заключенными с ресурсоснабжающими организациями договорами о предоставлении коммунальных услуг.

3.1.6. своевременно выплачивать арендную плату в соответствии с требованиями ст. 611 Гражданского кодекса РФ и разделом 4 настоящего Договора.

3.1.7. по окончании срока действия настоящего Договора возвратить Арендодателю помещения с учетом их состояния при приемке, согласно акта приема-передачи при заключении настоящего договора, и с учетом естественного износа за период действия настоящего договора по Акту приема-передачи.

3.1.8. производить неотделимые улучшения только с письменного согласия Арендодателя.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. требовать от Арендодателя обеспечения арендуемых помещений коммунальными ресурсами (энергоснабжением, транспортировке, приему и очистке сточных вод, услуг по междугородной и международной телефонной связи, холодным водоснабжением и водоотведением,) при условии своевременного перечисления Арендодателю денежных средств для осуществления оплаты потребляемых коммунальных услуг и ресурсов. Не поименованные в данном пункте коммунальные ресурсы Арендатор обеспечивает и оплачивает за свой счет.

3.2.2. потребовать соразмерного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

3.2.3. сдавать арендуемые помещения в субаренду без согласования с Арендодателем.

3.3. Арендодатель обязан:

3.3.1. передать Арендатору указанные в пункте 1.1. настоящего Договора помещения по Акту приемки, а так же все их принадлежности и копии документов, относящихся к указанным помещениям «**04» июля 2013 г.**

3.3.2. обеспечить заключение договоров на предоставление коммунальных услуг и ресурсов, обеспечить их своевременную оплату при условии своевременности их оплаты Арендатором.

3.3.3. своевременно осуществить капитальный ремонт передаваемых в аренду помещений, при одновременном соблюдении следующих условий:

- письменного уведомления Арендатором о необходимости проведения такого ремонта;
- получение Арендодателем согласия третьего лица на распоряжение денежными средствами для осуществления расходов на ремонт, если в соответствии с законодательством Российской Федерации он не вправе самостоятельно осуществлять такие расходы;
- предоставления Арендодателем до осуществления расходов на ремонт сметы работ, проектов договоров, которые должны быть заключены для проведения Ремонта, иные документы, подтверждающие размер предполагаемых расходов;

В случае невыполнения условий, указанных в п. 3.3.3. Договора, капитальный ремонт полностью осуществляется за счёт Арендатора.

3.4. Арендодатель имеет право:

3.4.1. на беспрепятственный доступ в сдаваемые в аренду помещения с целью проверки исполнения арендатором условий настоящего Договора.

3.4.2. требовать от Арендатора исполнения всех положений пункта 3.1. раздела 3 настоящего Договора.

3.4.3. при несвоевременном внесении Арендатором арендной платы или перечислении денежных средств для оплаты услуг связи и потребляемых коммунальных ресурсов и услуг взыскать в Арендатора неустойку в размере 0,01 % от суммы, подлежащей уплате на основании пункта 4.1. настоящего Договора.

4. Арендная плата и порядок расчётов

4.1. За пользование помещениями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора Арендатор ежемесячно до 25 числа текущего месяца уплачивает арендную плату в размере 51 000 (пятьдесят одна тысяча) рублей в месяц с учетом НДС.

4.2. Арендатор ежемесячно в течении 5 рабочих дней с момента выставления счетов Арендодателем оплачивает коммунальные услуги, оказанные соответствующими поставщиками по помещениям, указанным в п. 1.1. настоящего Договора (электроэнергия, ТБО, водоснабжение и водоотведение и т.д.).

4.3. Уплата арендной платы Арендатором производится путем перечисления на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 8 настоящего Договора.

4.4. При просрочке внесения Арендатором арендной платы или перечисления денежных средств для оплаты услуг связи и потребляемых коммунальных ресурсов и услуг, с Арендатора взыскивается неустойка в размере 0,01% от суммы, подлежащей внесению, за каждый день просрочки. Неустойка подлежит начислению со дня, следующего за днем, определенным в настоящем Договоре для внесения арендной платы или денежных средств для оплаты услуг связи и потребляемых коммунальных ресурсов и услуг.

4.5. Изменение размеров арендной платы и порядка ее внесения допускается лишь по соглашению сторон и оформляется дополнительным соглашением.

5. Форс-мажор

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

5.2. При наступлении указанных в пункте 5.1 обстоятельств, сторона по настоящему Договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств, должна в кратчайший срок известить о них другую сторону в письменном виде с приложением соответствующих свидетельств.

6. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору, подлежат разрешению путем переговоров между Сторонами. При невозможности урегулирования споров и разногласий путем переговоров, спор рассматривается Арбитражным судом г. Москвы.

7. Заключительные и переходные положения.

7.1. Настоящий Договор заключается на срок до **31 декабря 2013** года включительно, срок аренды помещений по настоящему договору устанавливается с **«04» июля 2013 года** по **31 декабря 2013 года.**

7.2. В случае расторжения договора по инициативе одной из Сторон она обязана уведомить другую сторону не менее, чем за 2 месяца до предполагаемого момента расторжения.

7.3. В случае нарушения какой-либо Стороной условий настоящего Договора, другая сторона имеет право в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть настоящий Договор с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации.

7.4. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего юридического, почтового адресов, номеров телефонов, телефаксов и телексов не позднее 7 (семи) дней с даты их изменения.

7.5. Изменения настоящего договора оформляются в письменной форме в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой из сторон. Заключенные в иной, кроме письменной, форме дополнительные соглашения к настоящему договору недействительны.

7.6. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и вступает в силу со дня его подписания. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть, и не могут быть изменены иначе, как соглашением Сторон.

7.7. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяются положения действующего законодательства Российской Федерации.

8. Адреса и реквизиты сторон.

АРЕНДАТОР	**АРЕНДОДАТЕЛЬ**
ООО «Благоденствие-Инвест» Адрес: РФ, 664011, г.Иркутск, ул. Рабочая, д. 3 «Б», тел 48-59-12 ИНН: 3808074496 Р/С 40702810100002133601 В ОАО «ВСТКБ» г. Иркутска К/с 30101810700000000849 БИК 042520849 Генеральный Директор А.В.Куприянов	ЗАО «УК «Рацио-капитал», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Профит Хаус» Адрес местонахождения: 111397, г. Москва, Зеленый проспект, д. 20 ИНН 7725217596 КПП 772001001 ОГРН 1037725001027 от 14.01.2003 г. Банковские реквизиты: Расчетный счет № 40701810000030000277 В ОАО Банк ВТБ г.Москва БИК 044525187 к/с 30101 810 7 0000 0000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России Генеральный директор Елкина Н.Е.

4

Приложение № 1 к договору аренды
(имущественного найма)
нежилого помещения № 0407/13-01
«04» июля 2013 года

Характеристика помещений, передаваемых по договору аренды (имущественного найма) нежилого помещения №0407/13-01 от «04» июля 2013г.

1. Помещение кафе, назначение : нежилое, 2-этажный, общая площадь 187,4 кв.м, инв.№ 25:234:001:006524330:0100:20002, лит.А1, адрес объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66.

2. Гостевой домик, нежилое здание, инвентарный номер 25:234:001:006524330:0300, литер В, площадь 68,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта : Иркутская область, Слюдянский район, Байкальск г., Красный ключ мк-н, д.66, литера В.

3. Помещение гостиницы с гаражом и подвалом (мансардой), назначение : нежилое, 2-этажный (подземных этажей -1) , общая площадь 550,1 кв.м, инв.№ 25:234:001:006524330:0100:20001, лит.А, адрес объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66.

4. Баня-сауна, нежилое здание, инвентарный номер 25:234:001:006524330:0200, литер Б, площадь 52 кв.м., этажность 1, адрес объекта : Иркутская область, Слюдянский район, Байкальск г., Красный ключ мк-н, д.66, литера Б.

Общая площадь помещений по договору составляет 857,7 (Восемьсот пятьдесят семь целых семь десятых) кв.м.

АРЕНДАТОР

Генеральный Директор ООО «Благоденствие-Инвест»

А.В.Куприянов

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ЗАО «УК «Рацио-капитал», Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПрофитХаус»
Генеральный директор

Елкина Н.Е.

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Рацио-капитал» Москва

5

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения № 0407/13-01
от 04 июля 2013 г.

г. Иркутск «01» июля 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Представителя Гр. РФ Коныщевой Ольги Павловны**, действующей на основании Доверенности № 51-1 от 27 декабря 2016 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 04 июля 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить пункт 4.1. Договора в следующей редакции:
«4.1. За пользование помещениями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора Арендатор ежемесячно до 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца уплачивает арендную плату в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей в месяц с учетом НДС».
2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 июля 2017 года.
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.
4. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.
5. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

О.П. Коныщева

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

ДОГОВОР № 53
аренды земельного участка

г. Байкальск **01июля 2008 года**

На основании постановления мэра муниципального образования Слюдянский район от 26.06.2008 г. № 754 МУ «Орган администрации муниципального образования Слюдянский район – Комитет по управлению муниципальным имуществом района», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы Байкальского муниципального образования **Пинтаева Валерия Ивановича,** действующего на основании доверенности от 11 января 2008 г., удостоверенной нотариусом Слюдянского нотариального округа Иркутской области Максимовой Лилией Ивановной, зарегистрированной 11.01.2008 года за № 1Д-62 , с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Перспектива»** (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 38 № 002028352 от 19.07.2005 года за основным государственным регистрационным номером **1053811113850,** ИНН **3811091300**, юридический адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г.Байкальск, микрорайон Красный ключ, 66), именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице представителя Лобачевой Галины Вячеславовны (паспорт 2504 159368 выдан ОВД Слюдянского района Иркутской области 22.10.2003 года), действующей на основании доверенности, удостоверенной Орловой Н.А., нотариусом Иркутского нотариального округа, 28.03.2007 года за рег. № 2176, и совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов Байкальского муниципального образования (городского поселения) с кадастровым **№ 38:25:020106:844**, находящийся по адресу: Иркутская область, Слюдянский район, город Байкальск, микрорайон Красный Ключ, 66 (далее – Участок), общей площадью **552 кв.м.,** для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с **01 июля 2008 г. по 01 июля 2057 год.**

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет **в год (32 326,22 (тридцать две тысячи триста двадцать шесть руб. 22 коп.) рублей.**

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально в срок не позднее первого числа третьего месяца текущего квартала, т.е. до 01.03, 01.06, 01.09, 01.12 , путем перечисления на **счет Управления Федерального казначейства по Иркутской области (Администрация Байкальского городского поселения), ИНН 3837003620, КПП383701001, р./с 40101810900000010001, код 93511105010100000120 в ГРКЦ ГУ Банка России по Иркутской области, г. Иркутск БИК 042520001, ОКАТО 25234508000 (Байкальское городское поселение).**

3.3. Арендная плата начисляется с **01 июля 2008 года**.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является представление в Комитет по управлению муниципальным имуществом района копии платежного документа.

Расчет арендной платы прилагается к Договору.

3.4. .Арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы один раз в год и эти изменения вступают в силу с 01 января. Арендная плата изменяется путем корректировки индекса инфляции в соответствии с федеральным законодательством, нормативными правовыми актами органов представительной и исполнительной власти Иркутской области и муниципального образования Слюдянский район.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1.Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к порче, при не внесении арендной платы более чем за 3 месяца, в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п. 3.4. и нарушения других условий Договора.

4.1.2.На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права на земельный участок в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого вклада в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключит договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению направленному Арендодателю не позднее, чем за 1(один) месяц до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

4.4.2. Выполнять в полном объеме все условия договора.

4.4.3. Использовать участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.4. Оплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.5.Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.6. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов, расположенных на земельном участке и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

4.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.10. Зарегистрировать договор аренды земельного участка в Управлении Федеральной регистрационной службы по Иркутской области .

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности установленные законодательством Российской Федерации.

5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,1 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются по реквизитам, предусмотренном п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязанностей, указанных в п. 4.4. настоящего договора, Арендодатель направляет ему письменное предписание, в котором излагаются факты, составляющие основу нарушений и срок устранения нарушений.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме

6.2. Договор, может быть, расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном законодательством РФ, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Иркутской области.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один храниться в Комитете по управлению муниципальным имуществом района, другой у Арендатора, третий – в Управлении Федеральной регистрационной службы по Иркутской области.

Приложения:

Постановление мэра Слюдянского района.

Расчет арендной платы

Акт приема-передачи

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
МУ«Орган администрации муниципального образования Слюдянский район - Комитет по управлению муниципальным имуществом района»
Г.Слюдянка ул. Ленина,83 А
ИНН 3837045193 КПП 3837701001

В.И. Пинтаев (по доверенности)

АРЕНДАТОР:
ООО «Перспектива»
ИНН 3811091300, ОГРН 1053811113850
665930 , Иркутская область, г.Байкальск микрорайон Красный ключ, 66

Г.В. Лобачева (по доверенности)

Приложение
к договору аренды земельного участка
№ 53 от 01.07. 2008 года

Расчет арендной платы
за земельный участок, расположенный по адресу:
Иркутская область, Слюдянский район, город Байкальск,
Микрорайон Красный Ключ, 66

срок аренды с 01. 07. 2008 г. по 01. 07. 2057 г.

Площадь участка 552 кв.м.

1. Кадастровый квартал (кадастровый номер)	38:25:020106:844
2.Кадастровая стоимость земельного участка за 1 кв.м. на 2008 г. руб.	418,3
3.Коэффициент, применяемый к кадастровой стоимости земельного участка, при определении арендной платы	7

А.п. = 552 кв.м. х 418,3 руб. х 2 % х 7 = 32 326,22 (тридцать две тысячи триста двадцать шесть руб. 22 коп.) руб. в год

- расчет составлен на основании решения Думы муниципального образования Слюдянский район от 30.11.2006 г. № 90 – IV – рд «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование земельными участками».

Оплата производится:

Налоги, сборы	Счет, БИК, банк
Арендная плата за земли городов и поселков	**счет Управления Федерального казначейства по Иркутской области (Администрация Байкальского городского поселения), ИНН 3837003620, КПП383701001, р./с 40101810900000010001, код 93511105010100000120 в ГРКЦ ГУ Банка России по Иркутской области, г. Иркутск БИК 042520001, ОКАТО 25234508000 (Байкальское городское поселение).**

Расчет составила Колесникова Е.Г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
_____ В.И. Пинтаев
по доверенности

АРЕНДАТОР:
_____ Г.В. Лобачева
по доверенности

Акт приема передачи
к договору аренды земельного участка
№ 53 от 01.07.2008 года

01 июля 2008 года

МУ «Орган администрации муниципального образования Слюдянский район - Комитет по управлению муниципальным имуществом района», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы Байкальского муниципального образования Пинтаева Валерия Ивановича, действующего на основании доверенности от 11 января 2008 г., удостоверенной нотариусом Слюдянского нотариального округа Иркутской области Максимовой Лилией Ивановной, зарегистрированной 11.01.2008 года за № 1Д-62, передал, а **общество с ограниченной ответственностью «Перспектива» (ОГРН 1053811113850, ИНН 3811091300)**, юридический адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г.Байкальск, микрорайон Красный ключ, 66), именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице представителя Лобачевой Галины Вячеславовны (паспорт 2504 159368 выдан ОВД Слюдянского района Иркутской области 22.10.2003 года), действующей на основании доверенности, удостоверенной Орловой Н.А., нотариусом Иркутского нотариального округа, 28.03.2007 года за рег. № 2176, принял земельный участок (кадастровый номер38:25:020106:844), находящийся по адресу: Иркутская область, Слюдянский район, город Байкальск, микрорайон Красный Ключ, 66, площадью 552 кв.м. для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

_____ В.И. Пинтаев
по доверенности

АРЕНДАТОР:

_____ Г.В. Лобачева
по доверенности

Российская Федерация
Иркутская область
Слюдянский муниципальный район

МЭР МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЛЮДЯНСКИЙ РАЙОН

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

г. Слюдянка

От 26.06.08 № 754

О предоставлении ООО «Перспектива» земельного участка на условиях аренды для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса.

Рассмотрев заявление ООО «Перспектива» от 11.05.2007г. и прилагаемые документы, учитывая публикацию в газете «Славное море» от 20.12.2007г. сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду испрашиваемого земельного участка, руководствуясь статьями 22, 34 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ, постановлением мэра муниципального образования Слюдянский район от 23.04.2007г. № 355 «Об утверждении Порядка прохождения документов при предоставлении юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям земельных участков, для целей, не связанных со строительством», статьями 24, 47 Устава муниципального образования Слюдянский район (новая редакция), зарегистрированного постановлением губернатора Иркутской области от 30.06.2005г. № 303-П,

П О С Т А Н О В Л Я Ю:

1. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Перспектива» на условиях аренды сроком на 49 (сорок девять) лет земельный участок (кадастровый № 38:25:020106:844) из земель населенных пунктов, находящийся по адресу: Иркутская область, Слюдянский район, город Байкальск, микрорайон Красный Ключ, 66, общей площадью 552кв.м., для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса.

2. ООО «Перспектива»:

- оформить договор аренды земельного участка в Муниципальном учреждении «Орган администрации муниципального образования Слюдянский район - Комитет по управлению муниципальным имуществом района»;

- зарегистрировать договор аренды земельного участка в управлении Федеральной регистрационной службы по Иркутской области.

3. Признать утратившим силу постановление мэра муниципального образования Слюдянский район от 24.01.2008г. № 32 «О предоставлении ООО «Перспектива» земельного участка на условиях аренды для расширения благоустройства существующей территории гостиничного комплекса».

Мэр муниципального образования
Слюдянский район А.В. Должиков

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Номер регистрационного округа 38

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации 16.10.2008 г.

Номер регистрации 38-38-09/009/2008-581

Регистратор подпись Максимова О.С. Ф.И.О.

Принято и пронумеровано 4 (четыре) листов

Генеральный директор ООО «УК «СТРАТЕГИЯ» А.М. Донцов

«18» июня 2013 г.

Управляющая компания «Стратегия»

Дата документов

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист 1 Всего листов 2

Дата *17 марта 2008 г.*

Кадастровый номер *38:25:020106:0009:25:234:001:006524330:0100:20002*

Инвентарный номер *25:234:001:006524330:0100:20002*
(ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
38:25:020106:0009:25:234:001:006524330

1.2. Этаж (этажи) на котором расположено помещение *1,2*

1.3. Общая площадь помещения *187,4*

1.4. Адрес (местоположение) помещения

Субъект Российской Федерации	*Иркутская область*	
Район	*Слюдянский*	
Муниципальное образование	Тип	*район*
	Наименование	*Слюдянский*
Населенный пункт	Тип	*город*
	Наименование	*Байкальск*
Улица (пр-т, пер.шоссе, бульвар и т.д.)	Тип	*микрорайон*
	Наименование	*Красный ключ*
Номер дома	*66*	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*А1*	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: *Нежилое*
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане *1-13;1-1*

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание

1.11. ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ", Иркутский Филиал, Слюдянское отделение
(наименование организации технической инвентаризации и технического учета)

реквизиты свидетельства об аккредитации: Свидетельство № 000246, серия РН-I.
(дата и номер свидетельства об аккредитации организации)

Запись в реестре аккредитованных организаций №90 от 07.02.2008 г.

Руководитель (уполномоченное лицо)

Руководитель Слюдянского отделения _____ *Панкратова О.Ф.*
(подпись) (фамилия инициалы)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

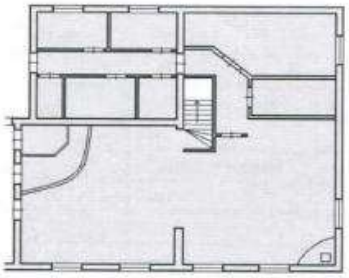
Лист 2 Всего листов 2

Кадастровый номер *38:25:020106:0009:25:234:001:006524330:0100:20002*

Инвентарный номер *25:234:001:006524330:0100:20002*
(ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже

1этаж



2этаж



Масштаб 1: 500

Руководитель (уполномоченное лицо)

Руководитель Слюдянского отделения _____ (подпись) *Панкратова О.Ф.* (фамилия инициалы)

М.П.



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ИРКУТСКИЙ ФИЛИАЛ СЛЮДЯНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение: ***Нежилое помещение кафе***

Инвентарный номер	**25:234:001:006524330:0100:20002**
Реестровый номер	**141104 :001:006524330:0100:20002**
Кадастровый номер	**38:25:020106:0009:25:234:001:006524330:0100:20002**

район *Слюдянский*

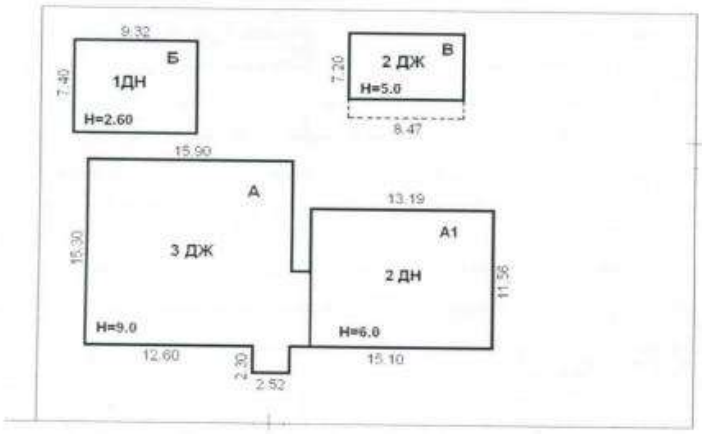
город (др. поселение) *Байкальск*

район города *Красный ключ № 66*

улица (пер.)

Паспорт составлен по состоянию на 17 марта 2008г.

Ситуационный план



Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Слюдянское отделение				
Ситуационный план				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 1 Листов 1 масштаб 1:500
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г. Байкальск м-он Красный ключ № 66	

1. Регистрация права собственности

(реестровый №_____) Фонд_____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием – кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

2. Экспликация земельного участка 1024,0 кв.м

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
		152,5					

3. Благоустройство помещения 187,4 кв.м

Водопровод	Канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газосн.		Электроснабжение	Лифты, шт.				
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГБ	печное	электроотопление		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
187,4	187,4						187,4	187,4						187,4					

4. Общие сведения

Использование **Нежилое помещение кафе**

Количество мест (мощность)

а)
б)
в)
г)

5. Исчисление площадей и объемов помещеняи

Лит. по пла-ну	Наименование помещения и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площ. (м.кв.)	Высота (м.)	Объем (м.куб.)
1	2	3	4	5	6
А1	Нежилое помещение кафе	13,19*11,56	152,5	3,00	458
		7,20*11,56	83,2	3,00	250
		Итого:	**235,7**		**708**
Нежилое помещение, расположенное на 1,2, этажах двухэтажного брусчатого здания					

6. Описание конструктивных элементов здания(помещения) и описание износа

Литера А1 Год постройки 2005 Число этажей 2

Группа капитальности II Вид внутренней отделки повышенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к констр.элем. в %	Удельный вес конст.элем.с поправкой	Износ в %	Проц.износа к стр.гр.7х8	Тек.изм. Износ в	
										элемента	К строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		сборный ж/бетонный	хорошее	4	1	4	0	0,0		
2	а) стены и их наружная отделка		брусчатые	хорошее	26	1	26	0	0,0		
	б)перегородки			хорошее							
3	Перекрытия	Чердачные	деревянные	хорошее	7	1	7	0	0,0		
		Между-этажные	деревянные								
		подвальные									
4	Крыша		ондулин	хорошее	9	1	9	0	0,0		
5	Полы		дощатые, плитка	хорошее	16	1	16	0	0,0		
6	Проемы	Оконные	стеклопакеты	хорошее	13	1	13	0	0,0		
		Дверные	филенчатые								
7	Внутренняя отделка		ГВЛ,обои,покраска,плитка	хорошее	5	1	5	0	0,0		
8	Внутр.сантехнич. устройства	Отопление	эл.бойлерное	хорошее	12	1	12	0	0,0		
		Водопровод	централизованное								
		Канализация	сброс в ГС								
		Г.водоснаб.	автономное								
		Ванны									
		Электроосв.	+								
		Радио									
		Телефон	+								
		Вентиляция	+								
		Лифты									
9	Прочие устройства		отмостка	хорошее	8	1	8	0	0,0		
Итого:					100	x	100	x	0,0	x	

Процент износа. Приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр.9)х100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ = 0%

7. Техническое описание пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера__ H=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера__ H=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера__ H=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:			x				x				x	

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости помещения и его частей

Литера по плану	Наименование помещения и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты: удел. вес	клим. район	гр. капит.	повышающий, понижающий	областной	сейсмичность	коэф.2008 г.	Стоимость измерителя с поправками	Количество, объем-м3, площадь-м2	Восстан.стоимость, руб.	Проц износа	Действительная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А1	Нежилое помещение кафе	33	15	м3	32,8	1,00	1,14	1,00		0,96	1,00	117,920	4409	708	3 121 756	0	3 121 756
	Итого:														**3 121 756**		**3 121 756**

9. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера__ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера__ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера__ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера__ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера__ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера__ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

10. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты							Стоимость измерителя с поправкам	Количество, объем-м3, площадь-м2	Восстан.стоимость в рублях	Проц.износа	Действительная стоимость руб.
						удел. вес	гр.капит.	сейсмичн.	клим. район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

11. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Металл. конструкция	Размеры		площадь, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат.район	Восстан.стоимость в рублях	Проц.износа	Действительная стоимость руб.
			длина, м	ширина, высота, м									

12. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная
2008	3121756	3121756					**3 121 756**	**3 121 756**

Действительная стоимость в ценах 2008 г. составляет:

Три миллиона сто двадцать одна тысяча семьсот пятьдесят шесть рублей.

« 17 » марта 2008г.

Выполнил _____ (Захарова Т.С.)

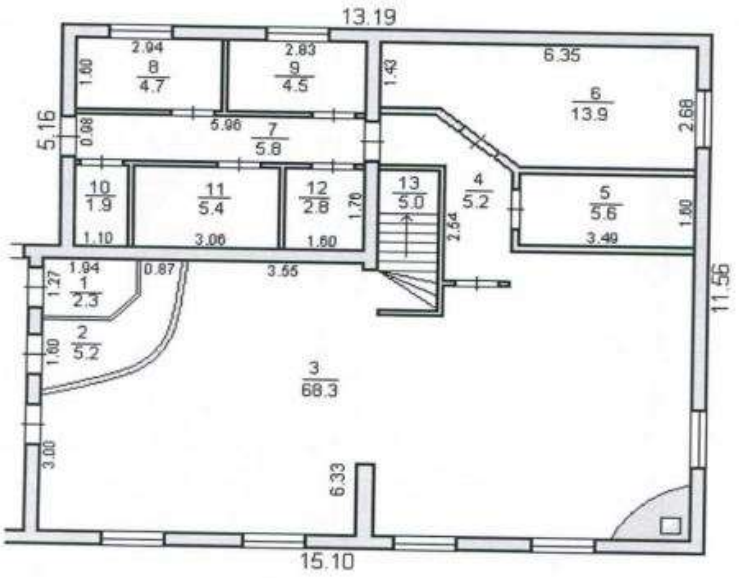
«17» марта 2008г.

Руководитель _____ (Панкратова О.Ф.)

13. Отметка о последующих обследованиях

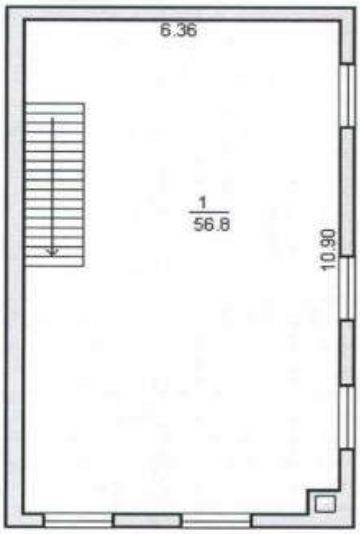
Дата обследования «__» _____ 200_г.	«__» _____ 200_г.	«__» _____ 200_г.
Обследовал		
Проверил		
Руководитель		

Поэтажный план помещения



Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Слюдянское отделение				
Поэтажный план помещения (Лит.А1) 1 этаж				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 1 Листов 2 масштаб 1:100
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г.Байкальск м-он.Красный ключ № 66	

Поэтажный план помещения



Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Слюдянское отделение				
Поэтажный план помещения (Лит.А1) 2 этаж				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 2 Листов 2 масштаб 1:100
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г.Байкальск м-он.Красный ключ № 66	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

внутренних обмеров и подсчетов площадей помещения строения литер **А1**

город (пос.) Байкальск улица

район Красный ключ № 66 дом №

Этажность, начиная с подв.и конч.мезон.	№№ квартир или помещений	№№ комн., кухонь, коридор и проч.	Назначение част.помещен.: жил.комната, магазин, контора, кухня, коридор, ванная и пр.	Фактическое использование помещения	Формулы для подсчета площадей	Фактическое использование площадей										Внутр. высота пом.от пола до потолка
						общая полезная	в том числе									
							жилая	учрежденческая(контор.)	учебная	культурно-просвет.	лечебно-санитарн.	торгово-складочн.	коммун.бытовая	производственная	прочая	вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1 этаж																	
		1	туалет			2,3							2,3				2,70
		2	гардеробная			5,2							5,2				
		3	обеденный зал			68,3						68,3					
		4	коридор			5,2										5,2	
		5	моечная			5,6							5,6				
		6	кухня			13,9							13,9				
		7	коридор			5,8										5,8	
		8	подсобная			4,7										4,7	
		9	подсобная			4,5										4,5	
		10	туалет			1,9							1,9				
		11	подсобная			5,4										5,4	
		12	подсобная			2,8										2,8	
		13	лестничная			5,0										5,0	
			Итого по 1 этажу:			**130,6**						**68,3**	**28,9**			**33,4**	
2 этаж																	
		1	банкетный зал			56,8						56,8					2,70
			Итого по 2 этажу:			**56,8**						**56,8**					
			Всего по помещению:			**187,4**						**125,1**	**28,9**			**33,4**	

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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 ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "04" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2014

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Атлант-региональная недвижимость от 22.10.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них,

предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 85,6 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул.Ядринцева, д.29/7, кв.9

Кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:35221

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 38-38-01/231/2014-795

Регистратор Бахаева Е. В.

М.П.

38 АЕ 610807

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 06.05.2016 № 90-18295112

На основании запроса №90-18295112 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016 , сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000022:35221	
	наименование объекта:	Квартира	
	назначение объекта:	Жилое	
	площадь объекта:	85.6 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):	Номер этажа 3 , этажность надземная отсутсвует ,этажность подземная отсутсвует	
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, г.Иркутск, ул.Ядринцева, д.29/7, кв.9	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1.	Долевая собственность 38-38-01/231/2014-795 04.12.2014
4.	Ограничение (обременение) права:			
	4.1.1.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		04.12.2014
		номер государственной регистрации:		38-38-01/231/2014-795
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 04.12.2014 по 31.08.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
		основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" б/н от 2012-10-22
5.	Договоры участия в долевом строительстве:			
6.	Правопритязания:			
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:			

8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор		Федеральный информационный ресурс
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(фамилия, инициалы)

Приложение № 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 Всего листов 2

Дата: 15.09.2008

Кадастровый номер 38:36:000022:0000:25:401:001:020479640:00003

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020479640:00003

1.Описание объекта недвижимого имущества

1.1.Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:
38:36:000022:0000:25:401:001:020479640

1.2. Этаж (этажи), на которых расположено помещение: 3

1.3. Общая площадь помещения, кв.м: 85,6

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Иркутская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	ГОРОД ИРКУТСК
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	ИРКУТСК
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Ядринцева
Номер дома	29/7	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	9	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: жилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: Квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане:

1.9.Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10.Примечание:

1.11. МУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска (свидетельство об аккредитации серия РН № 000097 от 15.11.2004)

Директор МУП «БТИ г. Иркутска» _____ **Р.Ф. Киевская**
(подпись)

М.П.

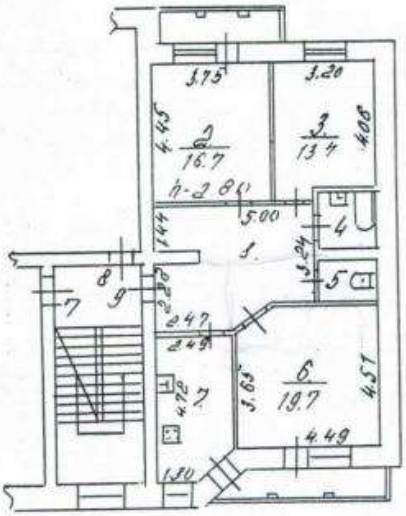
Лист 2, Всего листов 2

Кадастровый паспорт

Кадастровый номер 38:36:000022:0000:25:401:001:020479640:00003

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020479640:00003

2. План расположения на этаже



Руководитель (уполномоченное лицо) Карьковский М.П. Масштаб 1: 200
(ФИО, подпись)


Прошито и пронумеровано
на 2 (два) листах
(подпись)

Кадастровый №: **38:36:000022:0000:25:401:001:020479640:00003**
Инвентарный №: **25:401:001:020479640:00003**
Реестровый №: **241108:001:020479640:00003**

ПРИЛОЖЕНИЕ 13
(обязательное)
к Инструкции о проведении
учета жилищного фонда
в Российской Федерации

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
г.Иркутска

Область, республика, край **Иркутская**
Район
Город (др. поселение) **Иркутск**
Район города **Октябрьский**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(КВАРТИРЫ) № 9

В ДОМЕ № 29/7 по улице (пер.) Ядринцева
(местоположение объекта учета)

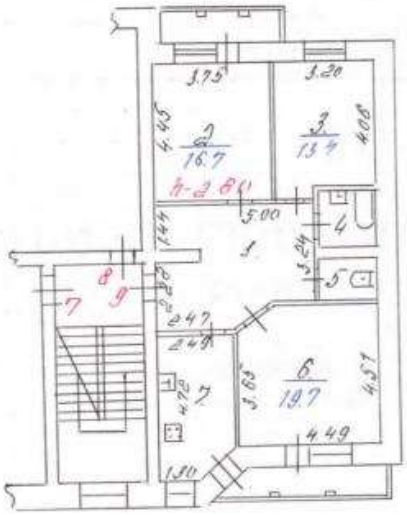
Инвентарный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Дата обследования объекта учета ***15.09.2008г.***
(дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № 9

(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1 : 200



I. Сведения о принадлежности

№№ п.п.	Субъект права: для граждан – фамилия, имя,отчество; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Долевое участие при общей собственности
1	2	3	4
	ООО "Сибирский экономический консультационный центр"	Договор долевого участия - 11/05 СП-ТО от 06.11.06, Договор уступки права требования от 08.11.06	

II. Экспликация площади квартиры

Литера по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение частей помещения (комнат)	Формула подсчета площади частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м					Высота по внутреннему обмеру, м	Примечание (самовольно переоборудованная площадь, кв. м)
					Общая	Квартиры	Жилая	Подсобная	Прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	3	1	коридор		18,6			18,6		2,8	
		2	жилая		16,7		16,7				
		3	жилая		13,4		13,4				
		4	ванная		3,5			3,5			
		5	туалет		2,6			2,6			
		6	жилая		19,7		19,7				
		7	кухня		11,1			11,1			
		8									
			лоджия						3,8		
					85,6		**49,8**	**35,8**			

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 2007 Этажность 6 Физический износ 0 %

Наименование конструктивного элемента		Описание конструктивных элементов и элементов благоустройства
1		2
1. Наружные стены (материал)		кирпичные
2. Перегородки (материал)		кирпичные
3.Перекрытия (материал)		ж/бетонное
4. Полы:		
а)в жилых комнатах		бетонные
б)в кухне		бетонные
в)в ванной		бетонные
5. Проемы	оконные	стеклопакеты
	дверные	филёнчатые
6. Отделка стен:		
а)в жилых комнатах		штукатурка
б)в кухне		штукатурка
в)в ванной		штукатурка
7. Отделка потолков:		
а)в жилых комнатах		побелка
б)в кухне		побелка
в)в ванной		побелка
8. Вид отопления		центральное
9. Наличие:		
а)водоснабжения		есть
б)электроснабжения (тип проводки)		есть
в)канализации		есть
г)горячего водоснабжения		есть
д)ванн или душа, сауны или бассейна		есть
е)лоджий или/и балконов		есть
ж)телефона		
з)радио		
и)лифта		
к)мусоропровода		

IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах *2008 г.* ***968650*** руб.

девятьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот пятьдесят руб.

15.09.2008г. г. Исполнитель Волос Волос Л.Н.

15.09.2008г. г. Начальник ПО Харьковенко Харьковенко О.Н.

_____ г. Директор МУП БТИ г.Иркутска

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью...

ЗАМ. ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
О.П. КОНЫШЕВА

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Иркутск 17 сентября 2015 г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант региональная недвижимость» в лице Генерального директора ООО «Благоденствие-Инвест» Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании доверенности №0107/15-01 от 01.07.2015 г., именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны и **Саломатова Юлия Сергеевна** паспорт 25 03 №229246 выдан Куйбышевским РОВД г. Иркутска 19.07.2002г., зарегестрированная по адресу: г.Иркутск, ул. 1-я Советская, д. 73, кв.10, именуемая в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Наймодатель передал, а Наниматель принял трехкомнатную квартиру, расположенную по адресу г. Иркутск, ул. Ядринцева, д. 29/7, кв 9
2. Помещения находятся в технически исправном состоянии, пригодном для их эксплуатации в соответствии с условиями Договора субаренды.
3. Наниматель получил ключи от указанной квартиры в количестве 2 комплектов.
4. Показания электросчетчика на момент передачи квартиры _____.
5. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, вступает в силу с момента его подписания и является неотъемлемой частью договора найма от 17 сентября 2015 года.

Наймодатель _____ Куприянов А.В.

Наниматель _____

3

ДОГОВОР НАЙМА

г. Иркутск 17 сентября 2015г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант региональная недвижимость» в лице Генерального директора ООО «Благоденствие-Инвест» Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании доверенности №0107/15-01 от 01.07.2015 г., именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны и **Саломатова Юлия Сергеевна** паспорт 25 03 №229246, выдан Куйбышевским РОВД г. Иркутска 19.07.2002., зарегистрированная по адресу: г.Иркутск, ул. 1-я Советская, д. 73, кв. 10, именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Наймодатель передает в платное срочное пользование помещение (далее – помещение) в виде трехкомнатной квартиры, находящейся по адресу: **г. Иркутск, ул. Ядринцева, д. 29/7, кв. 9**

2. Права и обязанности сторон

2.1. Наймодатель обязан:
2.1.1. Предоставить Нанимателю помещение до 17 сентября 2015 г. включительно.
2.1.2. Передать Нанимателю изолированную жилплощадь в состоянии, пригодном для пользования.
2.2. Наймодатель имеет право:
2.2.1. Требовать от Нанимателя своевременной оплаты по договору.
2.2.2. Требовать освобождения Нанимателя занимаемого помещения при расторжении договора или по окончании срока действия договора.
2.2.3. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в найм помещения, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны Нанимателю, либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра помещения и проверки его исправности.
2.2.4. Отказаться от исполнения настоящего договора, если Наниматель нарушил п. 2.3.
2.2.5. В любой момент проверить состояние помещения, предоставленного в пользование Нанимателю.
2.3. Наниматель обязан:
2.3.1. Своевременно производить оплату по договору и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.
2.3.2. Соблюдать правила пользования предоставляемым помещением, не допускать разрушения и порчи помещения, поддерживать помещение в исправном состоянии.
2.3.3. Использовать помещение только для проживания. Не передавать в поднайм помещение или его часть без согласия Наймодателя.
2.3.4. Обеспечить Наймодателю беспрепятственный доступ в используемое помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий договора.
2.3.5. Не производить перепланировок, переоборудования и иных изменений в помещении без письменного разрешения Наймодателя. Текущий ремонт помещения, а также смена замков во входных дверях согласовывается с Наймодателем.
2.3.6. Нести имущественную и финансовую ответственность за сохранность помещения. При причинении умышленного или неумышленного вреда помещению по согласованию с Наймодателем возместить убытки Наймодателю либо за свой счет восстановить первоначальное состояние помещения.
2.3.7.В случае нахождения в используемом помещении животных Нанимателя, возместить Наймодателю затраты, связанные с устранением запаха, в том числе затраты по замене линолеума и/или другого полового покрытия.
2.3.8.Обеспечить соблюдение правил порядка и тишины, установленных для проживания в многоквартирных домах.
2.4. Наниматель имеет право:
2.4.1. Требовать своевременного предоставления помещения.
2.4.2. В многоквартирном доме пользоваться общими помещениями дома, механическими, санитарно-техническими, электрическими и иным оборудованием за пределами и внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры.

3. Расчеты сторон

3.1. Размер оплаты по настоящему договору составляет **20 000 (двадцать тысяч)** рублей в месяц. Оплата производится **не позднее 17 числа** каждого месяца за месяц вперед.
3.2. Наниматель самостоятельно и за свой счет ежемесячно производит расходы по оплате за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, телефон, домофон. Оплата осуществляется по тарифам, установленным

1

соответствующими службами и организациями. Наниматель обязан предоставлять Наймодателю квитанции по оплате указанных услуг.

4. Срок действия и порядок расторжения договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

4.2.Срок действия договора начинается **с 17 сентября 2015 г. и заканчивается 16 марта 2016 г.**

В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении договора за 14 дней до истечения срока, указанного п. 4.2, договор считается пролонгированным на срок равный 6(Шести) календарным месяцам. Договор может быть пролонгирован на указанный срок неограниченное количество раз.

4.3.Договор прекращает действие по окончанию его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон.

4.4.Настоящий договор может быть расторгнут досрочно Наймодателем в случае нарушения Нанимателем условий договора. Кроме того, Наймодатель вправе расторгнуть договор, если Наниматель нарушает права и интересы соседей.

4.5.При расторжении договора произведенная Нанимателем оплата вперед по настоящему договору возврату не подлежит, за исключением случаев досрочного расторжения договора со стороны Наймодателя.

4.6.В случае нарушения Нанимателя п.3.1 настоящего договора Наймодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор, при этом у Нанимателя прекращается право пользования указанным жилым помещением. В этом случае, в также в случае окончания срока договора Наниматель обязан незамедлительно передать Наймодателю квартиру в том же состоянии, в котором принял ее от Наймодателя, и передать Наймодателю ключи от квартиры. При невыполнении данного обязательства со стороны Нанимателя, Наймодатель вправе вскрыть жилое помещение без Нанимателя, в этом случае ответственности за вещи Нанимателя и членов его семьи, оставленные в квартире, Наймодатель не несет.

4.7. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор досрочно, предварительно уведомив об этом другую сторону за 14 дней.

4.8. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, будут по возможности решаться путем переговоров. В случаях, когда стороны не могут достичь согласия, спор подлежит разрешению в суде.

5. Особые условия

5.1. Вместе с Нанимателем имеют право проживать:

1) ФИО: Паспорт:
степень родства: сестра
2) ФИО _____
паспорт_____
степень родства : _____
3) ФИО_____
Паспорт_____
степень родства _____

5.2. Наниматель получил ключи от указанной квартиры в количестве 2 комплектов.

5.3. В случае установления Нанимателем новых замков во входной двери, Наниматель незамедлительно обязан предоставить Наймодателю комплект ключей от новых замков. В случае нарушения данного обязательства Наймодатель имеет право вскрыть жилое помещение без Нанимателя, в этом случае ответственности за вещи Нанимателя и членов его семьи, оставленные в квартире, Наймодатель не несет.

5.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из сторон.

6. Подписи сторон

Наймодатель

ЗАО УК «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10
ИНН 7737523774 КПП 770101001
Р/с 40701810700000000316
в ПАО «РосДорБанк», г. Москва
К/с 30101810700000000666
БИК 044583666

Наниматель:

Саломатова Юлия Сергеевна
Паспорт: 25 03 №229246 выдан Куйбышевским РОВД г. Иркутска 19.07.2002г.
Прописан: г.Иркутск, ул. 1-я Советская, дом 73, кв.10.
Тел. 8-902-1-731-751

2

Получено 03 ОКТ 2017

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ НАЙМА
от 17.09.2015 г.

г. Иркутск «28» сентября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» в лице Андреевой Ларисы Владимировны, действующей на основании Доверенности №50 от 27.12.2016, именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и

Гр. РФ **Соломатова Юлия Сергеевна** (паспорт: серия 25 03 № 229246 выдан 19.07.2002 года Куйбышевским РОВД г. Иркутска, зарегистрирована по адресу: г. Иркутск, ул. 1-я Советская, д. 73, кв. 10), именуемая в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к договору найма от 17.09.2015 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению внести изменения в п. 3.1. Договора изложив его в следующей редакции:
«3.1.Размер оплаты по настоящему Договору составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек. Оплата производится **не позднее 17 числа каждого месяца за месяц вперед.».**
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с 01.10.2017 г. и действует до момента выполнения Сторонами всех обязательств.
3. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Подписи сторон

Наймодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корпус 2
ИНН 7708227080 КПП 775050001
р/с 40701810700000337907
в Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО

"РЕГИОН Девелопмент"

_____ /Л.В. Андреева/

Наниматель:

Гр. РФ Соломатова Юлия Сергеевна
Паспорт: серия 25 03 № 229246 выдан 19.07.2002 года Куйбышевским РОВД г. Иркутска, зарегистрирована по адресу: г. Иркутск, ул. 1-я Советская, д. 73, кв. 10
т. 8-902-1-731-751

_____ /Соломатова Ю.С./

№ 11-962306
Сабунова

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"15" июля 2013 г. № 3800/601/13-218317	
Кадастровый номер:	38:36:000021:23826
Номер кадастрового квартала:	38:36:000021
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	38:36:000021:21552	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 2	
3	Общая площадь помещения: 16.7	
4	Местоположение: 664047 Иркутская область, г Иркутск, ул Александра Невского, д 58	
5	Назначение:	Нежилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	—
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	650206.48
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	15
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Иркутской области	

Инженер 2 категории		А. Н. Шульгина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Номер инвентарного дела 4492

**ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ - ОБЛАСТНОЕ БТИ"**

ОГУП «ОЦТИ - Областное БТИ» г. Иркутск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Тип объекта учета	Помещение
Назначение объекта	Нежилое
Наименование объекта	Нежилое помещение

Местоположение (адрес) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации	**Иркутская область**	
Район		
Муниципальное образование	тип	**Город**
	наименование	**Иркутск**
Административный район города	наименование	
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	**Улица**
	наименование	**Александра Невского**
Номер дома	**58**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Номер помещения (квартиры)	**15 на ПП 2 этажа**	
Литера (здания)	**А**	
Иное описание местоположения		

Паспорт составлен по состоянию на **"19" июня 2013 г**
(дата обследования объекта)

Паспорт выдан **20.06.2013**

Главный инженер
ОГУП "ОЦТИ-Областное БТИ" М.П. **Украинский А.Е.**

Лист 1

I. Регистрация права собственности
(реестровый № _____) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	ФИО лица, внесшего запись

II. Экспликация земельного участка _____ кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая

III. Благоустройство помещения 16,7 кв.м.

водоснабжение	канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабж.	Ванны			Газо снабжени		Электроснабжение	Лифты шт.		
		от ТЭЦ	от групповой квартальной	от собственной котельной	от АГБ	печное	электро отопление		с центральным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизо-ванное	жидким газом		пассажирские	грузовые	
+	+	+						+						+			

Лист 2

IV. Общие сведения

Назначение — *Нежилое*

Использование — *Нежилое*

Описание — *Нежилое помещение, расположенное на втором этаже 15-ти этажного кирпичного жилого дома с техническими этажами.*

а

б

в

г

V. Исчисление площадей и объемов помещения и его частей

(подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м.кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
А	*Нежилое помещение*		*22,1*	*3,1*	*68*
	Площадь:		***22,1***		

Лист 3

VI. Описание конструктивных элементов помещения и определения износа

Литера *А* Год постройки *2011* Номер этажа расположения *2*

Группа капитальности *I* Вид внутренней *простая*

№	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес по таблице	Поправка к удельному	Удельный вес конст. элем. с поправкой	Износ в %	% износа к стр.7Х8	Тек.изм. износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты и земляные работы		*железобетонная плита*	*хорошее*	8	1	8	5	0,4		
2	стены	а. надземные и их наружная отделка	*монолитные железобетонные с заполнением кирпичом*	*хорошее*	26	1	26	5	1,3		
		б. внутренние перегородки	*кирпичные и монолитные*								
3	Перекрытия	Чердачные		*хорошее*	14	1	14	5	0,7		
		Междуэтажные	*ж/б монолитные*								
		Надподвальные	*ж/б монолитные*								
4	Крыша		*мягкая совмещенная*	*хорошее*	2	1	2	5	0,1		
5	Полы		*цементная стяжка*	*хорошее*	4	1	4	5	0,2		
6	проемы	Оконные	*пластиковые стеклопакеты*	*хорошее*	8	1	8	5	0,4		
		Дверные	*металлические, деревянные*								
7	Внутренняя отделка		*штукатурка*	*хорошее*	16	1	16	5	0,8		
8	Сан. и электротехнические работы	Отопление	+	*хорошее*	17	1	17	5	0,9		
		Водопровод	+								
		Канализация	+								
		Горячее водоснабжение	+								
		Ванны									
		Электро-освещение	+								
		Радио									
		Телефон									
		Вентиляция	+								
		Сигнализация									
9		Разные работы	*лестницы, крыльца, бетонная отмостка*	*хорошее*	5	1	5	5	0,3		
				Итого	100		100		5		

Процент износа приведенных к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 5\ \%$

Лист 4

VII. Техническое описание пристроек и других частей помещения

Наименование конструктивных элементов	Литер.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с попр	Литер.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с попр
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные материалы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого		100	X	0		100	x	0

VIII. Исчисление восстановительной стоимости помещения и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.)						Стоимость измерителя	Количество, объем, площадь	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						удел. вес	группа капитальн	клим. район	сейсмичность/ областной	поправочн.						
А	*Нежилое помещение*			*м2*								*14536*	*16,7*	*242746*	*5*	*230609*
Итого:														***242746***		***230609***

Лист 5

IX. Служебные постройки, ограждения и сооружения (замощения) на участке.

Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по	Поправка на климат. Район	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
			Длина, м	ширина, высота, м									

X. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстанови-тельная	Действи-тельная	Восстанови-тельная	Действи-тельная	Восстанови-тельная	Действи-тельная	Восстанови-тельная	Действи-тельная
2013	242 746	230 609					242 746	230 609
Действительная стоимость в ценах 2013г. составляет:								
Двести тридцать тысяч шестьсот девять рублей								

Исполнил *Саврасова К. С.*

Главный инженер ОГУП "ОЦТИ-Областное БТИ" *Украинский А.Е.*

Дата *"19" июня 2013 г*

XI. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " "20 г.	" " "20 г.	" " "20 г.
Обследовал			
Проверил			
Директор			

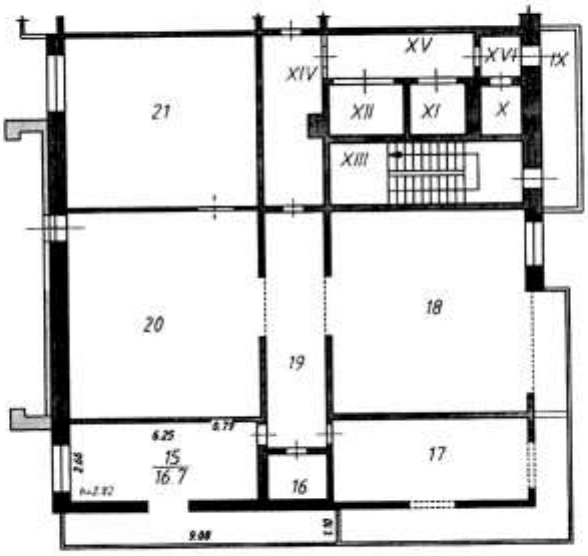
XII. Примечание

Кадастровый номер здания: 38:36:000021:21552

Лист 6

Поэтажный план
Нежилое помещение, расположенное по адресу:
Иркутская область, г.Иркутск, ул. Александра Невского, д. 58

2 этаж



Лит А

лист 7

Поэтажный план					
Гл. инженер	Украинский А.Е.		лист	листов	масштаб
			1	1	1:200
Чертил	Саврасова К.С.		Областное государственное унитарное предприятие "Областной центр техни-ческой инвентаризации - Областное БТИ" 2013 г.		
Дата	19.06.2013				

Приложение к техническому паспорту на помещение

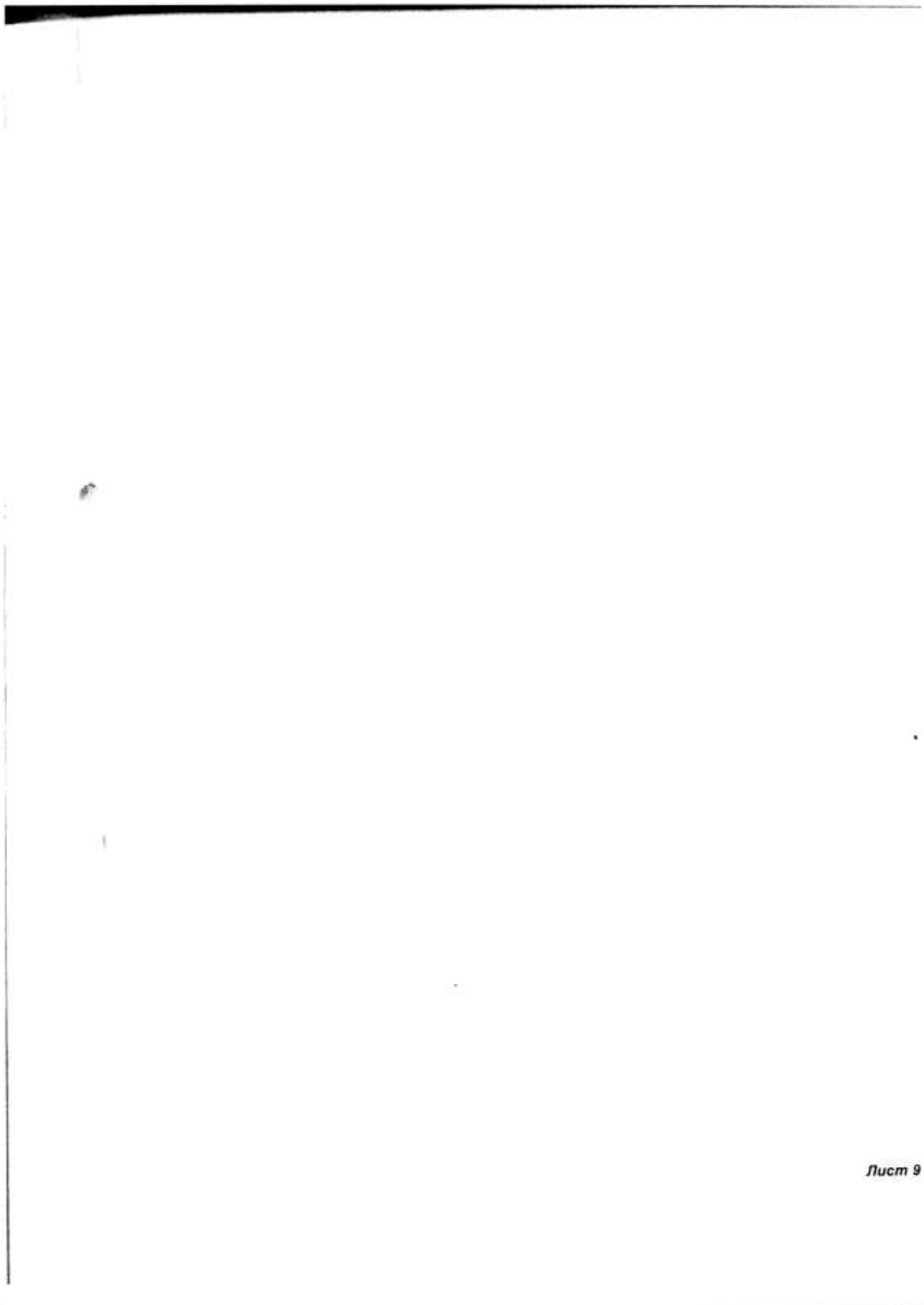
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану помещения

Нежилое помещение *Литер* А

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений	Формулы для подсчета площадей помещений	Общая полезная	Основная	Вспомогательная	Внутренняя высота помещений
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А	2	15	Основное помещение	2,66*6,25+0,79*0,11	16,7	16,7		2,82
				Итого по помещению:	16,7	16,7		
			Балкон	9,08*1,10	10,0			

Лист 8



Лист 9



ПОЛУЧЕНО 26 ИЮН 2018

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№43-ГА-18

г. Москва «15» июня 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Андреевой Ларисы Владимировны**, действующей на основании Доверенности № 66 от 16.01.2018, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 15,2 (Пятнадцать целых две десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 43 (Приложение №1 к Договору).

1.2. На момент заключения Договора Помещение находится в собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому нежилому помещению, используемому для коммерческих целей.

1.4. Помещение, указанное в пункте 1.1. Договора, передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования им арендуемого Помещения, являются собственностью Арендатора.

1.6. Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в дату возврата Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата).

1.7. Арендодатель устанавливает стоимостную оценку Помещения в размере 519 830 (Пятьсот девятнадцать тысяч восемьсот тридцать) рублей 72 копейки.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право на получение арендной платы за сданное в аренду Помещение на условиях настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

2.2. Обязанности Арендодателя:

2.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить техническую исправность Помещения.

2.2.3. Самостоятельно и за счет имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (при наличии согласия на это специализированного депозитария) обеспечить оказание коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, вывоз мусора, эксплуатация и обслуживание управляющей компании Помещения и общего имущества в здании, а также иные обоснованные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения).

2.3. Права Арендатора:

2.3.1. Сдавать Помещение в субаренду. При этом Арендатор предоставляет копию договора субаренды Арендодателю в течение 3 рабочих дней с даты подписания.

2.3.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

1

2.4. Обязанности Арендатора:

2.4.1. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

2.4.2. Содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных, противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать пожарную и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нём оборудования.

Арендатор самостоятельно разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению пожарной безопасности в Помещении, в связи с чем обязан приказом назначить ответственным за обеспечение пожарной безопасности в Помещении физическое лицо из числа сотрудников/представителей Арендатора – заверенная Арендатором копия указанного приказа должны быть предоставлена Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты принятия приказа.

2.4.3. Соблюдать требования государственных органов контроля и надзора, а также представителей Арендодателя по вопросам, относящимся к содержанию и эксплуатации Помещения, оборудования и имущества (эксплуатационного, санитарно-технического, инженерного), инвентаря.

2.4.4. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, в том числе сантехнического и электротехнического оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению его последствий.

2.4.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для проведения им проверки технического состояния имущества (санитарно-технического, эксплуатационного, инженерного), инвентаря, как путём визуального осмотра, так и при помощи специальных технических средств, а также для проверки целевого использования имущества.

2.4.6. Вносить арендную плату в сроки, в размерах, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.7. При прекращении Договора возвратить по акту приема-передачи Арендодателю Помещение в исправном состоянии не позднее последнего дня действия Договора.

2.4.8. Обеспечить охрану Помещения с целью недопущения проникновения в арендуемое Помещение посторонних лиц в нерабочие дни и в ночное время.

2.4.9. Осуществлять за свой счет (без последующего возмещения расходов Арендодателем) текущий ремонт Помещения, а также осуществлять иные мероприятия, связанные с улучшением Помещения, и самостоятельно нести связанные с этим расходы.

При этом, любые работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики Помещения, то есть улучшения связанные с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием Помещения, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

2.4.10. Восстановить Помещение своими силами и за свой счёт, если последнее придёт в аварийное состояние в результате виновных действий либо бездействий Арендатора.

2.4.11. Передать Арендодателю при получении Помещения по Акту приема-передачи список контактных телефонов (аналогичных средств связи) ответственных работников/представителей Арендатора, которые могут быть вызваны в связи с аварийной ситуацией.

2.4.12. Вернуть Помещение Арендодателю по истечении срока действия Договора по Акту приема-передачи в нормальном состоянии с учетом естественного износа.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере 7 600 (Семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек за один месяц срока аренды Помещения, в том числе НДС.

В случае, если Помещение предоставлялось в аренду неполный месяц, то Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную пропорционально количеству дней, в течение которых Помещение было во владении и пользовании Арендатора.

3.2. Арендодатель вправе один раз в течение срока действия Договора в одностороннем порядке увеличить размер месячной арендной платы, но не более, чем на 10% (Десять процентов) по сравнению с текущей арендной платой.

Увеличенная в соответствии с настоящим пунктом Договора арендная плата подлежит применению к отношениям Сторон по Договору по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о повышении арендной платы.

3.3. Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя арендную плату за каждый месяц срока аренды не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца срока аренды за текущей месяц.

3.4. Стороны установили, что в арендную плату включена компенсация расходов Арендодателя, осуществленных Арендодателем в соответствии с п. 2.2.3. Договора в связи с пользованием Помещением Арендатором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб). Все понесенные расходы, должны быть документально подтверждены.

4.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки возврата Помещения Арендатором при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

В случае отказа в принятии Помещения Арендодателем при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает Стороны от исполнения обязательств и от возмещения убытков в случае их причинения.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были оговорены или известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором при подготовке Акта приема-передачи Помещения и получении Помещения.

4.4. Арендодатель не отвечает за утрату, порчу имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, изменения законодательства, препятствующее или существенно изменяющие исполнение Договора на прежних условиях, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 7 (Семи) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.7. Все уведомления, по настоящему Договору, должны быть исполнены в письменной форме.

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

4.9. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. по соглашению сторон;

6.1.2. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендатора вследствие его отказа от исполнения Договора;

6.1.3. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя вследствие его отказа от исполнения Договора;

6.1.4. по иным основания, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.2. По основаниям, указанным в подпунктах 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4 Договора, Договор прекращается по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента получения одной Стороной письменного уведомления от другой Стороны.

6.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от Договора в следующих случаях:

а) использования Помещения Арендатором с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;

б) существенного ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора;

в) неоднократного (более двух раз) невнесения Арендатором арендной платы в полном размере в установленные сроки и в соответствии с условиями Договора;

г) неустранения Арендатором последствий аварии (п. 2.4.10. Договора) в разумные сроки или в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя об устранении последствий аварии.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении Договора.

6.4. В случае прекращения настоящего Договора стоимость любых неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору. Указанные неотделимые нарушения входят в состав Помещения и являются собственностью Арендодателя с момента их появления.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его.

7.2. Срок аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема - передачи Помещения и заканчивается «31» января 2019 года (включительно). При отсутствии письменного заявления какой-либо из Сторон о прекращении Договора в связи с истечением его срока действия (такое заявление одной Стороны, в случае его направления, должно быть получено другой Стороной не позднее чем за один месяц до срока прекращения Договора), Договор будет считаться возобновленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Настоящий Договор может быть возобновлен не более 3 (Трех) раз подряд.

7.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего места нахождения, платежных реквизитов, номеров телефонов, телефаксов и телексов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 5, 6 этаж, помещение I, комната 29
ИНН 7708227080 КПП 775050001
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
К/с 30101810200000000823
Р/с 40701810700000337907

Генеральный директор

Л.В. Андреева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние-Инвест»
Адрес: 664011, г. Иркутск,
ул. Рабочая, д. 3 «Б»
ИНН 3808074496 КПП 380801001
Р/с 40702810100002133601
В АО « ВОСТСИБТРАНСКОМБАНК, г. Иркутск
К/с 30101810700000000849
БИК 042520849

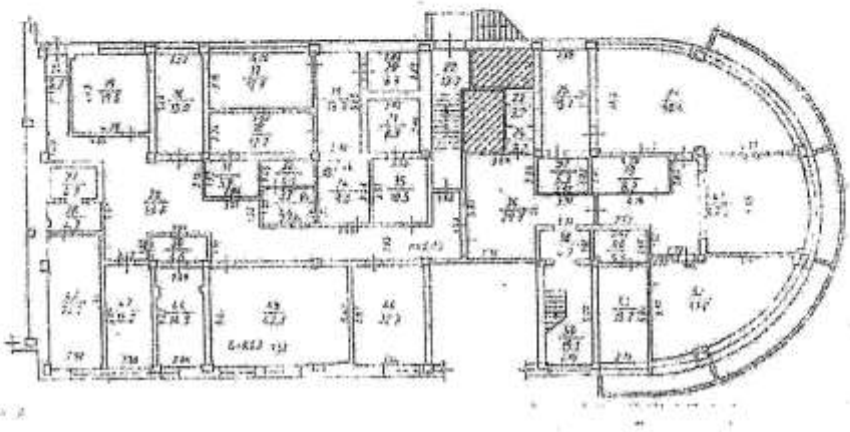
Генеральный директор

Д.Г. Черных

4

Приложение №1
к Договору аренды нежилого помещения
№43-ГА-18 от «15» июня 2018 г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

_____ И.В. Андреева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

_____ Черных

5

Приложение №2
к Договору аренды нежилого помещения
№43-ГА-18 от «15» июня 2018 г.

Акт
приема-передачи нежилого помещения

Москва «15» июня 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Андреевой Ларисы Владимировны, действующей на основании Доверенности № 66 от 16.01.2018 с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи помещения (далее – Акт) к договору аренды нежилого помещения №43-ГА-18 от «15» июня 2018 г. о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 15,2 (Пятнадцать целых две десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного металло каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 43 (Приложение №1 к Договору).

2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодно для его эксплуатации в соответствии с условиями Договора аренды.

3) Настоящий Акт составлен в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения №43-ГА-18 от «15» июня 2018 г.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

_____ Л.В.Андреева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

_____ О.Г. Черных


Всего прошнуровано,
пронумеровано
и скреплено печатью
лист

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№25-26-ГА-18

г. Москва **«01» мая 2018 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Андреевой Ларисы Владимировны**, действующей на основании Доверенности № 66 от 16.01.2018, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 65.5 (Шестьдесят пять целых пять десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 25, 26 (Приложение №1 к Договору).

1.2. На момент заключения Договора Помещение находится в собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому нежилому помещению, используемому для коммерческих целей.

1.4. Помещение, указанное в пункте 1.1. Договора, передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования им арендуемого Помещения, являются собственностью Арендатора.

1.6. Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в дату возврата Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата).

1.7. Арендодатель устанавливает стоимостную оценку Помещения в размере 2 240 060 (Два миллиона двести сорок тысяч шестьдесят) рублей 70 копеек.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право на получение арендной платы за сданное в аренду Помещение на условиях настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

2.2. Обязанности Арендодателя:

2.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить техническую исправность Помещения.

2.2.3. Самостоятельно и за счет имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (при наличии согласия на это специализированного депозитария) обеспечить оказание коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, вывоз мусора, эксплуатация и обслуживание управляющей компании Помещения и общего имущества в здании, а также иные обоснованные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения).

2.3. Права Арендатора:

2.3.1. Сдавать Помещение в субаренду. При этом Арендатор предоставляет копию договора субаренды Арендодателю в течение 3 рабочих дней с даты подписания.

2.3.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

2.4. Обязанности Арендатора:

2.4.1. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

2.4.2. Содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных, противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать пожарную и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нём оборудования.

Арендатор самостоятельно разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению пожарной безопасности в Помещении, в связи с чем обязан приказом назначить ответственным за обеспечение пожарной безопасности в Помещении физическое лицо из числа сотрудников/представителей Арендатора – заверенная Арендатором копия указанного приказа должны быть предоставлена Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты принятия приказа.

2.4.3. Соблюдать требования государственных органов контроля и надзора, а также представителей Арендодателя по вопросам, относящимся к содержанию и эксплуатации Помещения, оборудования и имущества (эксплуатационного, санитарно-технического, инженерного), инвентаря.

2.4.4. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, в том числе сантехнического и электротехнического оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению его последствий.

2.4.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для проведения им проверки технического состояния имущества (санитарно-технического, эксплуатационного, инженерного), инвентаря, как путём визуального осмотра, так и при помощи специальных технических средств, а также для проверки целевого использования имущества.

2.4.6. Вносить арендную плату в сроки, в размерах, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.7. При прекращении Договора возвратить по акту приема-передачи Арендодателю Помещение в исправном состоянии не позднее последнего дня действия Договора.

2.4.8. Обеспечить охрану Помещения с целью недопущения проникновения в арендуемое Помещение посторонних лиц в нерабочие дни и в ночное время.

2.4.9. Осуществлять за свой счет (без последующего возмещения расходов Арендодателем) текущий ремонт Помещения, а также осуществлять иные мероприятия, связанные с улучшением Помещения, и самостоятельно нести связанные с этим расходы.

При этом, любые работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики Помещения, то есть улучшения связанные с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием Помещения, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

2.4.10. Восстановить Помещение своими силами и за свой счёт, если последнее придёт в аварийное состояние в результате виновных действий либо бездействий Арендатора.

2.4.11. Передать Арендодателю при получении Помещения по Акту приема-передачи список контактных телефонов (аналогичных средств связи) ответственных работников/представителей Арендатора, которые могут быть вызваны в связи с аварийной ситуацией.

2.4.12. Вернуть Помещение Арендодателю по истечении срока действия Договора по Акту приема-передачи в нормальном состоянии с учетом естественного износа.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей за один месяц срока аренды Помещения, в том числе НДС.

Стороны отдельно установили, что размер арендной платы за период с 01.05.2018г. по 30.06.2018 устанавливается в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рубля 00 копеек за один месяц срока аренды Помещения, в том числе НДС.

В случае, если Помещение предоставлялось в аренду неполный месяц, то Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную пропорционально количеству дней, в течение которых Помещение было во владении и пользовании Арендатора.

3.2. Арендодатель вправе один раз в течение срока действия Договора в одностороннем порядке увеличить размер месячной арендной платы, но не более, чем на 10% (Десять процентов) по сравнению с текущей арендной платой.

Увеличенная в соответствии с настоящим пунктом Договора арендная плата подлежит применению к отношениям Сторон по Договору по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о повышении арендной платы.

3.3. Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя арендную плату за каждый месяц срока аренды не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца срока аренды за текущей месяц.

3.4. Стороны установили, что в арендную плату включена компенсация расходов Арендодателя, осуществленных Арендодателем в соответствии с п. 2.2.3. Договора в связи с пользованием Помещением Арендатором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб). Все понесенные расходы, должны быть документально подтверждены.

4.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки возврата Помещения Арендатором при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

В случае отказа в приятии Помещения Арендодателем при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает Стороны от исполнения обязательств и от возмещения убытков в случае их причинения.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были оговорены или известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором при подготовке Акта приема-передачи Помещения и получении Помещения.

4.4. Арендодатель не отвечает за утрату, порчу имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, изменения законодательства, препятствующее или существенно изменяющие исполнение Договори на прежних условиях, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 7 (Семи) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.7. Все уведомления, по настоящему Договору, должны быть исполнены в письменной форме.

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

4.9. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. по соглашению сторон;
6.1.2. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендатора вследствие его отказа от исполнения Договора;
6.1.3. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя вследствие его отказа от исполнения Договора;
6.1.4. по иным основания, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.2. По основаниям, указанным в подпунктах 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4 Договора, Договор прекращается по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента получения одной Стороной письменного уведомления от другой Стороны.

6.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от Договора в следующих случаях:

а) использования Помещения Арендатором с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;
б) существенного ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора;
в) неоднократного (более двух раз) невнесения Арендатором арендной платы в полном размере в установленные сроки и в соответствии с условиями Договора;
г) неустранения Арендатором последствий аварии (п. 2.4.10. Договора) в разумные сроки или в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя об устранении последствий аварии.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении Договора.

6.4. В случае прекращения настоящего Договора стоимость любых неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору. Указанные неотделимые нарушения входят в состав Помещения и являются собственностью Арендодателя с момента их появления.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его.

7.2. Срок аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема - передачи Помещения и заканчивается «31» января 2019 года (включительно). При отсутствии письменного заявления каков-либо из Сторон о прекращении Договора в связи с истечением его срока действия (такое заявление одной Стороны, в случае его направления, должно быть получено другой Стороной не позднее чем за один месяц до срока прекращения Договора), Договор будет считаться возобновленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Настоящий Договор может быть возобновлен не более 3 (Трех) раз подряд.

7.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего места нахождения, платежных реквизитов, номеров телефонов, телефаксов и телексов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение I, комната 29
ИНН 7708227080 КПП 775050001
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
К/с 30101810200000000823
Р/с 40701810700000337907

Генеральный директор

_____ Л.В. Андреева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»
Адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3 «Б»
ИНН 3808074496 КПП 380801001
Р/с 40702810100002133601
В АО « ВОСТСИБТРАНСКОМБАНК, г. Иркутск
К/с 30101810700000000849
БИК 042520849

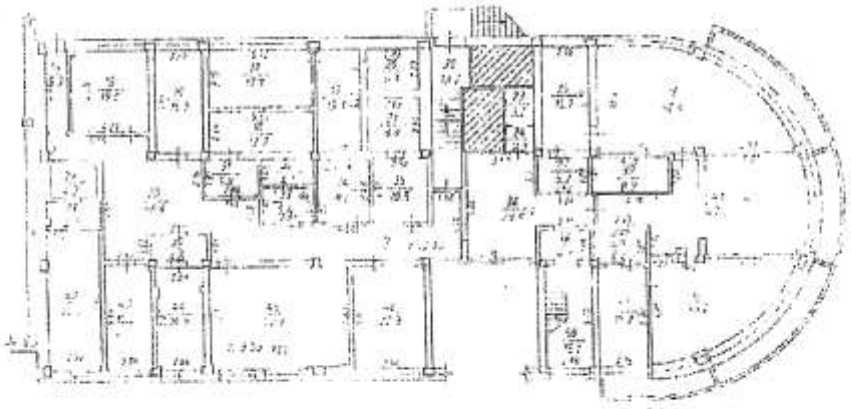
Генеральный директор

_____ О.Г. Черных

4

Приложение №1
к Договору аренды нежилого помещения
№25-26-ГА-18 от «01» мая 2018 г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

_____ Л.В. Авдроева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

_____ О.Г. Черных

5

Приложение №2
к Договору аренды нежилого помещения
№25-26-ГА-18 от «01 » мая 2018 г.

Акт
приема-передачи нежилого помещения

г. Москва «01» мая 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Конышевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи помещения (далее – Акт) к договору аренды нежилого помещения №25-26-ГА-18 от «01» мая 2018 г. о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 65,5 (Шестьдесят пять целых пять десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного металло каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 25, 26 (Приложение №1 к Договору).

2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодно для его эксплуатации в соответствии с условиями Договора аренды.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения №25-26-ГА-18 от «01» мая 2018 г.

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»	Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»
Представитель по доверенности	Генеральный директор
_____ Л.В. Андреева	_____ О.Г. Черных

6


Всего прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью
листов
Начальник отдела внутреннего учета ООО
"РЕГИОН Девелопмент"
Андреева Л.В.

ПОЛУЧЕНО 28 АПР 2018

Экземпляр
ООО "РЕГИОН Девелопмент"

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№41-ГА-18

г. Москва **«10» апреля 2018 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Генерального директора Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 29 (Двадцать девять) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 41/1 (Приложение №1 к Договору).

1.2. На момент заключения Договора Помещение находится в собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому нежилому помещению, используемому для коммерческих целей.

1.4. Помещение, указанное в пункте 1.1. Договора, передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования им арендуемого Помещения, являются собственностью Арендатора.

1.6. Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в дату возврата Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата).

1.7. Арендодатель устанавливает стоимостную оценку Помещения в размере 991 782 (Девятьсот девяносто одна тысяча семьсот восемьдесят два) рубля 45 копеек.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право на получение арендной платы за сданное в аренду Помещение на условиях настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

2.2. Обязанности Арендодателя:

2.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить техническую исправность Помещения.

2.2.3. Самостоятельно и за счет имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (при наличии согласия на это специализированного депозитария) обеспечить оказание коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, вывоз мусора, эксплуатация и обслуживание управляющей компании Помещения и общего имущества в здании, а также иные обоснованные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения).

2.3. Права Арендатора:

2.3.1. Сдавать Помещение в субаренду. При этом Арендатор предоставляет копию договора субаренды Арендодателю в течение 3 рабочих дней с даты подписания.

2.3.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

2.4. Обязанности Арендатора:

2.4.1. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

2.4.2. Содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных, противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать пожарную и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нём оборудования.

Арендатор самостоятельно разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению пожарной безопасности в Помещении, в связи с чем обязан приказом назначить ответственным за обеспечение пожарной безопасности в Помещении физическое лицо из числа сотрудников/представителей Арендатора – заверенная Арендатором копия указанного приказа должны быть предоставлена Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты принятия приказа.

2.4.3. Соблюдать требования государственных органов контроля и надзора, а также представителей Арендодателя по вопросам, относящимся к содержанию и эксплуатации Помещения, оборудования и имущества (эксплуатационного, санитарно-технического, инженерного), инвентаря.

2.4.4. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, в том числе сантехнического и электротехнического оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению его последствий.

2.4.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для проведения им проверки технического состояния имущества (санитарно-технического, эксплуатационного, инженерного), инвентаря, как путём визуального осмотра, так и при помощи специальных технических средств, а также для проверки целевого использования имущества.

2.4.6. Вносить арендную плату в сроки, в размерах, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.7. При прекращении Договора возвратить по акту приема-передачи Арендодателю Помещение в исправном состоянии не позднее последнего дня действия Договора.

2.4.8. Обеспечить охрану Помещения с целью недопущения проникновения в арендуемое Помещение посторонних лиц в нерабочие дни и в ночное время.

2.4.9. Осуществлять за свой счет (без последующего возмещения расходов Арендодателем) текущий ремонт Помещения, а также осуществлять иные мероприятия, связанные с улучшением Помещения, и самостоятельно нести связанные с этим расходы.

При этом, любые работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики Помещения, то есть улучшения связанные с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием Помещения, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

2.4.10. Восстановить Помещение своими силами и за свой счёт, если последнее придёт в аварийное состояние в результате виновных действий либо бездействий Арендатора.

2.4.11. Передать Арендодателю при получении Помещения по Акту приема-передачи список контактных телефонов (аналогичных средств связи) ответственных работников/представителей Арендатора, которые могут быть вызваны в связи с аварийной ситуацией.

2.4.12. Вернуть Помещение Арендодателю по истечении срока действия Договора по Акту приема-передачи в нормальном состоянии с учетом естественного износа.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере 14 500 (Четырнадцать тысяч пятьсот) рублей за один месяц срока аренды Помещения, в том числе НДС.

Стороны отдельно установили, что размер арендной платы за период с 10.04.2018г. по 30.04.2018г. устанавливается в размере 21 516 (Двадцать одна тысяча пятьсот шестнадцать) рублей 13 копеек, в том числе НДС.

В случае, если Помещение предоставлялось в аренду неполный месяц, то Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную пропорционально количеству дней, в течение которых Помещение было во владении и пользовании Арендатора.

3.2. Арендодатель вправе один раз в течение срока действия Договора в одностороннем порядке увеличить размер месячной арендной платы, но не более, чем на 10% (Десять процентов) по сравнению с текущей арендной платой.

Увеличенная в соответствии с настоящим пунктом Договора арендная плата подлежит применению к отношениям Сторон по Договору по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о повышении арендной платы.

3.3. Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя арендную плату за каждый месяц срока аренды не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца срока аренды за текущей месяц.

3.4. Стороны установили, что в арендную плату включена компенсация расходов Арендодателя, осуществленных Арендодателем в соответствии с п. 2.2.3. Договора в связи с использованием Помещением Арендатором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб). Все понесенные расходы, должны быть документально подтверждены.

4.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одни десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки возврата Помещения Арендатором при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

В случае отказа в приятии Помещения Арендодателем при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает Стороны от исполнения обязательств и от возмещения убытков в случае их причинения.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были оговорены или известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором при подготовке Акта приема-передачи Помещения и получении Помещения.

4.4. Арендодатель не отвечает за утрату, порчу имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, изменения законодательства, препятствующее или существенно изменяющие исполнение Договора на прежних условиях, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 7 (Семи) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.7. Все уведомления, по настоящему Договору, должны быть исполнены в письменной форме.

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

4.9. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. по соглашению сторон;

6.1.2. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендатора вследствие его отказа от исполнения Договора;

6.1.3. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя вследствие его отказа от исполнения Договора;

6.1.4. по иным основания, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.2. По основаниям, указанным в подпунктах 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4 Договора, Договор прекращается по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента получения одной Стороной письменного уведомления от другой Стороны.

6.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от Договора в следующих случаях:

а) использования Помещения Арендатором с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;

б) существенного ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора;

в) неоднократного (более двух раз) невнесения Арендатором арендной платы в полном размере в установленные сроки и в соответствии с условиями Договора;

г) неустранения Арендатором последствий аварии (п. 2.4.10. Договора) в разумные сроки или в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя об устранении последствий аварии.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении Договора.

6.4. В случае прекращения настоящего Договора стоимость любых неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору. Указанные неотделимые нарушения входят в состав Помещения и являются собственностью Арендодателя с момента их появления.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его.

7.2. Срок аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема - передачи Помещения и заканчивается «31» января 2019 года (включительно). При отсутствии письменного заявления какой-либо из Сторон о прекращении Договора в связи с истечением его срока действия (такое заявление одной Стороны, в случае его направления, должно быть получено другой Стороной не позднее чем за один месяц до срока прекращения Договора), Договор будет считаться возобновленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Настоящий Договор может быть возобновлен не более 3 (Трех) раз подряд.

7.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего места нахождения, платежных реквизитов, номеров телефонов, телефаксов и телексов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение I, комната 29
ИНН 7708227080 КПП 775050001
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
К/с 30101810200000000823
Р/с 40701810700000337907

Генеральный директор

_____ О.П. Конышева

Арендатор:

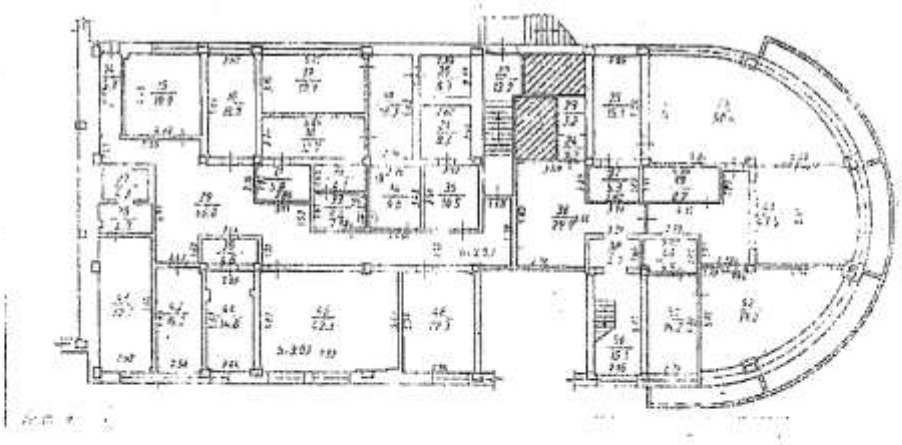
Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние-Инвест»
Адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3 «Б»
ИНН 3808074496 КПП 380801001
Р/с 40702810100002133601
В АО « ВОСТСИБТРАНСКОМБАНК, г. Иркутск
К/с 30101810700000000849
БИК 042520849

Генеральный директор

_____ О.А. Черных

Приложение №1
к Договору аренды нежилого помещения
№41-ГА-18 от «10» апреля 2018 г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Конышева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

Черных

5

Приложение №2
к Договору аренды нежилого помещения
№41-ГА-18 от «10» апреля 2018 г.

Акт
приема-передачи нежилого помещения

г. Москва **«10» апреля 2018 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Конышевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи помещения (далее – Акт) к договору аренды нежилого помещения №41-ГА-18 от «10» апреля 2018 г. о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 29 (Двадцать девять) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 41/1 (Приложение №1 к Договору).

2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодно для его эксплуатации в соответствии с условиями Договора аренды.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения №41-ГА-18 от «10» апреля 2018 г.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Генеральный директор

_____ О.П. Конышева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

_____ О.Г. Черных

6

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 11 июля 2014 г.

г. Иркутск «31» мая 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Доверенности № 6 от 08 февраля 2016 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи со сменой управляющей компании ЗПИФ недвижимости «Атлант-региональная недвижимость» стороны согласились с 01 апреля 2016 года стороной по Договору считать Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость».
2. Стороны договорились изложить с 01 апреля 2016 г. пункт 3.1. - 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата на срок аренды по 31 декабря 2016 года (включительно) устанавливается в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС по ставке, установленной действующим законодательством.

3.2. Размер арендной платы на срок с 01 января 2017 года устанавливается Арендодателем однократно в одностороннем порядке в виде ежемесячного платежа в твердой денежной сумме и доводится до сведения Арендатора в письменной форме до 01 января 2017 года».

3. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 апреля 2016 года.
4. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.
5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.
6. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.
7. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

_____ **О.П. Конышева**

Арендатор:
ООО «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

_____ **А.В. Куприянов**

ПОЛУЧЕНО 2 9 ФЕВ 2018

ДОГОВОР НАЙМА

г. Иркутск "09" февраля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», в лице Генерального директора Ковышевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и

Киргизов Каноатшо Хакимович, паспорт гражданина РФ 25 16 319803, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Правобережном округе г. Иркутска 16.12.2016, зарегистрирован по адресу: г. Иркутск, ул. Баумана, дом 237/4, кв. 3, именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны совместно именуемые «стороны», заключили настоящий Договор найма (далее – «договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Наймодатель передает в платное срочное владение и пользование жилое помещение, общей площадью 34,2 кв.м. (далее – помещение): квартира № 51 на 4 этаже (далее - квартира) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Иркутск, ул. Ледовского, д. 7** (далее - многоквартирный дом).

1.2 На момент заключения договора помещение находится в собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» (кадастровый номер 38:36:000008:3021, запись о регистрации в ЕГРН № 38-38-01/231/2014-822), не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. Предоставить Нанимателю помещение по акту приема передачи.

2.1.2. Передать Нанимателю помещение в состоянии, пригодном для проживания.

2.2. Наймодатель имеет право:

2.2.1. Требовать от Нанимателя своевременной оплаты по договору.

2.2.2. Требовать освобождения Нанимателя занимаемого помещения при досрочном расторжении договора или по окончании срока действия договора.

2.2.3. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в наем помещения, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны Нанимателю, либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра помещения и проверки его исправности.

2.2.4. Отказаться от исполнения настоящего договора, если Наниматель нарушил условия п. 2.3. договора.

2.2.5. В любой момент проверить состояние помещения, предоставленного в пользование Нанимателю.

2.3. Наниматель обязан:

2.3.1. Своевременно производить оплату по договору и иные платежи, предусмотренные настоящим договором, в том числе своевременно производить платежи, указанные в п. 3.2. настоящего Договора.

2.3.2. Соблюдать правила пользования предоставляемым помещением, не допускать разрушения и порчи помещения, поддерживать помещение в исправном состоянии.

2.3.3. Использовать помещение только для проживания. Не передавать в поднаем помещение или его часть без согласия Наймодателя. Проживание с животными возможно только с согласия Наймодателя.

2.3.4. Обеспечить Наймодателю беспрепятственный доступ в используемое помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий договора.

2.3.5. Не производить перепланировок, переоборудования и иных изменений в помещении без письменного разрешения Наймодателя. Текущий ремонт помещения, а также смена замков во входных дверях согласовывается с Наймодателем.

2.3.6. Неся имущественную и финансовую ответственность за сохранность помещения. При причинении умышленного или неумышленного вреда помещению по согласованию с Наймодателем возместить убытки Наймодателю, либо за свой счет восстановить первоначальное состояние помещения.

2.3.7. В случае нахождения в используемом помещении животных Нанимателя, возместить Наймодателю затраты, связанные с устранением запаха, в том числе затраты по замене линолеума и/или другого полового покрытия.

2.3.8. Обеспечить соблюдение правил порядка и тишины, установленных для проживания в многоквартирных домах.

2.3.9. Устранить последствия аварий, произошедших в помещении по вине Нанимателя и/или проживающих с ним лиц.

2.3.10. Не вселять в помещение иных лиц, не указанных в п.5.1 настоящего договора.

1

2.4. Наниматель имеет право:
2.4.1. Требовать своевременного предоставления помещения согласно условиям договора.
2.4.2. В многоквартирном доме пользоваться общими помещениями, механическими, санитарно-техническими, электрическими и иным оборудованием, обслуживающие более одной квартиры, за пределами и внутри квартиры.

3. Расчеты сторон

3.1. За пользование помещением в соответствии с настоящим договором Наниматель выплачивает Наймодателю арендную плату, которая составляет:
- с даты подписания акта приема передачи квартиры по 28.02.2018 года - составляет 5 000 (Пять тысяч рублей, 00 копеек) рублей в месяц за все помещение;
- с 01.03.2018 года **5 000 (Пять тысяч рублей, 00 копеек) рублей** в месяц за все помещение.
Оплата арендной платы за пользование помещением производится в соответствии с настоящим договором ежемесячно авансом **не позднее 15 числа оплачиваемого месяца** путем перечислений денежных средств на расчетный счет Наймодателя, указанный в п.6 договора.
3.2. Наниматель самостоятельно и за свой счет ежемесячно производит расходы по оплате за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, телефон, домофон. Оплата осуществляется по тарифам, установленным соответствующими службами и организациями. Наниматель обязан предоставлять Наймодателю квитанции по оплате указанных услуг не позднее 15 дней с даты окончания срока оплаты, установленного соответствующими службами и организациями.
3.3. При просрочке платежей по настоящему договору Наниматель уплачивает Наймодателю неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4. Срок действия и порядок расторжения договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.
4.2.Срок найма начинается в дату подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры и **заканчивается "31" декабря 2018 г.**
4.3.В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении договора за 14 дней до истечения срока, указанного п.4.2. договор будет считаться возобновленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на условиях, предусмотренных настоящим договором, с учетом условий по индексации, если такое условие установлено Договором. Настоящий договор может быть возобновлен не более 3 (Трех) раз подряд.
4.4.Настоящий договор может быть расторгнут досрочно Наймодателем в случае нарушения Нанимателем условий договора. Кроме того, Наймодатель вправе расторгнуть договор, если Наниматель нарушает права и интересы соседей.
4.5.При расторжении договора по инициативе Нанимателя или в соответствии с п. 2.2.4 настоящего договора, произведенная Нанимателем оплата вперед по настоящему договору возврату не подлежит, за исключением случаев досрочного расторжения договора со стороны Наймодателя.
4.6.В случае нарушения более одного раза Нанимателем п.3.1 настоящего договора, Наймодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор, при этом у Нанимателя прекращается право пользования указанным жилым помещением. Датой расторжения договора будет являться дата, указанная в уведомлении. В этом случае, а также в случае окончания срока договора Наниматель обязан немедленно передать Наймодателю квартиру в том же состоянии, в котором принял ее от Наймодателя, и передать Наймодателю ключи от квартиры. При невыполнении данного обязательства со стороны Нанимателя, Наймодатель вправе вскрыть жилое помещение без Нанимателя, в этом случае ответственности за вещи Нанимателя и членов его семьи, оставленные в квартире, Наймодатель не несет.
4.7.Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон. Наймодатель вправе расторгнуть данный договор досрочно в одностороннем внесудебном порядке, предварительно уведомив об этом Нанимателя за 14 дней до даты расторжения.
4.8.Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, будут по возможности решаться путем переговоров. В случаях, когда стороны не могут достичь согласия, спор подлежит разрешению в суде по месту нахождении Наймодателя.

5. Особые условия

5.1.Вместе с Нанимателем имеют право проживать:

5.2.В день подписания договора Наниматель получил ключи от указанной квартиры в количестве 2 (двух) экземпляров.

5.3. В случае установления Нанимателем новых замков во входной двери, Наниматель незамедлительно обязан предоставить Наймодателю комплект ключей от новых замков. В случае нарушения данного обязательства Наймодатель имеет право вскрыть жилое помещение без Нанимателя, в этом случае ответственности за вещи Нанимателя и членов его семьи, оставленные в квартире, Наймодатель не несет.
5.4.Неотделимые улучшения, произведенные в помещении Нанимателем без письменного согласования с Наймодателем, переходят к Наймодателю без возмещения их стоимости.
5.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из сторон.

6. Подписи сторон

Наймодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, эт. 6, пом. I, ком. 29
ИНН 7708227080 КПП 775050001
р/с 40701810700000337907
в Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823
в ГУ Банка России по ЦФО

Генеральный директор

/Коньшева О.П./

Наниматель:

Киргизов Каноатшо Хакимович
26.02. 1979 года рождения, место рождения с. Нупор гармского р-на респ. Таджикистан
Паспорт гражданина РФ 25 16 319803, выдан 16.12.2016 года
Зарегистрирован: г. Иркутск, ул. Баумана д.237/4, кв.3

телефон. 89149267088

/Киргизов К.Х/

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Иркутск "09" февраля 2018 г.

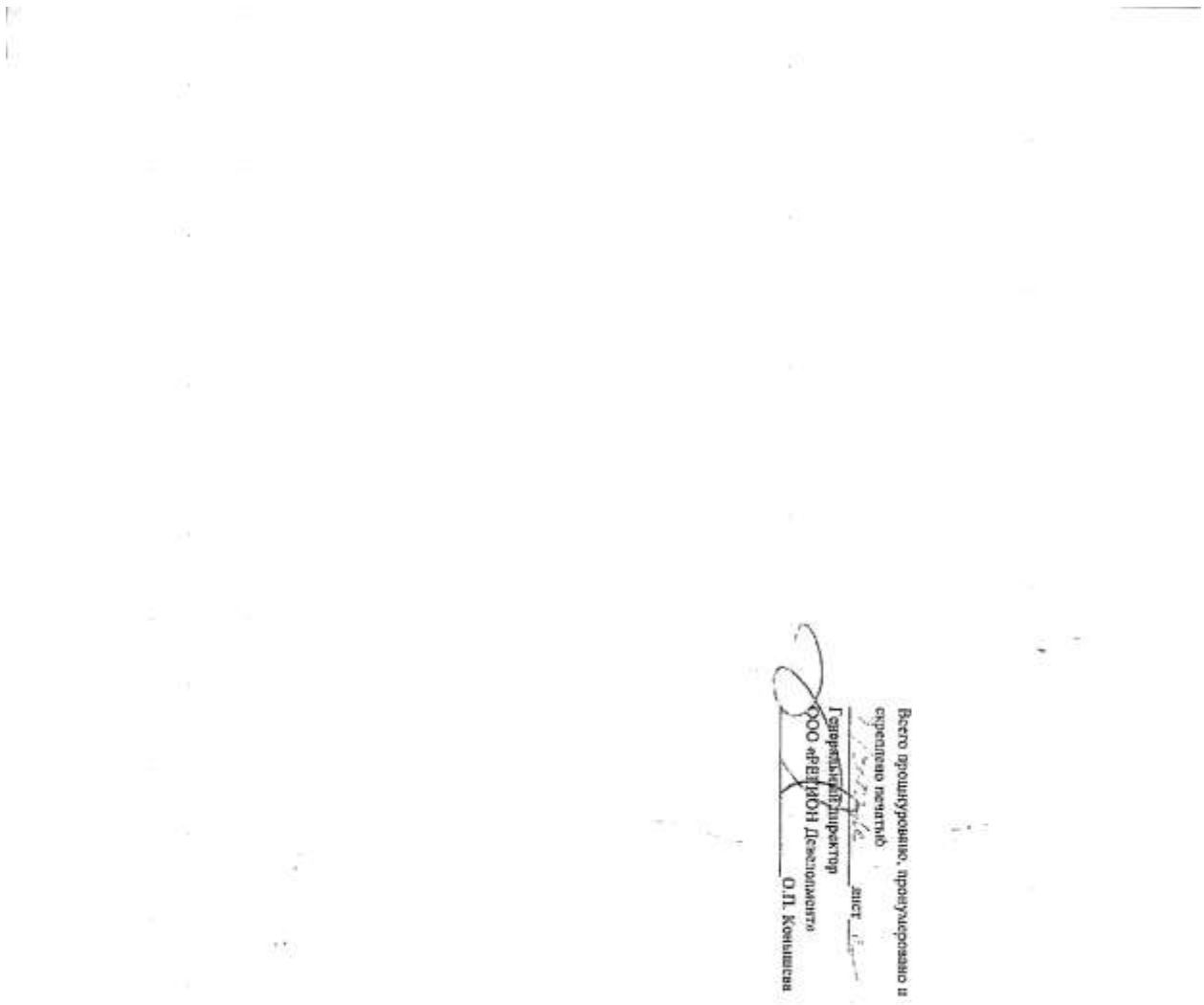
Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» в лице Генерального директора Конышевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и

Киргизов Канаатпо Хакимович, паспорт гражданина РФ 25 16 319803, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Правобережном округе г. Иркутска 16.12.2016, зарегистрирован по адресу: г. Иркутск, ул. Баумана, дом 237/4, кв. 3, именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, заключили настоящий Акт приема-передачи жилого помещения (далее - Акт) к Договору найма от 09.02.2018 года (далее - договор) о нижеследующем:

1. Наймодатель передал, а Наниматель принял жилое помещение (далее – помещение) общей площадью 34,2 кв.м.: квартиры № 51 на 4 этаже многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Иркутск, ул. Ледовского, д. 7, кв. (далее – дом).
2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодном для проживания в соответствии с условиями договора..
3. Наниматель осмотрел помещение, проверил исправность, расположенного в нем оборудования и имущества. В результате осмотра и проверки помещения Наниматель не выявил никаких повреждений, недостатков и неисправностей, в связи с чем не имеет к Наймодателю никаких претензий в отношении передаваемого помещения и расположенного в нем оборудования и имущества.
4. Наймодатель передал, а Наниматель принял ключи от помещения в количестве 2 (двух) комплектов, а также один ключ от подъезда дома.
5. Показание электросчетчика на день подписания настоящего Акта составляет: _____
6. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Наймодатель	**Наниматель**
Генеральный директор	
_____ /Конышева О.П./	_____ /Киргизов К.Х./

4


Всего прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью
лист
Генеральный директор
ООО «РЕГИОН Девелопмент»
О.П. Комышева

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «27» июня 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 июня 2018 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» июня 2018 года по «30» июня 2018 (включительно) года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 июня 2018 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Конышева

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

СОГЛАШЕНИЕ

о передаче прав и обязанностей по договору аренды

г. Москва «26» января 2015 г.

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Рацио-капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПрофитХаус» (далее – «Прежний собственник») в лице Генерального директора Пикиной Натальи Евгеньевны, действующей на основании Устава,

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (далее – «Управляющий») в лице Генерального директора Грунина Глеба Львовича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест» (далее – «Арендатор») в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава,

именуемые вместе «Стороны», а каждое по отдельности - «Сторона»,

составили настоящее соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды (далее – «Соглашение») о нижеследующем:

1. Между Прежним собственником и Арендатором действует договор аренды нежилого помещения №0407/13-01 от 04.07.2013 г. (далее – «Договор аренды») в отношении четырех помещений общей площадью 857,7 кв.м., расположенных по адресу: Иркутская область, Слюдянский район, г. Байкальск, микрорайон Красный Ключ, д. 66 (далее – «Помещения»).

2. 28 ноября 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области в отношении Помещений зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», доверительное управление которым осуществляет ЗАО УК «Инвестиционный стандарт».

3. В связи с обстоятельствами, указанными в п. 2 Соглашения, права и обязанности Прежнего собственника по Договору аренды переходят к Управляющему, а Арендатор выражает согласие на данный переход прав и обязанностей по Договору аренды.

4. Арендатор обязан перечислить Управляющему арендную плату и иные причитающиеся Управляющему как арендодателю платежи по Договору аренды за пользование Помещениями в течение периода с 28 ноября 2014 г. по момент подписания Соглашения, а также за все последующие периоды.

Реквизиты Управляющего для осуществления в его пользу платежей:

Р/с 40701810700000000316
в ОАО «РосДорБанк»
К/с 30101810700000000666
БИК 044583666
ИНН 7737523774 КПП 770101001
Получатель: ЗАО УК «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант-региональная недвижимость»

5. Настоящее Соглашение составлено в 3 экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

ЗАО «УК «Рацио-капитал»	ЗАО УК «Инвестиционный стандарт»	ООО «Благоденствие-Инвест»
Место нахождения: 111397, г. Москва, Зеленый проспект, д. 20 ОГРН 1037725001027 ИНН 7725217596 КПП 772001001	Место нахождения: 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10 ОГРН 1077760004090 ИНН 7737523774 КПП 770101001	Место нахождения: 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3 Б ОГРН 1033801010650 ИНН 3808074496 КПП 38080100
Генеральный директор /Пикина Н.Е.	Генеральный директор /Грунин Г.Л.	Генеральный директор /Куприянов А.В.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от «11» июля 2014 года

г. Москва **«31» декабря 2014 г.**

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Грунина Глеба Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 11.07.2014 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить с 01 января 2015 года пункты 3.1. - 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата на срок аренды до 01 июля 2015 года устанавливается в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за месяц срока аренды, в том числе НДС.

3.2. Размер арендной платы на срок аренды с 01 июля 2015 года устанавливается Арендодателем однократно в одностороннем порядке в виде ежемесячного платежа в твердой денежной сумме и доводится до сведения Арендатора в письменной форме до 01 июля 2015 года.»

2. Настоящее дополнительного соглашение составлено в 2 экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:	**Арендатор:**
ЗАО УК «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» Адрес: РФ, 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10	ООО «Благоденствие-Инвест» Адрес: РФ, 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3«Б»
Генеральный директор _____ Грунин Г.Л.	Генеральный директор _____ Куприянов А.В.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от «11» июля 2014 года

г. Москва **«30» апреля 2015 г.**

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Грунина Глеба Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 11.07.2014 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить с 30 апреля 2015 года пункт 8.2. Договора в следующей редакции:

«8.2. Договор заключен на неопределённый срок.»

2. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2 экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:	**Арендатор:**
ЗАО УК «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» Адрес: РФ, 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10	ООО «Благоденствие-Инвест» Адрес: РФ, 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3«Б»
Генеральный директор Грунин Г.Л.	Генеральный директор Куприянов А.В.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от «11» июля 2014 года

г. Москва **«17» июля 2015 г.**

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице представителя Алешиной Елены Викторовны, действующей на основании доверенности №3112/14-01 от 31.12.2014 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 11.07.2014 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить с 17 июля 2015 года пункты 3.1. - 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата на срок аренды до 01 октября 2015 года устанавливается в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за месяц срока аренды, в том числе НДС.

3.2. Размер арендной платы на срок аренды с 01 октября 2015 года устанавливается Арендодателем однократно в одностороннем порядке в виде ежемесячного платежа в твердой денежной сумме и доводится до сведения Арендатора в письменной форме до 01 октября 2015 года.»

2. Настоящее дополнительное соглашение распространяется на отношения Сторон, имевшие место с 01 июля 2015 года.

3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2 экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:	**Арендатор:**
ЗАО УК «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» Адрес: РФ, 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10	ООО «Благоденствие-Инвест» Адрес: РФ, 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3«Б»
	Генеральный директор
Алешина Е.В.	Куприянов А.В.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от «11» июля 2014 года

г. Москва **«17» декабря 2015 г.**

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Грунина Глеба Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 11.07.2014 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить с 17 декабря 2015 года пункты 3.1. - 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата на срок аренды до 01 апреля 2016 года устанавливается в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за месяц срока аренды, в том числе НДС.

3.2. Размер арендной платы на срок аренды с 01 апреля 2016 года устанавливается Арендодателем однократно в одностороннем порядке в виде ежемесячного платежа в твердой денежной сумме и доводится до сведения Арендатора в письменной форме до 01 апреля 2016 года.»

2. Настоящее дополнительное соглашение распространяется на отношения Сторон, имевшие место с 01 октября 2015 года.

3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2 экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:	**Арендатор:**
ЗАО УК «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» Адрес: РФ, 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10	ООО «Благоденствие-Инвест» Адрес: РФ, 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3«Б»
Генеральный директор	Генеральный директор
Грунин Г.Л.	Куприянов А.В.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от «11» июля 2014 года

г. Москва **«30» декабря 2015 г.**

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Грунина Глеба Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 11.07.2014 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. В пункте 2.2.3. Договора после первого абзаца добавить абзац следующего содержания:

«В случае невыполнения Арендодателем обязанности, предусмотренной предыдущим абзацем, Арендатор вправе самостоятельно заключить соответствующие договоры и осуществлять за свой счет необходимые расходы в целях обеспечения оказания коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением. О реализации данного права Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя – с момента получения данного уведомления Арендодателем арендная плата за месяц срока аренды, определяемая в соответствии с разделом 3 Договора, подлежит уменьшению на 36 000 (Тридцать шесть тысяч) рублей.».

2. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2 экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:	**Арендатор:**
ЗАО УК «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» Адрес: РФ, 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10	ООО «Благоденствие-Инвест» Адрес: РФ, 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3«Б»
Генеральный директор _____ Грунин Г.Л.	Генеральный директор _____ Куприянов А.В.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 11 июля 2014 г.

г. Иркутск «31» мая 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Доверенности № 6 от 08 февраля 2016 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи со сменой управляющей компании ЗПИФ недвижимости «Атлант-региональная недвижимость» стороны согласились с 01 апреля 2016 года стороной по Договору считать Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость».
2. Стороны договорились изложить с 01 апреля 2016 г. пункт 3.1. - 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата на срок аренды по 31 декабря 2016 года (включительно) устанавливается в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС по ставке, установленной действующим законодательством.

3.2. Размер арендной платы на срок с 01 января 2017 года устанавливается Арендодателем однократно в одностороннем порядке в виде ежемесячного платежа в твердой денежной сумме и доводится до сведения Арендатора в письменной форме до 01 января 2017 года».

3. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 апреля 2016 года.
4. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.
5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.
6. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.
7. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

О.П. Конышева

Арендатор:
ООО «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

А.В. Куприянов

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№21-ГА-18

г. Москва **«09» февраля 2018 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Генерального директора Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 8,30 (Восемь целых три десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 21 (Приложение №1 к Договору).

1.2. На момент заключения Договора Помещение находится в собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому нежилому помещению, используемому для коммерческих целей.

1.4. Помещение, указанное в пункте 1.1. Договора, передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования им арендуемого Помещения, являются собственностью Арендатора.

1.6. Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в дату возврата Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата).

1.7. Арендодатель устанавливает стоимостную оценку Помещения в размере 334 948 (Триста тридцать четыре тысячи девятьсот сорок восемь) рубль 87 копеек.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право на получение арендной платы за сданное в аренду Помещение на условиях настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

2.2. Обязанности Арендодателя:

2.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить техническую исправность Помещения.

2.2.3. Самостоятельно и за счет имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (при наличии согласия на это специализированного депозитария) обеспечить оказание коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, вывоз мусора, эксплуатация и обслуживание управляющей компании Помещения и общего имущества в здании, а также иные обоснованные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения).

2.3. Права Арендатора:

2.3.1. Сдавать Помещение в субаренду. При этом Арендатор предоставляет копию договора субаренды Арендодателю в течение 3 рабочих дней с даты подписания.

2.3.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

2.4. Обязанности Арендатора:

2.4.1. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

2.4.2. Содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных, противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать пожарную и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нём оборудования.

Арендатор самостоятельно разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению пожарной безопасности в Помещении, в связи с чем обязан приказом назначить ответственным за обеспечение пожарной безопасности в Помещении физическое лицо из числа сотрудников/представителей Арендатора – заверенная Арендатором копия указанного приказа должны быть предоставлена Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты принятия приказа.

2.4.3. Соблюдать требования государственных органов контроля и надзора, а также представителей Арендодателя по вопросам, относящимся к содержанию и эксплуатации Помещения, оборудования и имущества (эксплуатационного, санитарно-технического, инженерного), инвентаря.

2.4.4. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, в том числе сантехнического и электротехнического оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению его последствий.

2.4.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для проведения им проверки технического состояния имущества (санитарно-технического, эксплуатационного, инженерного), инвентаря, как путём визуального осмотра, так и при помощи специальных технических средств, а также для проверки целевого использования имущества.

2.4.6. Вносить арендную плату в сроки, в размерах, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.7. При прекращении Договора возвратить по акту приема-передачи Арендодателю Помещение в исправном состоянии не позднее последнего дня действия Договора.

2.4.8. Обеспечить охрану Помещения с целью недопущения проникновения в арендуемое Помещение посторонних лиц в нерабочие дни и в ночное время.

2.4.9. Осуществлять за свой счет (без последующего возмещения расходов Арендодателем) текущий ремонт Помещения, а также осуществлять иные мероприятия, связанные с улучшением Помещения, и самостоятельно нести связанные с этим расходы.

При этом, любые работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики Помещения, то есть улучшения связанные с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием Помещения, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

2.4.10. Восстановить Помещение своими силами и за свой счёт, если последнее придёт в аварийное состояние в результате виновных действий либо бездействий Арендатора.

2.4.11. Передать Арендодателю при получении Помещения по Акту приема-передачи список контактных телефонов (аналогичных средств связи) ответственных работников/представителей Арендатора, которые могут быть вызваны в связи с аварийной ситуацией.

2.4.12. Вернуть Помещение Арендодателю по истечении срока действия Договора по Акту приема-передачи в нормальном состоянии с учетом естественного износа.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере 3 000 (Три тысячи) рублей за один месяц срока аренды Помещения, в том числе НДС.

В случае, если Помещение предоставлялось в аренду неполный месяц, то Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную пропорционально количеству дней, в течение которых Помещение было во владении и пользовании Арендатора.

3.2. Арендодатель вправе один раз в течение срока действия Договора в одностороннем порядке увеличить размер месячной арендной платы, но не более, чем на 10% (Десять процентов) по сравнению с текущей арендной платой.

Увеличенная в соответствии с настоящим пунктом Договора арендная плата подлежит применению к отношениям Сторон по Договору по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о повышении арендной платы.

3.3. Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя арендную плату за каждый месяц срока аренды не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца срока аренды за текущей месяц.

3.4. Стороны установили, что в арендную плату включена компенсация расходов Арендодателя, осуществленных Арендодателем в соответствии с п. 2.2.3. Договора в связи с пользованием Помещением Арендатором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб). Все понесенные расходы, должны быть документально подтверждены.

4.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одни десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки возврата Помещения Арендатором при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

В случае отказа в принятии Помещения Арендодателем при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает Стороны от исполнения обязательств и от возмещения убытков в случае их причинения.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были оговорены или известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором при подготовке Акта приема-передачи Помещения и получении Помещения.

4.4. Арендодатель не отвечает за утрату, порчу имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, изменения законодательства, препятствующее или существенно изменяющие исполнение Договора на прежних условиях, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 7 (Семи) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.7. Все уведомления, по настоящему Договору, должны быть исполнены в письменной форме.

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

4.9. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. по соглашению сторон;

6.1.2. Арендодатель вправе в соответствии с пунктом 1. ст. 450.1. Гражданского кодекса Российской Федерации отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке без обоснования причин посредством направления Арендатору письменного уведомления об одностороннем отказе не менее, чем за 3 (три) месяц до предполагаемой даты расторжения Договора, указанной в уведомлении

6.1.3. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора в следующих случаях:

а) использования Помещения Арендатором с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;

б) существенного ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора;

в) неоднократного (более двух раз) невнесения Арендатором арендной платы в полном размере в установленные сроки и в соответствии с условиями Договора;

г) неустранения Арендатором последствий аварии (п. 2.4.10. Договора) в разумные сроки или в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя об устранении последствий аварии.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении Договора.

6.1.4. По иным основания, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.2. В случае прекращения настоящего Договора стоимость любых неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору. Указанные неотделимые нарушения входят в состав Помещения и являются собственностью Арендодателя с момента их появления.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его.

7.2. Срок аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема- передачи Помещения и заканчивается «31» декабря 2018 года (включительно). При отсутствии письменного заявления какой-либо из Сторон о прекращении Договора в связи с истечением его срока действия (такое заявление одной Стороны, в случае его направления, должно быть получено другой Стороной не позднее чем за один месяц до срока прекращения Договора), Договор будет считаться возобновленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Настоящий Договор может быть возобновлен не более 3 (Трех) раз подряд.

7.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего места нахождения, платежных реквизитов, номеров телефонов, телефаксов и телексов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение I, комната 29
ИНН 7708227080 КПП 775050001
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
К/с 30101810200000000823
Р/с 40701810700000337907

Генеральный директор

_____ О.П. Конышева

Арендатор:

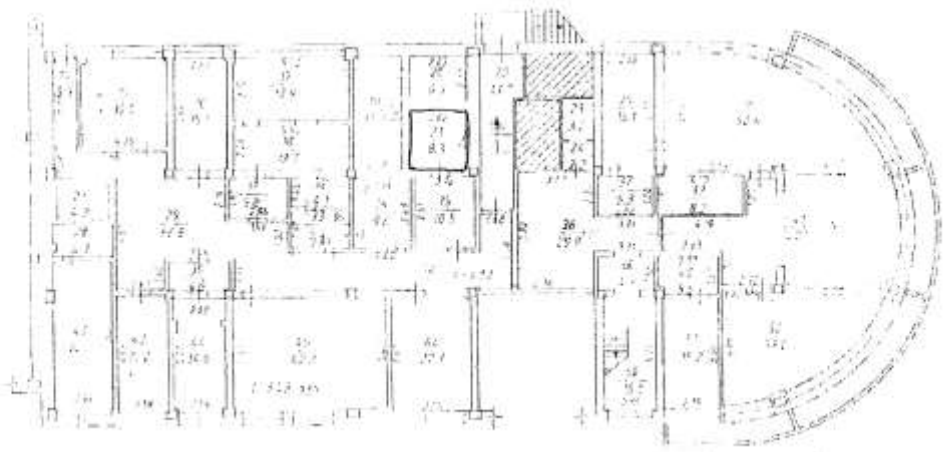
Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»
Адрес: 664011, г. Иркутск,
ул. Рабочая, д. 3 «Б»
ИНН 3808074496 КПП 380801001
Р/с 40702810100002133601
В АО « ВОСТСИБТРАНСКОМБАНК, г. Иркутск
К/с 30101810700000000849
БИК 042520849

Генеральный директор

_____ О.Г. Черных

Приложение №1
к Договору аренды нежилого помещения
№21-ГА-18 от «09» февраля 2018 г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Конышева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

5

Приложение №2
к Договору аренды нежилого помещения
№21-ГА-18 от «09» февраля 2018 г.

Акт
приема-передачи нежилого помещения

г. Москва **«09» февраля 2018 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Конышевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи помещения (далее – Акт) к договору аренды нежилого помещения №21-ГА-18 от «09» февраля 2018 г. о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 8,30 (Восемь целых три десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 21 (Приложение №1 к Договору).

2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодно для его эксплуатации в соответствии с условиями Договора аренды.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения №21-ГА-18 от «09» февраля 2018 г.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Генеральный директор

_____ О.П. Конышева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

_____ О.Г. Черных

6

Всего прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью

_____ лист_____

Генеральный директор

ООО «РЕГИОН Девелопмент»

О.П. Коньгина

ПОЛУЧЕНО 28 АПР 2018

Экземпляр ООО "РЕГИОН Девелопмент"

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№39-ГА-18

г. Москва **«10» апреля 2018 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Генерального директора Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 8,2 (Восемь целых две десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 39 (Приложение №1 к Договору).

1.2. На момент заключения Договора Помещение находится в собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому нежилому помещению, используемому для коммерческих целей.

1.4. Помещение, указанное в пункте 1.1. Договора, передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования им арендуемого Помещения, являются собственностью Арендатора.

1.6. Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в дату возврата Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата).

1.7. Арендодатель устанавливает стоимостную оценку Помещения в размере 280 435 (Двести восемьдесят тысяч четыреста тридцать пять) 04 копейки.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право на получение арендной платы за сданное в аренду Помещение на условиях настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

2.2. Обязанности Арендодателя:

2.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить техническую исправность Помещения.

2.2.3. Самостоятельно и за счет имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (при наличии согласия на это специализированного депозитария) обеспечить оказание коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, вывоз мусора, эксплуатация и обслуживание управляющей компании Помещения и общего имущества в здании, а также иные обоснованные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения).

2.3. Права Арендатора:

2.3.1. Сдавать Помещение в субаренду. При этом Арендатор предоставляет копию договора субаренды Арендодателю в течение 3 рабочих дней с даты подписания.

2.3.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

1

2.4. Обязанности Арендатора:

2.4.1. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

2.4.2. Содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных, противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать пожарную и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нём оборудования.

Арендатор самостоятельно разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению пожарной безопасности в Помещении, в связи с чем обязан приказом назначить ответственным за обеспечение пожарной безопасности в Помещении физическое лицо из числа сотрудников/представителей Арендатора – заверенная Арендатором копия указанного приказа должны быть предоставлена Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты принятия приказа.

2.4.3. Соблюдать требования государственных органов контроля и надзора, а также представителей Арендодателя по вопросам, относящимся к содержанию и эксплуатации Помещения, оборудования и имущества (эксплуатационного, санитарно-технического, инженерного), инвентаря.

2.4.4. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, в том числе сантехнического и электротехнического оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению его последствий.

2.4.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для проведения им проверки технического состояния имущества (санитарно-технического, эксплуатационного, инженерного), инвентаря, как путём визуального осмотра, так и при помощи специальных технических средств, а также для проверки целевого использования имущества.

2.4.6. Вносить арендную плату в сроки, в размерах, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.7. При прекращении Договора возвратить по акту приема-передачи Арендодателю Помещение в исправном состоянии не позднее последнего дня действия Договора.

2.4.8. Обеспечить охрану Помещения с целью недопущения проникновения в арендуемое Помещение посторонних лиц в нерабочие дни и в ночное время.

2.4.9. Осуществлять за свой счет (без последующего возмещения расходов Арендодателем) текущий ремонт Помещения, а также осуществлять иные мероприятия, связанные с улучшением Помещения, и самостоятельно нести связанные с этим расходы.

При этом, любые работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики Помещения, то есть улучшения связанные с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием Помещения, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

2.4.10. Восстановить Помещение своими силами и за свой счёт, если последнее придёт в аварийное состояние в результате виновных действий либо бездействий Арендатора.

2.4.11. Передать Арендодателю при получении Помещения по Акту приема-передачи список контактных телефонов (аналогичных средств связи) ответственных работников/представителей Арендатора, которые могут быть вызваны в связи с аварийной ситуацией.

2.4.12. Вернуть Помещение Арендодателю по истечении срока действия Договора по Акту приема-передачи в нормальном состоянии с учетом естественного износа.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере 4 100 (Четыре тысячи сто) рублей за один месяц срока аренды Помещения, в том числе НДС.

Стороны отдельно установили, что размер арендной платы за период с 10.04.2018г. по 30.04.2018г. устанавливается в размере 6 083 (Шесть тысяч восемьдесят три) рубля 87 копеек, в том числе НДС.

В случае, если Помещение предоставлялось в аренду неполный месяц, то Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную пропорционально количеству дней, в течение которых Помещение было во владении и пользовании Арендатора.

3.2. Арендодатель вправе один раз в течение срока действия Договора в одностороннем порядке увеличить размер месячной арендной платы, но не более, чем на 10% (Десять процентов) по сравнению с текущей арендной платой.

Увеличенная в соответствии с настоящим пунктом Договора арендная плата подлежит применению к отношениям Сторон по Договору по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о повышении арендной платы.

3.3. Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя арендную плату за каждый месяц срока аренды не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца срока аренды за текущей месяц.

2

3.4. Стороны установили, что в арендную плату включена компенсация расходов Арендодателя, осуществленных Арендодателем в соответствии с п. 2.2.3. Договора в связи с пользованием Помещением Арендатором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб). Все понесенные расходы, должны быть документально подтверждены.

4.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одни десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки возврата Помещения Арендатором при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

В случае отказа в принятии Помещения Арендодателем при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает Стороны от исполнения обязательств и от возмещения убытков в случае их причинения.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были оговорены или известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором при подготовке Акта приема-передачи Помещения и получении Помещения.

4.4. Арендодатель не отвечает за утрату, порчу имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, изменения законодательства, препятствующее или существенно изменяющие исполнение Договора на прежних условиях, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 7 (Семи) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.7. Все уведомления, по настоящему Договору, должны быть исполнены в письменной форме.

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

4.9. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. по соглашению сторон;
6.1.2. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендатора вследствие его отказа от исполнения Договора;
6.1.3. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя вследствие его отказа от исполнения Договора;
6.1.4. по иным основания, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.2. По основаниям, указанным в подпунктах 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4 Договора, Договор прекращается по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента получения одной Стороной письменного уведомления от другой Стороны.

6.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от Договора в следующих случаях:

а) использования Помещения Арендатором с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;
б) существенного ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора;
в) неоднократного (более двух раз) невнесения Арендатором арендной платы в полном размере в установленные сроки и в соответствии с условиями Договора;
г) неустранения Арендатором последствий аварии (п. 2.4.10. Договора) в разумные сроки или в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя об устранении последствий аварии.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении Договора.

6.4. В случае прекращения настоящего Договора стоимость любых неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору. Указанные неотделимые нарушения входят в состав Помещения и являются собственностью Арендодателя с момента их появления.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его.

7.2. Срок аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема - передачи Помещения и заканчивается «31» января 2019 года (включительно). При отсутствии письменного заявления какой-либо из Сторон о прекращении Договора в связи с истечением его срока действия (такое заявление одной Стороны, в случае его направления, должно быть получено другой Стороной не позднее чем за один месяц до срока прекращения Договора), Договор будет считаться возобновленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Настоящий Договор может быть возобновлен не более 3 (Трех) раз подряд.

7.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего места нахождения, платежных реквизитов, номеров телефонов, телефаксов и телексов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение I, комната 29
ИНН 7708227080 КПП 775050001
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
К/с 30101810200000000823
Р/с 40701810700000337907

Генеральный директор

О.П. Конышева

Арендатор:

Обществу с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»
Адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3 «Б»
ИНН 3808074496 КПП 380801001
Р/с 40702810100002133601
В АО « ВОСТСИБТРАНСКОМБАНК, г. Иркутск
К/с 30101810700000000849
БИК 042520849

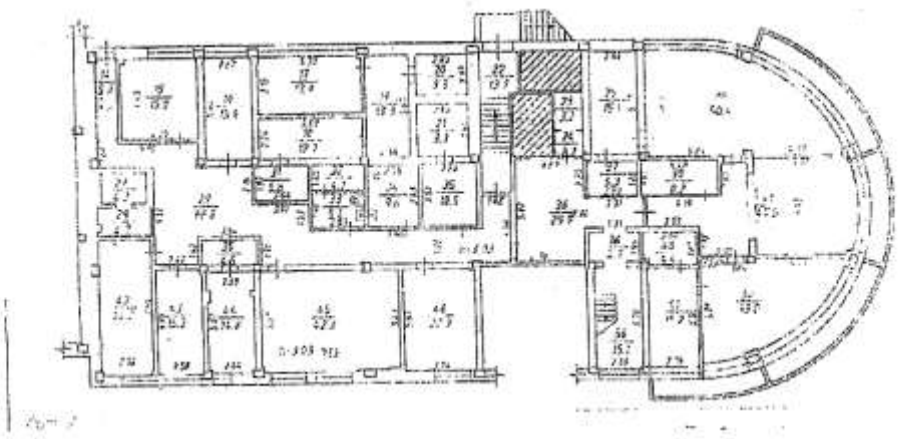
Генеральный директор

Е.Г. Черных

4

Приложение №1
к Договору аренды нежилого помещения
№39-ГА-18 от «10» апреля 2018 г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Конышева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

5

Приложение №2
к Договору аренды нежилого помещения
№39-ГА-18 от «10» апреля 2018 г.

Акт
приема-передачи нежилого помещения

г. Москва **«10» апреля 2018 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Коныпевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи помещения (далее – Акт) к договору аренды нежилого помещения №39-ГА-18 от «10» апреля 2018 г. о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 8,2 (Восемь целых две десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 39 (Приложение №1 к Договору).

2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодно для его эксплуатации в соответствии с условиями Договора аренды.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения №39-ГА-18 от «10» апреля 2018 г.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Коныпева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

Черных

б

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск

«23» января 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Доверенности № 51-1 от 27 декабря 2016 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние - Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 января 2017 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» января 2017 года по «31» марта 2017 года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 января 2017 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

О.П. Конышева

Арендатор:
ООО «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск

«20» декабря 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Доверенности № 6 от 08 февраля 2016 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние - Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 декабря 2016 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» декабря 2016 года по «31» декабря 2016 года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС)».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 декабря 2016 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

О.П. Конышева

Арендатор:
ООО «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск

«26» сентября 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Представителя Гр. РФ Копышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Доверенности № 6 от 08 февраля 2016 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 сентября 2016 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» сентября 2016 года по «30» сентября 2016 года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС)».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 сентября 2016 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

О.П. Копышева

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «27» июня 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Доверенности № 6 от 08 февраля 2016 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние - Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 июня 2016 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» июня 2016 года по «30» июня 2016 года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС)».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 июня 2016 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

_____ **О.П. Конышева**

Арендатор:
ООО «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

_____ **А.В. Куприянов**

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «28» ноября 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Доверенности № 6 от 08 февраля 2016 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 ноября 2016 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» ноября 2016 года по «30» ноября 2016 года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС)».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 ноября 2016 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

О.П. Конышева

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 11 июля 2014 г.

г. Иркутск «31» мая 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Доверенности № 6 от 08 февраля 2016 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние - Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи со сменой управляющей компании ЗПИФ недвижимости «Атлант-региональная недвижимость» стороны согласились с 01 апреля 2016 года стороной по Договору считать Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость».
2. Стороны договорились изложить с 01 апреля 2016 г. пункт 3.1. - 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата на срок аренды по 31 декабря 2016 года (включительно) устанавливается в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС по ставке, установленной действующим законодательством.

3.2. Размер арендной платы на срок с 01 января 2017 года устанавливается Арендодателем однократно в одностороннем порядке в виде ежемесячного платежа в твердой денежной сумме и доводится до сведения Арендатора в письменной форме до 01 января 2017 года».

3. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 апреля 2016 года.
4. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.
5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.
6. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.
7. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

_____ **О.П. Конышева**

Арендатор:
ООО «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

_____ **А.В. Куприянов**

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «31» октября 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Доверенности № 6 от 08 февраля 2016 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 октября 2016 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» октября 2016 года по «31» октября 2016 года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС)».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 октября 2016 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

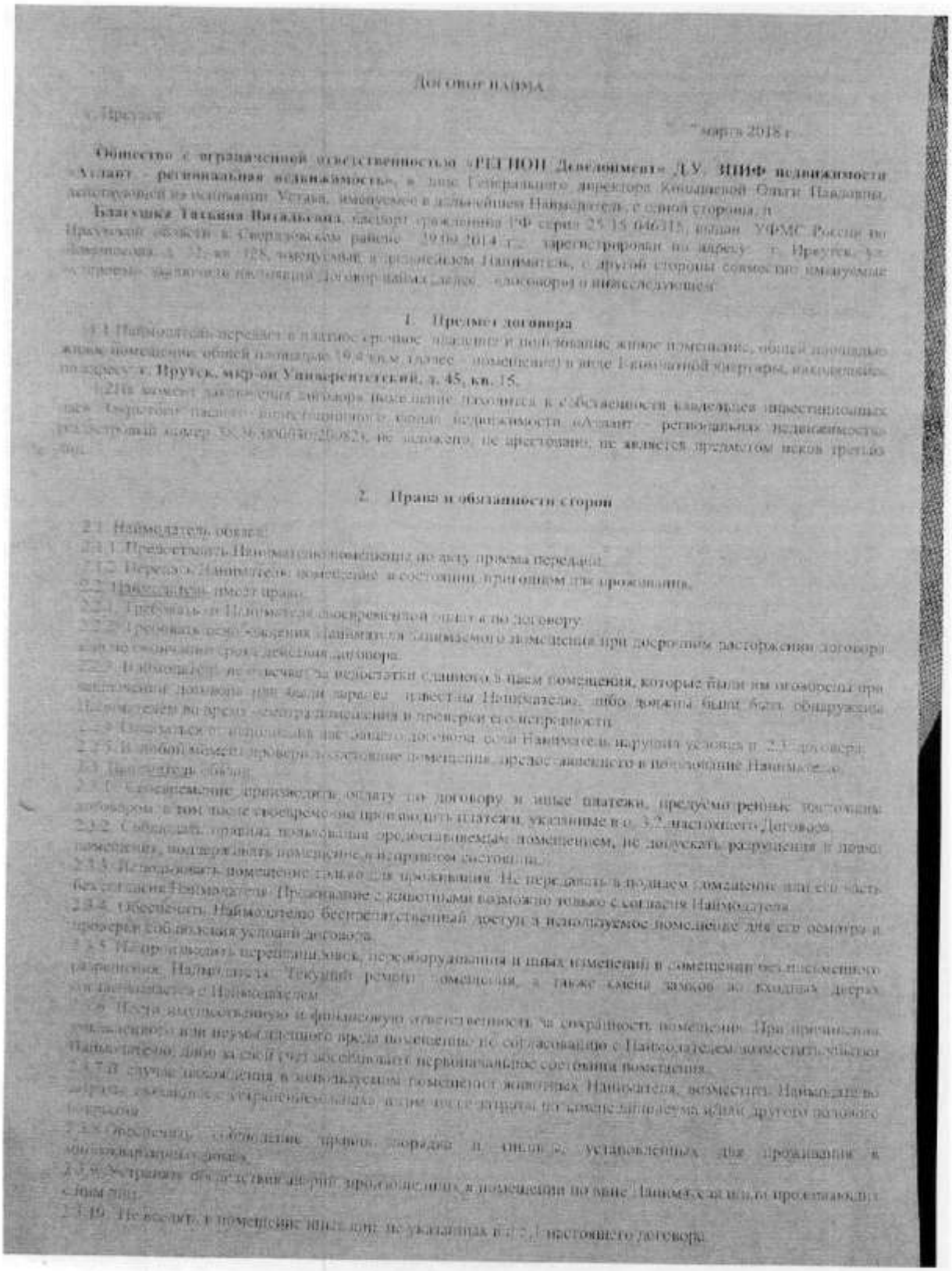
Представитель по доверенности

О.Н. Конышева

Арендатор:
ООО «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных



Договор найма

г. Иркутск

" марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», в лице Генерального директора Хмыловой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и

Блатчикх Татьяна Витальевна, паспорт гражданина РФ серии 25 15 046315, выдан УФМС России по Иркутской области в Свердловском районе 19.06.2014 г., зарегистрирован по адресу: г. Иркутск, ул. Ленинского д. 32, кв. 128, именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает в платное срочное владение и пользование жилое помещение, общей площадью жилых помещений общей площадью 19,4 кв.м. (далее – помещение) в виде 1-комнатной квартиры, находящейся по адресу: **г. Иркутск, мкр-он Университетский, д. 45, кв. 15.**

1.2. На момент заключения договора вышеуказанное помещение находится в собственности владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (реестровый номер 3136-94006730-20-823), не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. Предоставить Нанимателю помещение по акту приема передачи.

2.1.2. Передать Нанимателю помещение в состоянии, пригодном для проживания.

2.2. Наймодатель имеет право:

2.2.1. Требовать от Нанимателя своевременной оплаты по договору.

2.2.2. Требовать освобождения Нанимателем занимаемого помещения при досрочном расторжении договора или по окончании срока действия договора.

2.2.3. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в наем помещения, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны Нанимателю, либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра помещения и проверки его исправности.

2.2.4. Отказаться от исполнения настоящего договора, если Наниматель нарушил условия п. 2.3. договора.

2.2.5. В любой момент проверять состояние помещения, предоставленного в пользование Нанимателю.

2.3. Наниматель обязан:

2.3.1. Своевременно производить оплату по договору и иные платежи, предусмотренные настоящим договором, в том числе своевременно производить платежи, указанные в п. 3.2. настоящего Договора.

2.3.2. Соблюдать правила пользования предоставляемым помещением, не допускать разрушения и повреждения, поддерживать помещение в исправном состоянии.

2.3.3. Использовать помещение только для проживания. Не передавать в поднаем помещение или его часть без согласия Наймодателя. Проживание с животными возможно только с согласия Наймодателя.

2.3.4. Обеспечить Наймодателю беспрепятственный доступ в используемое помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий договора.

2.3.5. Не производить перепланировок, переоборудования и иных изменений в помещении без письменного разрешения Наймодателя. Текущий ремонт помещения, а также замена замков на входных дверях согласовывается с Наймодателем.

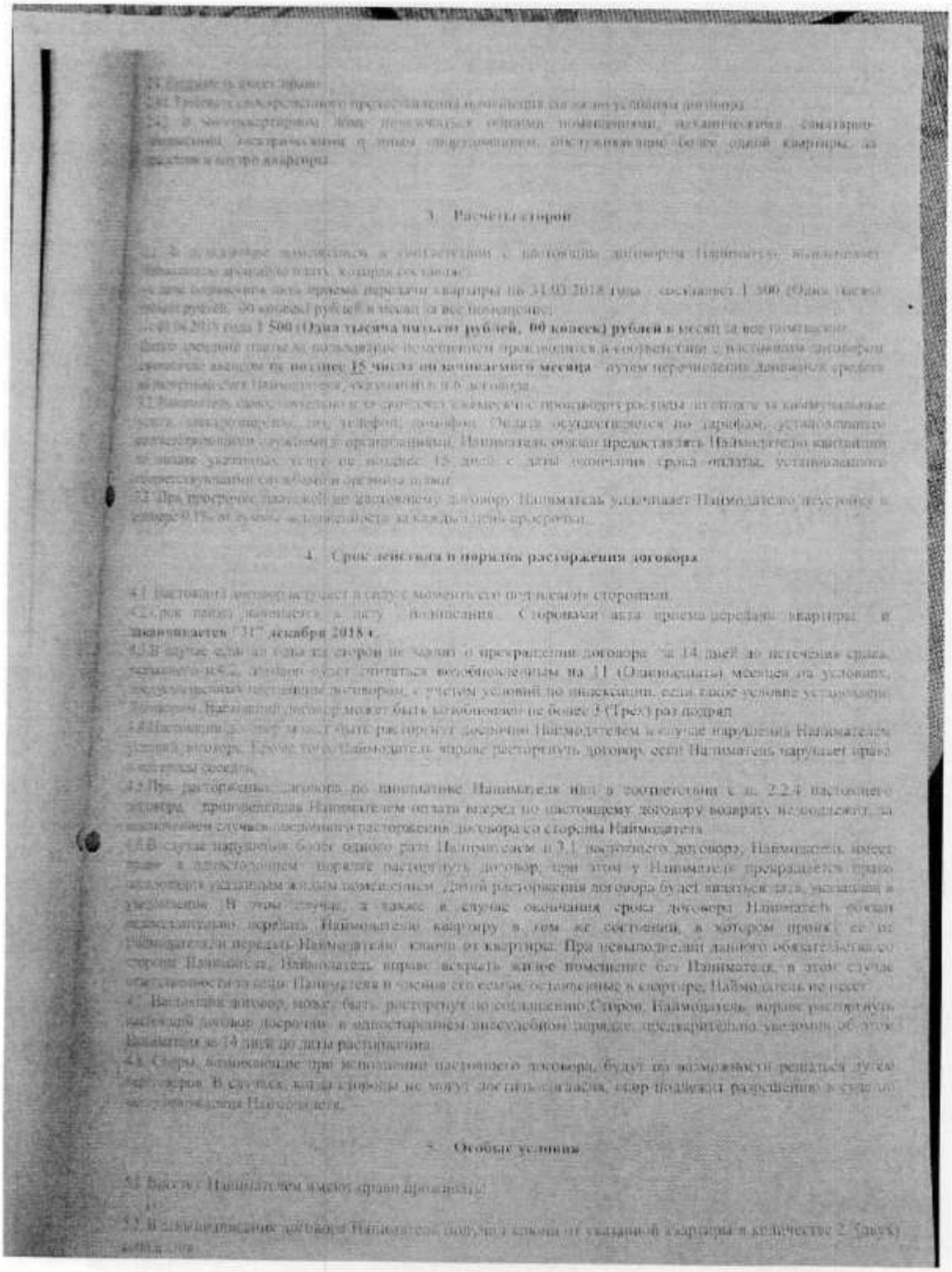
2.3.6. Нести имущественную и финансовую ответственность за сохранность помещения. При причинении ущерба умышленно или неумышленно вред возмещать по согласованию с Наймодателем, заместить убытки Наймодателю либо за свой счет восстановить первоначальное состояние помещения.

2.3.7. В случае проживания в используемом помещении животных Наниматель возмещает Наймодателю расходы, связанные с устранением ущерба, если таковой был причинен животными.

2.3.8. Обеспечить соблюдение правил пожарной безопасности, установленных для проживания в многоквартирных домах.

2.3.9. Устранять за свой счет повреждения, произведенные в помещении по вине Нанимателя, членов его семьи.

2.3.10. Не вселять в помещение иных лиц, не указанных в п. 2.1 настоящего договора.



3. Расчеты сторон

3.1. В течение срока действия настоящего договора Наниматель вносит Наймодателю арендную плату ежемесячно.

Размер арендной платы за пользование квартирой на момент заключения настоящего договора составляет 1 500 (Одна тысяча пятьсот рублей, 00 копеек) рублей в месяц за все помещение.

3.2. Арендная плата за пользование помещением производится в соответствии с настоящим договором ежемесячно авансом не позднее 15 числа оплачиваемого месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Наймодателя, указанный в договоре.

3.3. Наниматель самостоятельно и за свой счет своевременно производит расходы по оплате за коммунальные услуги (электроэнергию, газ, телефон, домофон). Оплата осуществляется по тарифам, установленным соответствующими службами и организациями. Наниматель обязан предоставлять Наймодателю квитанции об оплате указанных услуг не позднее 15 дней с даты окончания срока оплаты, установленного соответствующими организациями.

3.4. При просрочке платежей по настоящему договору Наниматель уплачивает Наймодателю неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4. Срок действия и порядок расторжения договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

4.2. Срок найма начинается с даты подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры и заканчивается "31" декабря 2018 г.

4.3. В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении договора за 14 дней до истечения срока, указанного в п.4.2, договор будет считаться возобновленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на условиях, предусмотренных настоящим договором, с учетом условий по индексации, если такое условие установлено Договором. Наниматель договор может быть возобновлен не более 3 (Трех) раз подряд.

4.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно Наймодателем в случае нарушения Нанимателем условий договора. В этом случае Наймодатель вправе расторгнуть договор, если Наниматель нарушает права и интересы соседей.

4.5. При расторжении договора по инициативе Нанимателя или в соответствии с п. 2.2.4 настоящего договора, произведенная Нанимателем оплата вперед по настоящему договору возврату не подлежит, за исключением случаев досрочного расторжения договора со стороны Наймодателя.

4.6. В случае нарушения более одного раза Нанимателем п.3.1 настоящего договора, Наймодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор, при этом у Нанимателя прекращается право пользования указанным жилым помещением. Датой расторжения договора будет являться дата, указанная в уведомлении. В этом случае, а также в случае окончания срока договора Наниматель обязан немедленно передать Наймодателю квартиру в том же состоянии, в котором принял ее от Наймодателя и передать Наймодателю ключи от квартиры. При невыполнении данного обязательства со стороны Нанимателя, Наймодатель вправе вскрыть жилое помещение без Нанимателя, в этом случае ответственность за сохранность его вещей, оставленных в квартире, Наймодатель не несет.

4.7. Настоящий договор, может быть расторгнут по соглашению Сторон. Наймодатель вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно уведомив об этом Нанимателя за 14 дней до даты расторжения.

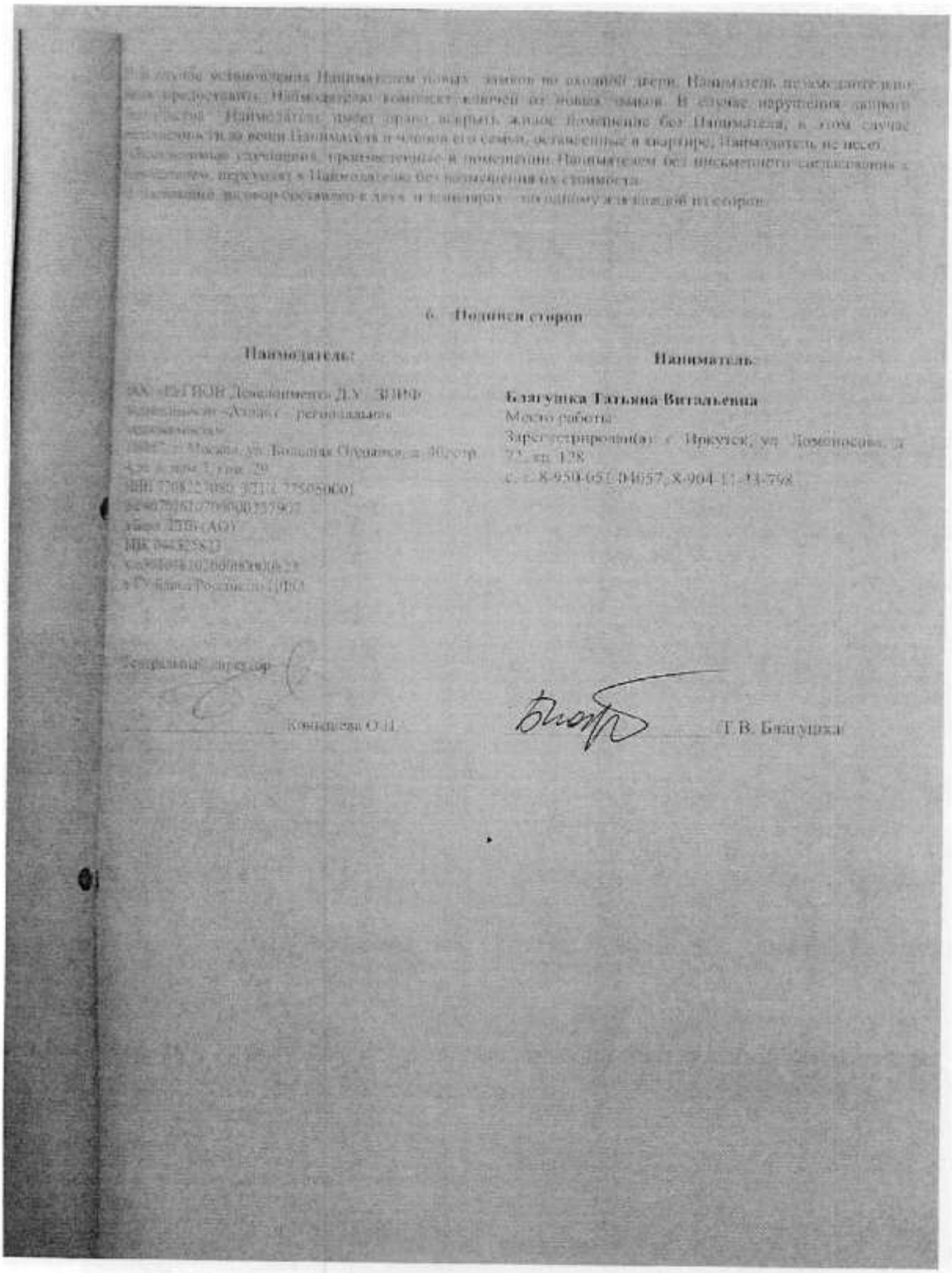
4.8. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, будут по возможности решаться путем переговоров. В случаях, когда стороны не могут достичь согласия, спор подлежит разрешению в судебном порядке по месту нахождения Наймодателя.

5. Особые условия

5.1. Выезд с Нанимателем имеет право проживать

5.2. В день подписания договора Наниматель получил ключи от указанной квартиры в количестве 2 (двух) комплектов.

В случае установления Нанимателем новых замков во входной двери, Наниматель незамедлительно [illegible] предоставить Наймодателю комплект ключей от новых замков. В случае нарушения данного [illegible] Наймодатель имеет право вскрыть жилое помещение без Нанимателя, в этом случае [illegible] за вещи Нанимателя и членов его семьи, оставленные в квартире, Наймодатель не несет.
[illegible] случаевых, произведенные в помещении Нанимателем без письменного согласования с [illegible], переходят в Наймодателю без возмещения их стоимости.
[illegible] договор составлен в двух и [illegible] по одному для каждой из сторон.



6. Подписи сторон

Наймодатель:

ЗАО «ЕЛГИОВ Девелопмент» Д.У. ЗПИФ
[illegible] «Атлант» – [illegible]
[illegible]
[illegible] г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. [illegible]
ИНН 7708227080, ЗПИ 775050001
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

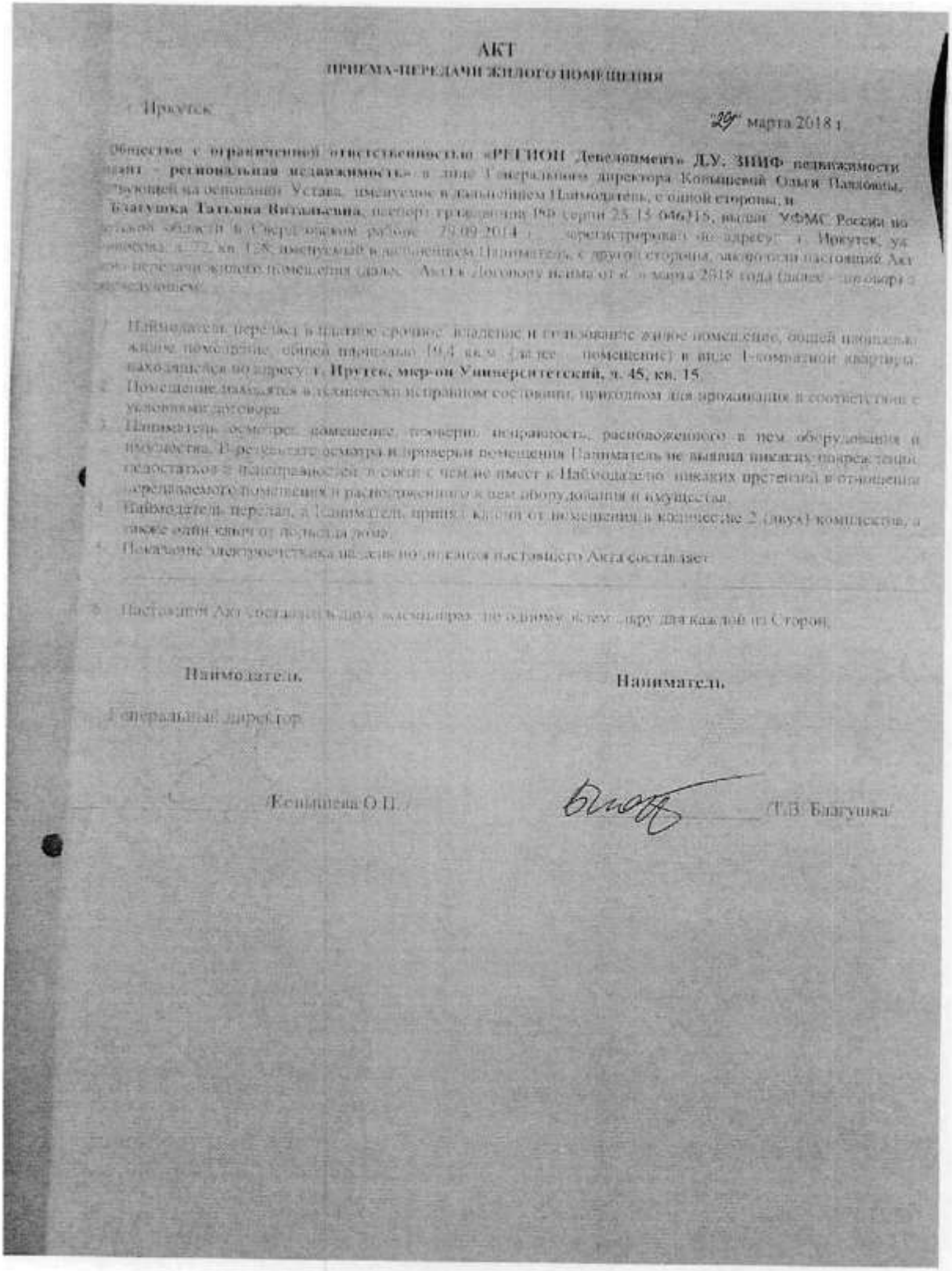
Центральный директор

_____ Конышева О.Н.

Наниматель:

Благушка Татьяна Витальевна
Место работы:
Зарегистрирован(а): г. Иркутск, ул. Ломоносова, д. 72, кв. 128
с. т. 8-950-051-04057, 8-904-11-43-798

_____ /Т.В. Благушка/



АКТ

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Иркутск 29 марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости [illegible] – региональная недвижимость» в лице Генерального директора Копыщевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и **Благушка Татьяна Витальевна**, паспорт гражданина РФ серии 25 15 046315, выдан УФМС России по Иркутской области в Октябрьском районе 29.09.2014 г., зарегистрированного по адресу: г. Иркутск, ул. [illegible], д. 72, кв. 128, именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, заключили настоящий Акт приема-передачи жилого помещения (далее – Акт) к Договору найма от «_» марта 2018 года (далее – договор) о нижеследующем:

1. Наймодатель передает в пользование срочное владение и пользование жилое помещение, общей площадью жилое помещение, общей площадью 36,4 кв.м. (далее – помещение) в виде 1-комнатной квартиры, находящейся по адресу: г. **Иркутск, мкр-он Университетский, д. 45, кв. 15.**
2. Помещение передается в технически исправном состоянии, пригодном для проживания в соответствии с условиями договора.
3. Наниматель осмотрел помещение, проверил исправность расположенного в нем оборудования и имущества. В результате осмотра и проверки помещения Наниматель не выявил никаких повреждений, недостатков и неисправностей, в связи с чем не имеет к Наймодателю никаких претензий в отношении передаваемого помещения и расположенного в нем оборудования и имущества.
4. Наймодатель передал, а Наниматель принял ключи от помещения в количестве 2 (двух) комплектов, а также один ключ от почтового ящика.
5. Показание электросчетчика на день подписания настоящего Акта составляет [illegible].
6. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

Наймодатель **Наниматель**

Генеральный директор

_____ /Копыщева О.П./ _____ /Т.В. Благушка/

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№46-ГА-18

г. Москва «29» октября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коньшевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние – Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 22,3 (двадцать две целых три десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного металлокаркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 46 (Приложение №1 к Договору).

1.2. На момент заключения Договора Помещение находится в собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому нежилому помещению, используемому для коммерческих целей.

1.4. Помещение, указанное в пункте 1.1. Договора, передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования им арендуемого Помещения, являются собственностью Арендатора.

1.6. Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в дату возврата Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право на получение арендной платы за сданное в аренду Помещение на условиях настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

2.2. Обязанности Арендодателя:

2.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить техническую исправность Помещения.

2.2.3. Самостоятельно и за счет имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (при наличии согласия на это специализированного депозитария) обеспечить оказание коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, вывоз мусора, эксплуатация и обслуживание управляющей компании Помещения и общего имущества в здании, а также иные обоснованные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения).

2.3. Права Арендатора:

2.3.1. Сдавать Помещение в субаренду. При этом Арендатор предоставляет копию договора субаренды Арендодателю в течение 3 рабочих дней с даты подписания.

2.3.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

2.4. Обязанности Арендатора:

2.4.1. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

2.4.2. Содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных, противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать пожарную и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нём оборудования.

Арендатор самостоятельно разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению пожарной безопасности в Помещении, в связи с чем обязан приказом назначить ответственным за обеспечение пожарной безопасности в Помещении физическое лицо из числа сотрудников/представителей Арендатора - заверенная Арендатором копия указанного приказа должны быть предоставлена Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты принятия приказа.

2.4.3. Соблюдать требования государственных органов контроля и надзора, а также представителей Арендодателя по вопросам, относящимся к содержанию и эксплуатации Помещения, оборудования и имущества (эксплуатационного, санитарно-технического, инженерного), инвентаря.

2.4.4. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, в том числе сантехнического и электротехнического оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению его последствий.

2.4.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для проведения им проверки технического состояния имущества (санитарно-технического, эксплуатационного, инженерного), инвентаря, как путём визуального осмотра, так и при помощи специальных технических средств, а также для проверки целевого использования имущества.

2.4.6. Вносить арендную плату в сроки, в размерах, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.7. При прекращении Договора возвратить по акту приема-передачи Арендодателю Помещение в исправном состоянии не позднее последнего дня действия Договора.

2.4.8. Обеспечить охрану Помещения с целью недопущения проникновения в арендуемое Помещение посторонних лиц в нерабочие дни и в ночное время.

2.4.9. Осуществлять за свой счет (без последующего возмещения расходов Арендодателем) текущий ремонт Помещения, а также осуществлять иные мероприятия, связанные с улучшением Помещения, и самостоятельно нести связанные с этим расходы.

При этом, любые работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики Помещения, то есть улучшения связанные с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием Помещения, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

2.4.10. Восстановить Помещение своими силами и за свой счёт, если последнее придёт в аварийное состояние в результате виновных действий либо бездействий Арендатора.

2.4.11. Передать Арендодателю при получении Помещения по Акту приема-передачи список контактных телефонов (аналогичных средств связи) ответственных работников/представителей Арендатора, которые могут быть вызваны в связи с аварийной ситуацией.

2.4.12. Вернуть Помещение Арендодателю по истечении срока действия Договора по Акту приема-передачи в нормальном состоянии с учетом естественного износа.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере 10 035 (Десять тысяч тридцать пять) рублей за один месяц срока аренды, в том числе НДС.

В случае, если Помещение предоставляется в аренду неполный месяц, то Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную пропорционально количеству дней, в течение которых Помещение было во владении и пользовании Арендатора.

3.2. Арендодатель вправе один раз в течение срока действия Договора в одностороннем порядке увеличить размер месячной арендной платы, но не более, чем на 10% (Десять процентов) по сравнению с текущей арендной платой.

Увеличенная в соответствии с настоящим пунктом Договора арендная плата подлежит применению к отношениям Сторон по Договору по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о повышении арендной платы.

3.3. Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя арендную плату за каждый месяц срока аренды не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца срока аренды за текущей месяц.

3.4. Стороны установили, что в арендную плату включена компенсация расходов Арендодателя, осуществленных Арендодателем в соответствии с п. 2.2.3. Договора в связи с пользованием Помещением Арендатором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб). Все понесенные расходы, должны быть документально подтверждены.

4.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одни десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки возврата Помещения Арендатором при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

В случае отказа в принятии Помещения Арендодателем при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает Стороны от исполнения обязательства и от возмещения убытков в случае их причинения.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были оговорены или известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором при подготовке Акта приема-передачи Помещения и получении Помещения.

4.4. Арендодатель не отвечает за утрату, порчу имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, изменения законодательства, препятствующее или существенно изменяющие исполнение Договора на прежних условиях, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 7 (Семи) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.7. Все уведомления, по настоящему Договору, должны быть исполнены в письменной форме.

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

4.9. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. по соглашению сторон;

6.1.2. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендатора вследствие его отказа от исполнения Договора;

6.1.3. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя вследствие его отказа от исполнения Договора;

6.1.4. по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.2. По основаниям, указанным в подпунктах 6.1.2, 6.1.3, Договора, Договор прекращается по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента получения одной Стороной письменного уведомления от другой Стороны.

6.3. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора в следующих случаях:

а) использования Помещения Арендатором с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;

б) существенного ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора;

в) неоднократного (более двух раз) невнесения Арендатором арендной платы в полном размере в установленные сроки и в соответствии с условиями Договора;

г) не устранения Арендатором последствий аварии (п. 2.4.10. Договора) в разумные сроки или в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя об устранении последствий аварии.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении договора.

6.5. В случае прекращения настоящего Договора стоимость любых неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору. Указанные неотделимые нарушения входят в состав Помещения и являются собственностью Арендодателя с момента их появления.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его.

7.2. Срок аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема- передачи Помещения и заканчивается «30» сентября 2019 года (включительно). При отсутствии письменного заявления какой-либо из Сторон о прекращении Договора в связи с истечением его срока действия (такое заявление одной Стороны, в случае его направления, должно быть получено другой Стороной не позднее чем за один месяц до срока прекращения Договора), Договор будет считаться возобновленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Настоящий Договор может быть возобновлен не более 3 (Трех) раз подряд.

7.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего места нахождения, платежных реквизитов, номеров телефонов, телефаксов и телексов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение 1, комната 29
ИНН 7708227080 КПП 775050001
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
К/с 30101810200000000823
Р/с 40701810700000337907

Генеральный директор

_____ О.П. Конышева

Арендатор:

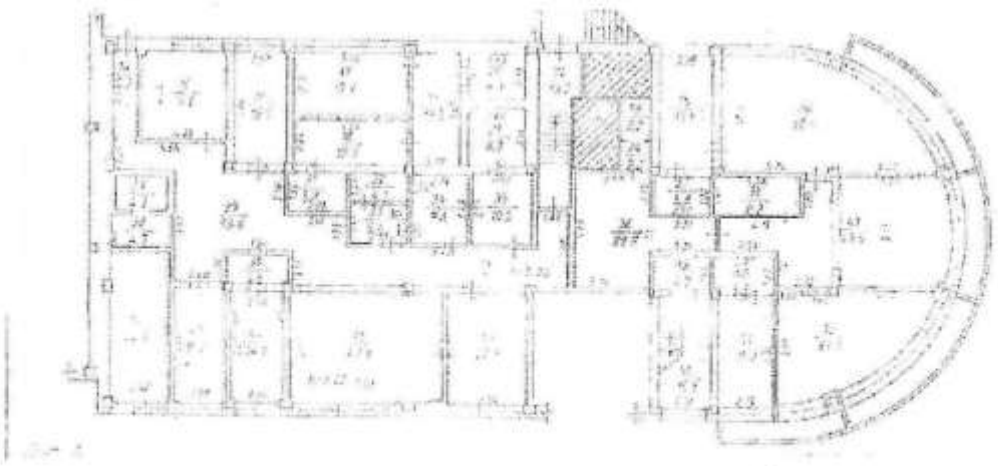
Общество с ограниченной ответственностью «Благодействие-Инвест»
Адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3 «В»
ИНН 3808074496 КПП 380801001
Р/с 40 702 810 318 350 010 754
в Байкальский Банк ПАО Сбербанк,
К/с 30101810900000000607,
БИК 042520607

Генеральный директор

О.Г. Черных

Приложение №1
к Договору аренды нежилого помещения
№46-ГА-18 от «29» октября 2018 г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Конашева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благовещение-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

Приложение №2
к Договору аренды нежилого помещения
№46-ГА-18 от «29» октября 2018 г.

Акт
приема-передачи нежилого помещения

г. Москва «29» октября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Копышевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи помещения (далее – Акт) к договору аренды нежилого помещения №46-ГА-18 о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 22,3 (двадцать две целых три десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 46 (Приложение №1 к Договору).

2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодном для его эксплуатации в соответствии с условиями Договора аренды.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения №46-ГА-18 от «29» октября 2018 г.

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»	Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ О.П. Копышева	_____ О.Г. Черных

6

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «24» декабря 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 декабря 2018 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» декабря 2018 года по «31» декабря 2018 (включительно) года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 декабря 2018 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Генеральный директор

_____ **О.П. Конышева**

Арендатор:
ООО «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «23» ноября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Представителя Гр. РФ Коньшевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние - Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 ноября 2018 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» ноября 2018 года по «30» ноября 2018 (включительно) года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 ноября 2018 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Коньшева

Арендатор:
ООО «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

Экземпляр
ООО "РЕГИОН Девелопмент"

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «28» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представители Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 апреля 2018 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» апреля 2018 года по «30» апреля 2018 (включительно) года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 апреля 2018 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Конышева

Арендатор:
ООО «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

Получено 16 НОЯ 2017

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «14» ноября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 ноября 2017 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» ноября 2017 года по «31» декабря 2017 года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 ноября 2017 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Генеральный директор

_____ **О.П. Конышева**

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

_____ **О.Г. Черных**

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «26» января 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Копышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 января 2018 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» января 2018 года по «31» января 2018 (включительно) года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 января 2018 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Копышева

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

Получено 03 ОКТ 2017

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ НАЙМА
от 17.09.2015 г.

г. Иркутск «28» сентября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» в лице Андреевой Ларисы Владимировны, действующей на основании Доверенности №50 от 27.12.2016, именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и

Гр. РФ **Соломатова Юлия Сергеевна** (паспорт: серия 25 03 № 229246 выдан 19.07.2002 года Куйбышевским РОВД г. Иркутска, зарегистрирована по адресу: г. Иркутск, ул. 1-я Советская, д. 73, кв. 10), именуемая в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к договору найма от 17.09.2015 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению внести изменения в п. 3.1. Договора изложив его в следующей редакции:
«3.1.Размер оплаты по настоящему Договору составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек. Оплата производится **не позднее 17 числа каждого месяца за месяц вперед.».**
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с 01.10.2017 г. и действует до момента выполнения Сторонами всех обязательств.
3. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Подписи сторон

Наймодатель:	**Наниматель:**
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корпус 2 ИНН 7708227080 КПП 775050001 р/с 40701810700000337907 в Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО	Гр. РФ Соломатова Юлия Сергеевна Паспорт: серия 25 03 № 229246 выдан 19.07.2002 года Куйбышевским РОВД г. Иркутска, зарегистрирована по адресу: г. Иркутск, ул. 1-я Советская, д. 73, кв. 10 т. 8-902-1-731-751
/Л.В. Андреева/	/Соломатова Ю.С./

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения № 0407/13-01
от 04 июля 2013 г.

г. Иркутск «04» июля 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Коньшевой Ольги Павловны**, действующей на основании Доверенности № 51-1 от 27 декабря 2016 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 04 июля 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить пункт 4.1. Договора в следующей редакции:
«4.1. За пользование помещениями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора Арендатор ежемесячно до 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца уплачивает арендную плату в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей в месяц с учетом НДС».
2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 июля 2017 года.
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.
4. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.
5. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

О.П. Коньшева

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

Получено 20 ИЮЛ 2017

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «20» июля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей не основании Доверенности № 51-1 от 27 декабря 2016 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 июля 2017 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» июля 2017 года по «31» октября 2017 года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 июля 2017 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Представитель по доверенности **О.П. Конышева**

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор **О.Г. Черных**

Экземпляр
ООО "РЕГИОН Девелопмент"

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «25» мая 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 апреля 2018 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» мая 2018 года по «31» мая 2018 (включительно) года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 мая 2018 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Генеральный директор

_____ **О.П. Конышева**

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

_____ **О.Г. Черных**

Дополнительное соглашение
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№ 0407/13-01 от 04 июля 2013 г.

г. Москва «05» октября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Конышевой Ольги Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние-Инвест», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к договору аренды нежилого помещения№ 0407/13-01 от 04 июля 2013 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению внести изменения в пункты 3.1.4, 3.3.2, статью 8 Договора, изложив их в следующей редакции:

«3.1.4. своевременно осуществлять оплату коммунальных услуг и услуг связи в соответствии с заключенными с ресурсоснабжающими организациями договорами о предоставлении коммунальных услуг и услуг связи и за свой счет оплачивать такие услуги.»

«3.3.2 В случае самостоятельной оплаты коммунальных услуг и услуг связи Арендатором, компенсировать Арендатору затраты, произведенные на оплату коммунальных услуг и услуг связи на основании счетов Арендатора и предоставленных Арендодателю скан-копий подтверждающих документов ресурсоснабжающих организаций (счет-фактура и/или акты оказанных услуг, расчета и иных документов). Арендодатель ежемесячно компенсирует затраты Арендатора по оплате коммунальных услуг и услуг связи в течение 10 (Десяти) рабочих дней, начиная с даты, следующей за датой получения счета и подтверждающих документов ресурсоснабжающих организаций от Арендатора, в том числе получения сканов данных документов на электронный адрес Арендодателя: adel@region.ru, andreeva@region.ru. При отсутствии подтверждающих документов, срок уплаты компенсации сдвигается на срок пропорциональный задержке предоставления Арендатором подтверждающих документов. Оригинал счета и копии подтверждающих документов Арендатор передает уполномоченному лицу Арендодателя по месту нахождения арендуемых помещений, а при отсутствии возможности передачи, указанных в настоящем пункте документов по месту нахождения арендуемых помещений, Арендатор направляет документы почтовым отправлением по адресу, указанному в ст. 8 Договора».

«8. Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение I, комната 29
ИНН 7708227080 КПП 775050001
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
К/с 30101810200000000823
Р/с 40701810700000337907

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние-Инвест»
Адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3 «Б»
ИНН 3808074496 КПП 380801001
Р/С 40 702 810 318 350 010 754
в Байкальский Банк ПАО «Сбербанка г. Иркутск
К/с 30101810900000000607
БИК 042520607»

2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

1

3. Соглашение вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса РФ, Стороны договорились, что условия настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с «12» сентября 2018 г.

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (двух) идентичных экземплярах на русском языке, при этом 1 (один) экземпляр – для Арендодателя и 1 (один) экземпляр – для Арендатора.

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение I, комната 29
ИНН 7708227080 КПП 775050001
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
К/с 30101810200000000823
Р/с 40701810700008337907

Генеральный директор

_____ О.П. Конышева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние-Инвест»
Адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3 «Б»
ИНН 3808074496 КПП 380801001
Р/С 40 702 810 318 350 010 754
в Байкальский Банк ПАО «Сбербанк» г. Иркутск
К/с 30101810900000000607
БИК 042520607

Генеральный директор

_____ О.Г. Черных

2

ДОГОВОР НАЙМА

г. Иркутск

"17" октября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» в лице заместителя генерального директора Конышевой Ольги Павловны, действующей на основании Доверенности №6 от «08» февраля 2016 г., именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и

Гудков Денис Сергеевич, паспорт: серии 25 04 №288417, выдан Куйбышевский РОВД г. Иркутска 20.04.2004 г., зарегистрирован по адресу: Иркутская область, Куйтунский район, п. Уховский, ул. Весенняя 18-2, именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Наймодатель передает в платное срочное пользование жилое помещение, общей площадью 31,4 кв.м. (далее – помещение) в виде 1-комнатной квартиры, находящейся по адресу: **г. Иркутск, ул. Уткина, д. 28 А, кв. 2.**

2. Права и обязанности сторон

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. Предоставить Нанимателю по Акту приема-передачи помещение 17 октября 2016 г.

2.1.2. Передать Нанимателю помещение в состоянии, пригодном для целевого использования.

2.2. Наймодатель имеет право:

2.2.1. Требовать от Нанимателя своевременной оплаты по договору.

2.2.2. Требовать освобождения Нанимателя занимаемого помещения при досрочном расторжении договора или по окончании срока действия договора.

2.2.3. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в наем помещения, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны Нанимателю, либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра помещения и проверки его исправности.

2.2.4. Отказаться от исполнения настоящего договора, если Наниматель нарушил условия п. 2.3. Договора.

2.2.5. В любой момент проверить состояние помещения, предоставленного в пользование Нанимателю.

2.3. Наниматель обязан:

2.3.1. Своевременно производить оплату по договору и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.

2.3.2. Соблюдать правила пользования предоставляемым помещением, не допускать разрушения и порчи помещения, поддерживать помещение в исправном состоянии.

2.3.3. Использовать помещение только для проживания. Не передавать в поднаем помещение или его часть без согласия Наймодателя.

2.3.4. Обеспечить Наймодателю беспрепятственный доступ в используемое помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий договора.

2.3.5. Не производить перепланировок, переоборудования и иных изменений в помещении без письменного разрешения Наймодателя. Текущий ремонт помещения, а также смена замков во входных дверях согласовывается с Наймодателем.

2.3.6. Нести имущественную и финансовую ответственность за сохранность помещения. При причинении умышленного или неумышленного вреда помещению по согласованию с Наймодателем возместить убытки Наймодателю, либо за свой счет восстановить первоначальное состояние помещения.

2.3.7.В случае нахождения в используемом помещении животных Нанимателя, возместить Наймодателю затраты, связанные с устранением запаха, в том числе затраты по замене линолеума и/или другого полового покрытия.

2.3.8.Обеспечить соблюдение правил порядка и тишины, установленных для проживания в многоквартирных домах.

2.3.9. Устранять последствия аварий, произошедших в помещении по вине Нанимателя и/или проживающих с ним лиц.

2.3.10. Вселять в помещение иных лиц, не указанных в п.5.1 настоящего договора.

2.4. Наниматель имеет право:

2.4.1. Требовать своевременного предоставления помещения.

2.4.2. В многоквартирном доме пользоваться общими помещениями дома, механическими, санитарно-техническими, электрическими и иным оборудованием за пределами и внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры.

1

3. Расчеты сторон

3.1. Размер оплаты по настоящему договору составляет **7500 (Семь тысяч пятьсот рублей, 00 копеек) рублей** в месяц. Оплата производится **не позднее 20 числа каждого месяца** за месяц вперед путем перечисления денежных средств на расчетный счет Наймодателя, указанный в п.6 Договора.

3.2. Наниматель самостоятельно и за свой счет ежемесячно производит расходы по оплате за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, телефон, домофон. Оплата осуществляется по тарифам, установленным соответствующими службами и организациями. Наниматель обязан предоставлять Наймодателю квитанции по оплате указанных услуг.

3.3. При просрочке платежей по настоящему договору Наниматель уплачивает Наймодателю неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4. Срок действия и порядок расторжения договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

4.2.Срок действия договора начинается **с 17 октября 2016 г.и заканчивается 16 апреля 2017 г.**

4.3.В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении договора за 14 дней до истечения срока, указанного п.4.2, договор считается пролонгированный на срок равный 6 (Шести) календарным месяцам. Договор может быть пролонгирован на указанный срок неограниченное количество раз.

4.4.Настоящий договор может быть расторгнут досрочно Наймодателем в случае нарушения Нанимателем условий договора. Кроме того, Наймодатель вправе расторгнуть договор, если Наниматель нарушает права и интересы соседей.

4.5.При расторжении договора произведенная Нанимателем оплата вперед по настоящему договору возврату не подлежит, за исключением случаев досрочного расторжения договора со стороны Наймодателя.

4.6.В случае нарушения более одного раза Нанимателем п.3.1 настоящего договора, Наймодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор, при этом у Нанимателя прекращается право пользования указанным жилым помещением. Датой расторжения договора будет являться дата, указанная в уведомлении. В этом случае, а также в случае окончания срока договора Наниматель обязан незамедлительно передать Наймодателю квартиру в том же состоянии, в котором принял ее от Наймодателя, и передать Наймодателю ключи от квартиры. При невыполнении данного обязательства со стороны Нанимателя, Наймодатель вправе вскрыть жилое помещение без Нанимателя, в этом случае ответственности за вещи Нанимателя и членов его семьи, оставленные в квартире, Наймодатель не несет.

4.7. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор досрочно, предварительно уведомив об этом другую сторону за 14 дней.

4.8. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, будут по возможности решаться путем переговоров. В случаях, когда стороны не могут достичь согласия, спор подлежит разрешению в суде.

5. Особые условия

5.1. Вместе с Нанимателем имеют право проживать:

1) ФИО:

Паспорт:

степень родства:

5.2. В день подписания договора Наниматель получил ключи от указанной квартиры в количестве 1 (двух) комплектов.

5.3. В случае установления Нанимателем новых замков во входной двери, Наниматель незамедлительно обязан предоставить Наймодателю комплект ключей от новых замков. В случае нарушения данного обязательства Наймодатель имеет право вскрыть жилое помещение без Нанимателя, в этом случае ответственности за вещи Нанимателя и членов его семьи, оставленные в квартире, Наймодатель не несет.

5.4.Неотделимые улучшения, произведенные в помещении Нанимателем без письменного согласования с Наймодателем, переходят к Наймодателю без возмещения их стоимости.

5.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из сторон.

6. Подписи сторон

Наймодатель

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корпус 2
ИНН 7708227080 КПП 775001001
р/с 40701810700000337907
в Банке ГПБ (АО)
БИК 044525823 к/с 30101810200000000823

Заместитель генерального директора

_____ /Коньшева О.П./

Наниматель:

Гудков Денис Сергеевич
Место работы: ООО "ИстельСервис"
Зарегистрирован(а): Иркутская область, Куйтунский район, п. Уховский, ул. Весенняя 18-2
с. т. 8-924-70-64-842; 8-964-658-05-43

_____ /Д.С. Гудков/

АКТ

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

К ДОГОВОРУ НАЙМА ОТ "17" ОКТЯБРЯ 2016 Г.

г. Иркутск "17" октября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» в лице заместителя генерального директора Конышевой Ольги Павловны, действующей на основании Доверенности №б от «08» февраля 2016 г., именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и

Гудков Денис Сергеевич, паспорт: серия 25 04 №288417, выдан Куйбышевский РОВД г. Иркутска 20.04.2004 г., зарегистрирован по адресу: Иркутская область, Куйтунский район, п. Уховский, ул. Весенняя 18-2, именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, подписали настоящий Акт приема-передачи (далее – Акт) к договору найма от "17" октября 2016 г. (далее – договор) о нижеследующем:

1. Наймодатель передал, а Наниматель принял 1-комнатную квартиру, площадью 31,4 кв.м., расположенную по адресу г. Иркутск, ул. Уткина, д. 28 А, кв. 2 (далее – помещение).
2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодном для его эксплуатации по целевому назначению в соответствии с условиями д. Помещение передается в актуальном на момент передачи состоянии.
3. Наниматель осмотрел помещение, проверил исправность, расположенного в нем оборудования, претензии к помещению у Нанимателя отсутствуют.
4. Наниматель получил ключи от указанной квартиры в количестве 1 (двух) комплектов, в том числе один ключ от подъезда.
5. Показание электросчетчика на день подписания настоящего Акта составляет: _____
6. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Наймодатель:

Заместитель генерального директора

_____ /Конышева О.П./

Наниматель:

_____ /Д.С. Гудков/

3


Всего прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью
3 лист
Заместитель генерального директора
ООО «РЕГИОН Девелопмент»
О.П. Комышева

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ НАЙМА ОТ 11.01.2012 г.

г. Иркутск 09 октября 2015г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» в лице Генерального директора ООО «Благоденствие-Инвест» Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании доверенности №0107/12-01 от 01.07.2015, именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны и **Захарова Лариса Владимировна** паспорт 2505 №505887 выдан 13.05.2005 ОВД г. Нижнеудинска и Нижнеудинского района, зарегистрирована по адресу Иркутская область, иркутский район, п. Ново-Разводная, ул. Совхозная д. 9, именуемая в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, заключили настоящее соглашение к договору найма от 11.01.2012 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить пункт 3.1. Договора в следующей редакции:

   «3.1. Размер оплаты по настоящему договору составляет **12 000 (двенадцать тысяч)** рублей в месяц. Оплата производится не позднее 11 числа каждого месяца за месяц вперед.»

2. Настоящее соглашение распространяет своё действие на отношения сторон, возникшие с 01 октября 2015 г.

Подписи сторон

Наймодатель **Наниматель:**

Куприянов А.В.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «18» апреля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Доверенности № 51-1 от 27 декабря 2016 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 апреля 2017 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» апреля 2017 года по «30» июня 2017 года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 апреля 2017 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

О.П. Конышева

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

ДОГОВОР
АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №17-Г-14

г. Иркутск **22 сентября 2014 г.**

ОАО «БизнесАктив», ОГРН 1093850001618, ИНН/КПП 3811128374/381101001, в лице генерального директора Донцова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние-Инвест», ОГРН 1033801010650, ИНН/КПП 3808074496/380801001, в лице генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Предмет договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование, за плату помещение площадью 19,3 (девятнадцать целых три десятых) кв.м., расположенное в цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, (номера помещений переданных в аренду на поэтажном плане: 30,44), кадастровый номер № 38:36:000021:5710, согласно плана расположения помещений цокольного этажа (приложение № 1).

1.2. Договаривающиеся стороны устанавливают следующие сроки действия настоящего Договора: начало - «22» сентября 2014 года;
окончание - «31» декабря 2014 года.

1.3. Арендатор принимает арендуемые им помещения для использования их в качестве офисных помещений.

1.4. За использование помещения Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату из расчета 500 (пятьсот) рублей за кв.м., что составляет: 9 650 (девять тысяч шестьсот пятьдесят) рублей в месяц (включая НДС). Коммунальные услуги входят в арендную плату и отдельно не оплачиваются.

1.5. Оплата по настоящему Договору производится ежемесячно не позднее 25-го числа текущего месяца на расчетный счет Арендодателя по выставленному счету, окончательный расчет производится после предъявления счета-фактуры.

1.6. Размер арендной платы может корректироваться в связи с индексацией цен и оформляется дополнительным соглашением между Сторонами.

1.7. Арендодатель устанавливает стоимостную оценку сдаваемого Арендатору помещения в следующем размере – 1 147 620,91руб.

1.8. Арендодатель владеет имуществом, указанным в п. 1.1, на праве собственности на основании договора купли продажи нежилого помещения от 07.07.2014 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 24.07.2014 г. 38 АЕ 458604.

2. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору указанное в пункте 1.1. помещение в течение трех дней со дня подписания настоящего Договора. Указанное обязательство считается исполненным после подписания обеими сторонами акта приема-сдачи помещения. Акт приема-сдачи помещения является обязательным приложением к настоящему договору (приложение № 2).

2.1.2. Производить капитальный ремонт помещения.

2.1.3. Оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования передаваемого в аренду помещения.

2.1.4. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться передаваемым помещением с соблюдением режима работы Арендатора.

2.1.5. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий.

2.1.6. Обеспечить беспрепятственный доступ к арендуемым помещениям сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Своевременно вносить арендную плату.

2.2.2. Использовать помещение только в целях, обусловленных пунктом 1.3. настоящего Договора.

2.2.3. Поддерживать помещение в исправном состоянии. Производить за свой счет текущий ремонт помещения и нести расходы по его содержанию.

2.2.4. В случае аварии в арендуемом помещении немедленно принять меры по ее устранению и оповестить Арендодателя.

2.2.5. Обеспечить техническим службам Арендодателя беспрепятственный доступ для осмотра и проверки строительных конструкций и оборудования арендуемого помещения.

2.2.6. Содержать арендуемое помещение в надлежащем противопожарном состоянии.

2.2.7. В письменной форме уведомить Арендодателя не позднее, чем за 30 дней о предстоящем освобождении помещения как в связи с прекращением срока действия настоящего Договора, так и при досрочном освобождении.

2.2.8. При прекращении действия настоящего Договора вернуть Арендодателю арендуемые помещения в течение 2-х дней по акту сдачи-приемки в исправном состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. Сдавать помещение в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

3. Изменение, прекращение и продление договора

3.1. Арендодатель и Арендатор вправе предлагать изменения и дополнения к настоящему Договору, которые рассматриваются сторонами в 10-тидневный срок и при обоюдном согласии оформляются в виде дополнения к Договору.

3.2. Арендодатель вправе досрочно прекратить действия договора в одностороннем порядке при невыполнении или нарушении Арендатором условий настоящего Договора.

В этих случаях Арендодатель определяет срок для освобождения Арендатором помещения, но не менее двух месяцев со дня письменного уведомления Арендатора об одностороннем прекращении действия настоящего Договора.

3.3. Арендодатель не вправе прекращать действия Настоящего Договора в одностороннем порядке ранее срока аренды, оплаченного Арендатором.

3.4. Арендатор вправе отказаться от настоящего Договора, письменно известив об этом Арендодателя не позднее, чем за один месяц до назначенной даты прекращения действия Договора или иной срок по соглашению сторон.

3.5. Арендатор, выполняющий условия настоящего Договора, по окончании срока действия Договора, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

3.6. В случае, если ни одна из сторон не заявит о прекращении договора за 30 дней до истечения срока. договора, то договор считается пролонгированный на 364 дня. Пролонгация договора может осуществляться неограниченное количество раз.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения п.п. 1.4., 1.5. настоящего договора «Арендатор» уплачивает пени в размере 0,05 (Ноль целых пять сотых) процента от суммы платежа, за каждый день просрочки.

4.2. В остальных случаях ответственность Сторон по настоящему Договору определяется нормативными актами и действующим законодательством РФ.

4.3. Если арендованное помещение приходит в непригодное состояние по вине Арендатора, то Арендатор производит все виды ремонта арендуемого помещения за свой счет и вносит арендную плату за весь срок проводимых ремонтных работ.

5. Действие обстоятельств непреодолимой силы

5.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за неисполнение обязательств вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредвиденных при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная и фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокады, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения, а также издание актов государственных органов.

5.2. Свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

5.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства в следствии действия обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

5.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут любой из сторон путем направления письменного уведомления другой стороне.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном Суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Прочие условия

7.1. Реорганизация Арендодателя, а также смена собственника арендуемого помещения не является основанием для расторжения Настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и вступает в силу с момента его подписания.

7.3. Адреса и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель

ОАО «БизнесАктив»
ИНН 3811128374, КПП 381101001
ОГРН 1093850001618
г. Иркутск, ул. Партизанская, д. 49, оф. 1-6
Тел. (3952) 48-58-23
р/с 40702810000001172501
в ОАО «Востсибтранскомбанк» г. Иркутск
БИК 042520849
к/с 30101810700000000849

А.М. Донцов

Арендатор

ООО "Благоденствие-Инвест"
ИНН/КПП 3808074496 / 380801001
ОГРН 1033801010650
664011, г. Иркутск, ул. Рабочая 3Б.
р/сч 40 702 810 100 002 133 601 в ОАО
Востсибтранскомбанк г. Иркутск
БИК 042520849,
кор/сч 30101810700000000849

А.В. Куприянов

Приложение № 2 к договору аренды
нежилого помещения № 17Г-14 от 22.09. 2014 г.

Акт
приема-передачи нежилого помещения

г. Иркутск **22 сентября 2014 г.**

ОАО «БизнесАктив», ОГРН 1093850001618, ИНН/КПП 3811128374/381101001, в лице генерального директора Донцова Алексея Михайловича, действующего па основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест», ОГРН 1033801010650, ИНН/КПП 3808074496/380801001, в лице генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование помещение площадью 19,3 (девятнадцать целых три десятых) кв.м., расположенное в цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, (номера помещений переданных в аренду на поэтажном плане: 30,44).

2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодном для его эксплуатации в соответствии с условиями Договора аренды.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, вступает в силу с момента его подписания и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 17-Г-14 от «22» сентября 2014 года.

Арендодатель:

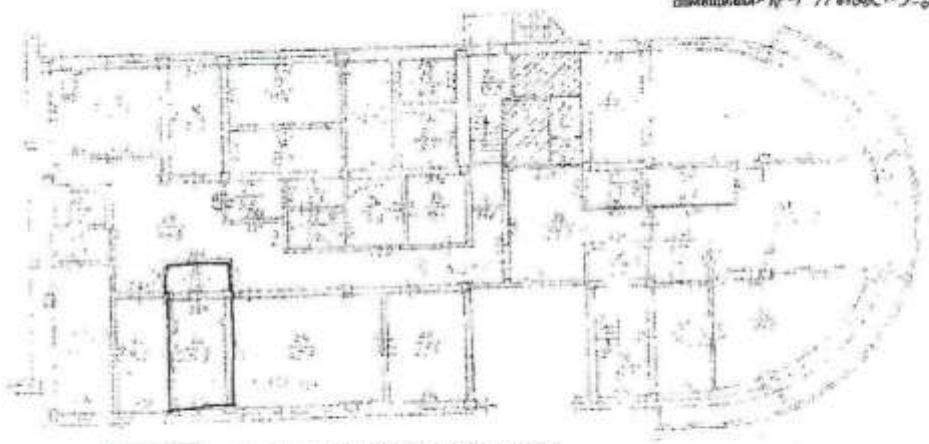
м.п.

Арендатор:

А.В. Куприянов

4

Приложение № 1
к договору аренды нежилого
помещения № 17-14 от 12.09.2014



- контур помещений передаваемых в аренду

Арендодатель

Арендатор

5

Всего прошнуровано и
скреплено
5 листов

КОПИЯ ВЕРНА
ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ПО ДОВ-ТИ
ЩЕРБАКОВ М. С.

Договор поручения

г. Иркутск

«01» августа 2018 года

Гр. РФ **Белокурова Анастасия Викторовна**, именуемый (ая) в дальнейшем «Доверитель», паспорт: 25 15 019034, выдан 13.10.2014 года ОУФМС России по Иркутской области в гор.Шелехове, код подразделения _____, проживающий (ая) по адресу: **г.Иркутск, ул.Байкальская, д.228, кв.47** с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест», именуемое в дальнейшем «Поверенный», в лице Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор поручения (далее - «Договор»), на следующих условиях:

1. Предмет договора

1.1. Доверитель поручает, а Поверенный принимает на себя обязательство безвозмездно совершать от имени и за счет Доверителя следующие действия:

- перечислять денежные средства, **полученные от Доверителя**, за Доверителя на счет **ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ** недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» (Далее – «Арендодатель/Наймодатель») по договору аренды/найма № б/н от 21 марта 2018г, заключенному между Доверителем и Арендодателем/Наймодателем в отношении недвижимого имущества, входящего в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» (Далее – «Договор аренды/найма»);
- сообщать Доверителю по его требованию все сведения о ходе исполнения поручения.

1.2. Поручение по настоящему Договору должно выполняться ежемесячно в срок, предусмотренный Договором аренды/найма при условии передачи Доверителем средств для перечисления, если иное не предусмотрено Договором аренды/найма.

1.3. Расходы по перечислению (комиссии банка и т.п.) оплачиваются за счет Доверителя.

1.4. Фактом исполнения поручения является получение Поверенным квитанции банка, подтверждающей произведенный платеж.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Поверенный обязуется:

2.1.1. исполнять Поручение полностью, в срок и в соответствии с указаниями Доверителя с соблюдением условий Договора аренды/найма и настоящим Договором;

2.1.2. передать /предъявить Доверителю квитанцию банка, подтверждающую исполнение поручения;

2.1.3. не разглашать информацию, полученную им о Доверителе в ходе исполнения обязанностей по настоящему Договору;

2.1.4. сообщать Доверителю по его требованию все сведения о ходе исполнения поручения, а также предоставлять отчет по требованию Доверителя;

2.15. выполнить Поручение лично.

2.2. Доверитель обязуется:

2.2.1. не позднее чем за 1 рабочий день до срока оплаты, предусмотренного Договором аренд/найма передавать/перечислять Поверенному денежные средства в сумме, установленной договором аренды/найма для выполнения Поверенным поручения, установленного настоящим Договором.

2.2.2. принять от Поверенного все полученное при исполнении Поручения;

2.2.3. возместить Поверенному все понесенные им расходы в связи с исполнением обязанностей по настоящему Договору.

3. Ответственность сторон

3.1. За нарушение сроков исполнения Поручения Доверитель вправе требовать уплаты Поверенным штрафа в размере 0,1% от несвоевременно перечисленной Арендодателю/Наймодателю суммы платежа за каждый день просрочки, при условии передачи Поверенному Доверителем средств для перечисления в сроки, предусмотренные Договором. Штраф выплачивается Поверенным только в случае получения соответствующего письменного требования Доверителя.

3.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне убытки в полной сумме сверх предусмотренных Договором неустоек.
3.3. Во всех других случаях неисполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
3.4. Поверенный не несет ответственность за денежные средства с момента осуществления перевода.

4. Форс-мажор

4.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, находящихся вне разумного предвидения и контроля Сторон, Стороны освобождаются от ответственности по обязательствам, связанным с полным или частичным неисполнением настоящего Договора поручения на время действия таких обстоятельств либо их последствий.
4.2. Стороны обязуются сообщать друг другу в течение 7 календарных дней со дня наступления события о наступлении и прекращении форс-мажорных обстоятельств, о предполагаемых сроках их действия в письменном виде за подписью уполномоченных на это лиц.
4.3. Сторона, для которой создались форс-мажорные обстоятельства, обязана предпринять все зависящие от нее действия с целью уменьшения нанесенного таким обстоятельствами ущерба для обеих сторон, а в случае непринятия необходимых мер по сохранению любых ценностей, находящихся в распоряжении сторон обязана покрыть эти убытки другой стороне.
4.4. Наступление форс-мажорных обстоятельств должно быть подтверждено торгово-промышленной палатой Российской Федерации или другим официальным органом.

5. Заключительные положения

5.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Доверителем обязательств по Договор аренды/найма. Договор заключён в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны. Договор прекращается в соответствии в порядком, установленным законодательством РФ. Стороны вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону за 5 (Пять) рабочих дней.
5.2. Все изменения и дополнения к договору поручения считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
5.3. Сторона не вправе передавать свои права и обязательства по Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны.
5.4. Уведомления и документы, передаваемые по Договору, направляются или передаются нарочно в письменном виде по адресам, указанным в разделе 6 настоящего Договора. Любые сообщения действительны со дня доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.
5.5. В случае изменения адресов, указанных в разделе 6 настоящего Договора одной из Сторон, она обязана в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить об этом другую Сторону. В противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.
5.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами и вытекающие из настоящего договора поручения или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров. В случае невозможности путем переговоров достичь соглашения по спорным вопросам в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменной претензии, споры разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Адреса и реквизиты сторон

Доверитель: Белокурова А.В.
проживающая по адресу:
г.Иркутск, ул.Байкальская, д.228, кв.47
Паспорт:25 15 019034 ОУФМС России по Иркутской области в гор.Шелехове

Поверенный: ООО «Благоденствие-Инвест»
Адрес: г.Иркутск, ул.Рабочая, д.3, кор.Б

Доверитель: А.В.Белокурова

Генеральный директор: С.Г.Черных

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «24» августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 августа 2018 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» августа 2018 года по «31» августа 2018 (включительно) года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 августа 2018 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Конышева

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

Экземпляр
ООО "РЕГИОН Девелопмент"

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «30» июля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 июля 2018 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» июля 2018 года по «31» июля 2018 (включительно) года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 июля 2018 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Генеральный директор

_____ **О.П. Конышева**

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

_____ **О.Г. Черных**

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск

«24» октября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представители Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 октября 2018 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» октября 2018 года по «31» октября 2018 (включительно) года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 октября 2018 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Генеральный директор

_____ **О.П. Конышева**

"РЕГИОН Девелопмент"

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

_____ **О.Г. Черных**

"Благоденствие-Инвест"

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «24» сентября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 сентября 2018 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» сентября 2018 года по «30» сентября 2018 (включительно) года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 сентября 2018 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Конышева

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «27» февраля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 февраля 2018 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» февраля 2018 года по «28» февраля 2018 (включительно) года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 февраля 2018 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Конышева

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «27» июня 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 июня 2018 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» июня 2018 года по «30» июня 2018 (включительно) года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 июня 2018 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Генеральный директор

_____ **О.П. Конышева**

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

_____ **О.Г. Черных**

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «30» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Представителя Гр. РФ Коныщевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 марта 2018 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» марта 2018 года по «31» марта 2018 (включительно) года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 марта 2018 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Коныщева

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

Договор аренды нежилого помещения № 0407/13-01

г. Иркутск «04» июля 2013 г.

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Рацио-капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПрофитХаус», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Елкиной Натальи Евгеньевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора **Куприянова Александра Васильевича**, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии со ст. 650 Гражданского кодекса РФ, Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду помещения общей полезной площадью 857,7 кв.м., расположенные по адресу: Иркутская область, Слюдянский район, г. Байкальск, микрорайон Красный Ключ, 66.

1.2. Указанные в пункте 1.1. настоящего Договора помещения передаются Арендатору для осуществления эксплуатации существующего гостиничного комплекса.

1.3. Характеристика указанных в пункте 1.1. настоящего Договора помещений приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Порядок передачи помещений в аренду

2.1. Арендодатель передает Арендатору помещения, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора, **«04» июля 2013 г.**

2.2. Помещения, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора, передаются по Акту приемки, приведенному в Приложении № 2 к настоящему Договору, и являющемуся его неотъемлемой частью.

2.3. Помещения, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора, должны быть переданы в состоянии, соответствующем характеристикам, описанным в Приложении № 1 к настоящему Договору, и назначению имущества.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендатор обязан:

3.1.1. пользоваться помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора и назначением имущества.

3.1.2. поддерживать арендуемые помещения в надлежащем состоянии и не допускать порчи имущества Арендодателя.

3.1.3. в ходе использования переданных в аренду помещений проводить их текущий (в том числе - косметический) ремонт.

3.1.4.своевременно перечислять Арендодателю денежные средства для осуществления оплаты коммунальных услуг и услуг связи в соответствии с заключенными с ресурсоснабжающими организациями договорами о предоставлении коммунальных услуг.

3.1.6. своевременно выплачивать арендную плату в соответствии с требованиями ст. 611 Гражданского кодекса РФ и разделом 4 настоящего Договора.

3.1.7. по окончании срока действия настоящего Договора возвратить Арендодателю помещения с учетом их состояния при приемке, согласно акта приема-передачи при заключении настоящего договора, и с учетом естественного износа за период действия настоящего договора по Акту приема-передачи.

3.1.8. производить неотделимые улучшения только с письменного согласия Арендодателя.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. требовать от Арендодателя обеспечения арендуемых помещений коммунальными ресурсами (энергоснабжением, транспортировке, приему и очистке сточных вод, услуг по междугородной и международной телефонной связи, холодным водоснабжением и водоотведением,) при условии своевременного перечисления Арендодателю денежных средств для осуществления оплаты потребляемых коммунальных услуг и ресурсов. Не поименованные в данном пункте коммунальные ресурсы Арендатор обеспечивает и оплачивает за свой счет.

3.2.2. потребовать соразмерного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

3.2.3. сдавать арендуемые помещения в субаренду без согласования с Арендодателем.

3.3. Арендодатель обязан:

3.3.1. передать Арендатору указанные в пункте 1.1. настоящего Договора помещения по Акту приемки, а так же все их принадлежности и копии документов, относящихся к указанным помещениям **«04» июля 2013 г.**

3.3.2. обеспечить заключение договоров на предоставление коммунальных услуг и ресурсов, обеспечить их своевременную оплату при условии своевременности их оплаты Арендатором.

3.3.3. своевременно осуществить капитальный ремонт передаваемых в аренду помещений, при одновременном соблюдении следующих условий:

- письменного уведомления Арендатором о необходимости проведения такого ремонта;
- получение Арендодателем согласия третьего лица на распоряжение денежными средствами для осуществления расходов на ремонт, если в соответствии с законодательством Российской Федерации он не вправе самостоятельно осуществлять такие расходы;
- предоставления Арендодателем до осуществления расходов на ремонт сметы работ, проектов договоров, которые должны быть заключены для проведения Ремонта, иные документы, подтверждающие размер предполагаемых расходов;

В случае невыполнения условий, указанных в п. 3.3.3. Договора, капитальный ремонт полностью осуществляется за счёт Арендатора.

3.4. Арендодатель имеет право:

3.4.1. на беспрепятственный доступ в сдаваемые в аренду помещения с целью проверки исполнения арендатором условий настоящего Договора.

3.4.2. требовать от Арендатора исполнения всех положений пункта 3.1. раздела 3 настоящего Договора.

3.4.3. при несвоевременном внесении Арендатором арендной платы или перечислении денежных средств для оплаты услуг связи и потребляемых коммунальных ресурсов и услуг взыскать в Арендатора неустойку в размере 0,01 % от суммы, подлежащей уплате на основании пункта 4.1. настоящего Договора.

4. Арендная плата и порядок расчётов

4.1. За пользование помещениями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора Арендатор ежемесячно до 25 числа текущего месяца уплачивает арендную плату в размере 51 000 (пятьдесят одна тысяча) рублей в месяц с учетом НДС.

4.2. Арендатор ежемесячно в течении 5 рабочих дней с момента выставления счетов Арендодателем оплачивает коммунальные услуги, оказанные соответствующими поставщиками по помещениям, указанным в п. 1.1. настоящего Договора (электроэнергия, ТБО, водоснабжение и водоотведение и т.д.).

4.3. Уплата арендной платы Арендатором производится путем перечисления на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 8 настоящего Договора.

4.4. При просрочке внесения Арендатором арендной платы или перечисления денежных средств для оплаты услуг связи и потребляемых коммунальных ресурсов и услуг, с Арендатора взыскивается неустойка в размере 0,01% от суммы, подлежащей внесению, за каждый день просрочки. Неустойка подлежит начислению со дня, следующего за днем, определенным в настоящем Договоре для внесения арендной платы или денежных средств для оплаты услуг связи и потребляемых коммунальных ресурсов и услуг.

4.5. Изменение размеров арендной платы и порядка ее внесения допускается лишь по соглашению сторон и оформляется дополнительным соглашением.

5. Форс-мажор

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

5.2. При наступлении указанных в пункте 5.1 обстоятельств, сторона по настоящему Договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств, должна в кратчайший срок известить о них другую сторону в письменном виде с приложением соответствующих свидетельств.

6. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору, подлежат разрешению путем переговоров между Сторонами. При невозможности урегулирования споров и разногласий путем переговоров, спор рассматривается Арбитражным судом г. Москвы.

7. Заключительные и переходные положения.

7.1. Настоящий Договор заключается на срок до **31 декабря 2013** года включительно, срок аренды помещений по настоящему договору устанавливается с **«04» июля 2013 года** по **31 декабря 2013 года.**

7.2. В случае расторжения договора по инициативе одной из Сторон она обязана уведомить другую сторону не менее, чем за 2 месяца до предполагаемого момента расторжения.

7.3. В случае нарушения какой-либо Стороной условий настоящего Договора, другая сторона имеет право в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть настоящий Договор с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации.

7.4. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего юридического, почтового адресов, номеров телефонов, телефаксов и телексов не позднее 7 (семи) дней с даты их изменения.

7.5. Изменения настоящего договора оформляются в письменной форме в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой из сторон. Заключенные в иной, кроме письменной, форме дополнительные соглашения к настоящему договору недействительны.

7.6. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и вступает в силу со дня его подписания. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть, и не могут быть изменены иначе, как соглашением Сторон.

7.7. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяются положения действующего законодательства Российской Федерации.

8. Адреса и реквизиты сторон.

АРЕНДАТОР

ООО «Благоденствие-Инвест»
Адрес: РФ, 664011, г.Иркутск,
ул. Рабочая, д. 3 «Б», тел 48-59-12
ИНН: 3808074496
Р/С 40702810100002133601
В ОАО «ВСТКБ» г. Иркутска
К/с 30101810700000000849
БИК 042520849
Генеральный Директор
_____ А.В.Куприянов

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ЗАО «УК «Рацио-капитал», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Профит Хаус»
Адрес местонахождения: 111397, г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
ИНН 7725217596 КПП 772001001
ОГРН 1037725001027 от 14.01.2003 г.
Банковские реквизиты:
Расчетный счет № 40701810000030000277
В ОАО Банк ВТБ г.Москва
БИК 044525187
к/с 30101 810 7 0000 0000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

Генеральный директор
_____ Елкина Н.Е.

4

Приложение № 2 к договору аренды (имущественного найма) нежилого помещения № 0407/13-01от «04» июля 2013 года

Акт приемки помещений, передаваемых по договору аренды (имущественного найма) нежилого помещения № 0407/13-01 от «04» июля 2013г.

«04» июля 2013г.

Мы, нижеподписавшиеся, **Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Рацио-капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПрофитХаус»**, именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Елкиной Натальи Евгеньевны, действующей на основании Устава , с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»**, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора **Куприянова Александра Васильевича,** действующего на основании Устава, с другой стороны, также совместно именуемые – Стороны, составили настоящий Акт о следующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду помещения согласно Приложения №1 к договору аренды (имущественного найма) нежилого помещения № 0407/13-01 от «04» июля 2013 г.

2. Помещения и оборудование находятся в следующем технически состоянии:

2.1.энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение – исправно;
2.2. требуется капитальный ремонт - утепление фасада и кровли здания,
2.3. требуется замена/ оборудования системы очистки воды бассейна;
2.4. требуется замена печи в сауне;
2.5. требуется замена одного проточного водонагревателя;
2.6. жидкотопливный котел отопления не исправен;
2.7.требуется ремонт/устройство отмостки зданий.
2.8. требуется восстановление сливов с кровли
2.9. частично отсутствует забор ограждения территории;
2.10. частично отсутствует сайдинг наружной отделки зданий;
2.11. имеет место частичное промерзание стен.

АРЕНДАТОР

Генеральный Директор ООО «Благоденствие-Инвест»

А.В.Куприянов

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ЗАО «УК «Рацио-капитал», Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПрофитХаус»
Генеральный директор

Елкина Н.Е.

6

Дополнительное соглашение к
Договору аренды нежилого помещения № 0407/13-01 от «04» июля 2013 г.

г. Иркутск «31» июля 2014 г.

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Рацио-капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПрофитХаус», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора Елкиной Натальи Евгеньевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора **Куприянова Александра Васильевича**, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №0407/13-01 от «04» июля 2013 г. о следующем:

1. Читать пункт 3.1.4. Договора в следующей редакции:

«3.1.4. своевременно перечислять Арендодателю денежные средства для осуществления оплаты коммунальных услуг и услуг связи в соответствии с заключенными с ресурсоснабжающими организациями договорами о предоставлении коммунальных услуг. Или, в случае самостоятельного заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, а также при предоставлении полномочий по оплате услуг по таким договорам, своевременно и за свой счет оплачивать коммунальные услуги и услуги связи.».

2. Читать пункт 3.2.1. Договора в следующей редакции:

«3.2.1. требовать от Арендодателя обеспечения арендуемых помещений коммунальными ресурсами (энергоснабжением, транспортировке, приему и очистке сточных вод, услуг по междугородной и международной телефонной связи, холодным водоснабжением и водоотведением) при условии своевременного перечисления Арендодателю денежных средств для осуществления оплаты потребляемых коммунальных услуг и ресурсов. Не поименованные в данном пункте коммунальные ресурсы Арендатор обеспечивает и оплачивает за свой счет. Или, в случае самостоятельного заключения договоров для обеспечения арендуемых помещений коммунальными ресурсами, а также при предоставлении полномочий по оплате услуг по таким договорам, своевременно оплачивать потребляемые коммунальные услуги и ресурсы за свой счет.».

3. Добавить в Договор пункт 3.4.4. следующего содержания:

«в случае взыскания с Арендодателя коммунальными службами неустойки (пени), вследствие несвоевременного внесении Арендатором потребляемых коммунальных услуг и ресурсов (при предоставлении полномочий по оплате услуг по таким договорам), перевыставить уплаченные суммы на счет Арендатора.».

4. Читать пункт 4.2. Договора в следующей редакции:

«4.2. Арендатор ежемесячно в течении 5 рабочих дней с момента выставления счетов Арендодателем оплачивает коммунальные услуги, оказанные соответствующими поставщиками по помещениям, указанным в п. 1.1. настоящего Договора (электроэнергия, ТБО, водоснабжение и водоотведение и т.д.). В случае самостоятельной оплаты коммунальных услуг Арендатором сроки платежей регулируются соответствующими поставщиками коммунальных услуг.».

5. Стороны установили, что Договор продлён с 31 декабря 2013 года на неопределённый срок. Стороны установил, что действие настоящего пункта распространяет свое действие на отношения, возникшие после 31 декабря 2013 года.

АРЕНДАТОР
Генеральный Директор
_____ Куприянов А.В.

АРЕНДОДАТЕЛЬ
Генеральный директор
_____ Елкина Н.Е.

ДОГОВОР
аренды нежилого помещения

г. Иркутск «01» марта 2013 г.

Негосударственный пенсионный фонд «Благоденствие», зарегистрированный в г.Иркутске, 06.10.1994 года, Свидетельство серии 38 №001603300, ОГРН:1023801031870, ИНН/КПП 3808016896/380801001, расположенный по адресу: г.Иркутск, улица Рабочая, дом 3 «Б», именуемый в дальнейшем "Арендодатель" в лице президента Полынцева Евгения Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице заместителя генерального директора Караваева Николая Федоровича, действующего на основании доверенности от 10.01.2013г. с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующие имущество: Нежилое кирпичное, газозолобетонное помещение на 1 и 2 этаже, с подвалом пристроено-встроенное в 9-этажный жилой дом - Магазин «Олимпиада», общей площадью 3750,1 кв.м. расположенное по адресу: Иркутская область, г.Ангарск, 85 квартал, дом 24, кадастровый номер 38:32:000000:00:0-85к-1051:Ш1.

1.2. На момент заключения договора помещение находится в собственности у Арендодателя, не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому нежилому помещению, используемому для производственных и коммерческих целей.

1.4. Помещение, указанное в пункте 1.1. договора, передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования, им арендуемого помещения, являются собственностью Арендатора.

1.6. Течение срока аренды по настоящему договору начинается с даты передачи помещения по Акту приема-передачи и прекращается в дату возврата Помещения Арендаторам Арендодателю по Акту приема передачи.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Права Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право на получение арендной платы за сданное в аренду помещение на условиях настоящего договора.

2.1.2. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора.

2.2. Обязанности Арендодателя:

2.2.1. Передать помещение Арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 рабочих дней с даты подписания настоящего договора.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить техническую исправность помещения.

2.2.3.Производить за свой счет капитальный ремонт и текущий ремонт здания и оборудования, а также устранение предписаний контролирующих органов, связанных с конструктивными особенностями здания, режимом пользования прилегающей территории и другими не зависящими от Арендатора непредвиденными факторами, существенно меняющими режим использования Помещения или влекущие значительные финансовые расходы, которые невозможно в момент заключения настоящего договора.

2.3. Права Арендатора:

2.3.1. Сдавать помещение в субаренду, по своему усмотрению, без предварительного согласия Арендодателя.

2.3.2. По истечении срока договора аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

2.4. Обязанности Арендатора:

2.4.1. Использовать помещение в соответствии с условиями договора и его целевым назначением.

2.4.2. Содержать имущество в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных, противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать пожарную и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нем оборудования.

2.4.3. Не позднее, чем через 30 (тридцать) рабочих дней после получения Помещения по Акту приема – передачи, застраховать за свой счет конструктив помещения, отделку и оборудование от рисков его утраты (гибели) и повреждения на срок действия Договора.

В соответствии с условиями договора страхования страховыми случаями должны как минимум признаваться: пожар; удар молнии; взрыв; падение летательного аппарата; стихийные бедствия (ветер, град, наводнение, землетрясение, оползень или просадка грунта, обледенение); наезд транспортных средств; противоправные действия третьих лиц.

При этом, выгодоприобретателем по соответствующему договору страхования в части страхования конструктива здания должен являться Арендодатель, а в части отделки и оборудования Арендатор страховая сумма, указываемая в соответствующем договоре страхования, должна составлять: не менее 119 449 000 (Сто девятнадцать миллионов четыреста сорок девять тысяч) руб. 00 коп, а в случае включения Помещения в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (под управлением ЗАО УК «Инвестиционный стандарт») – не менее оценочной стоимости Помещения, определяемой в соответствии с Положением о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию (утв. Приказом ФСФР России №05-21 пз/н от 15.06.2005 г.) или иным нормативным правовым актом, его заменяющим.

Арендатор обязан предоставлять Арендодателю заверенные собой копии документов, подтверждающих выполнение требований настоящего пункта Договора (договор страхования, дополнительные соглашения к нему), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента их подписания.

2.4.4. Соблюдать требования государственных органов контроля и надзора, а также представителей Арендодателя по вопросам, относящимся к содержанию и эксплуатации Помещения, оборудования и имущества (эксплуатационного, санитарно-технического, инженерного), инвентаря.

2.4.5. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, в том числе сантехнического и электротехнического оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению его последствий.

2.4.6. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для проведения им проверки технического состояния имущества (санитарно-технического, эксплуатационного, инженерного), инвентаря, как путём визуального осмотра, так и при помощи специальных технических средств, а также для проверки целевого использования имущества.

2.4.7. Вносить арендную плату в сроки, в размерах, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.8. Самостоятельно и за свой счет обеспечить оказание коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением (тепло, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, канализации, уборка и вывоз мусора, охраны и обслуживания управляющей компании общего имущества многоквартирного дома, а также иные обоснованные расходы, связанные с обслуживанием Помещения), а в случае непосредственного заключения соответствующих договоров между Арендодателем и эксплуатирующими организациями – компенсировать Арендодателю все затраты по таким договорам в течение 3(Трех) рабочих дней с момента выставления Арендодателем соответствующего счета.

2.4.9. При прекращении Договора возвратить по акту приема-передачи Арендодателю Помещение в исправном состоянии не позднее последнего дня действия Договора.

2.4.10. Обеспечить охрану Помещения с целью недопущения проникновения в арендуемое Помещение посторонних лиц в нерабочие дни и в ночное время (в период от закрытия до открытия магазина Олимпиада).

2.4.11. Восстановить Помещение своими силами и свой счёт, если последнее придёт в аварийное состояние в результате виновных действий либо бездействий Арендатора.

2.4.12. Передать Арендодателю при получении Помещения по Акту приема-передачи список телефонов (аналогичных средств связи) ответственных работников/представителей Арендатора, которые могут быть вызваны в связи с аварийной ситуацией.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере 2 160 000 (два миллиона сто шестьдесят тысяч) рублей за месяц срока аренды, в том числе НДС.

В случае, если Помещение предоставлялось в аренду неполный месяц, то Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную пропорционально количеству дней, в течение которых Помещение было во владении и пользовании Арендатора.

3.2. Арендодатель вправе один раз в течение каждого календарного года срока действия Договора в одностороннем порядке увеличить размер месячной арендной платы, в размере, не превышающем индекс инфляции потребительских цен в Иркутской области.

Увеличенная в соответствии с настоящим пунктом Договора арендная плата подлежит применению к отношениям Сторон по Договору по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о повышении арендной платы.

3.3. Арендатор не позднее 25 числа следующего за отчетным периодом месяца вносит арендную плату за данный месяц на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта сторона получила бы при обычных условиях делового оборота, если бы ее права и интересы не были нарушены (упущенная выгода).

4.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,03 (Ноль целых три сотых) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает Арендатора от исполнения обязательств и от возмещения убытков в случае их причинения.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были оговорены или известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором при подготовке Акта приема-передачи Помещения и получении Помещения.

4.4. Арендодатель не отвечает за утрату, порчу имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, изменения законодательства, препятствующее или существенно изменяющие исполнение Договора на прежних условиях, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 7 (Семи) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.7. Все уведомления, по настоящему Договору, должны быть исполнены в письменной форме.

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

4.9. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, стороны будут стремиться разрешать путем переговоров, обмена письмами, уточнением условий договора, составлением необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами, факсами и др. При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

5.2. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя .

6. ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ СТОРОН

6.1. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию сторон Договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ИНИЦИАТИВЕ АРЕНДАТОРА

7.2. Условия Договора о размере арендной платы должны быть пересмотрены по инициативе Арендатора в случае существенных изменений условий сдачи помещений в субаренду, в том числе падения рыночного уровня арендной платы и отсутствием в связи с этим возможности привлечь субарендаторов, обеспечивающих оплату выше сложившихся рыночных цен.

В указанных случаях Арендатор направляет Арендодателю соответствующее письменное сообщение ив течении 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения Арендодателем, Стороны обязаны пересмотреть условия договора о размере арендной платы.

В случае не достижения согласия об изменении условий договора Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору аренды.

8. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. по соглашению сторон;

8.1.2. в одностороннем порядке по инициативе Арендатора вследствие его отказа от исполнения Договора;

8.1.3. в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя вследствие его отказа от исполнения Договора;

8.1.4. по иным основания, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.2. По основанию, указанному в п. 8.1.2. Договора, Договор может быть прекращён при неизменении размера арендной платы по требованию Арендатора в соответствии с пунктом 7.2. Договора.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента получения Арендодателем письменного уведомления Арендатора о прекращении договора.

8.3. По основанию, указанному в п. 8.1.2. Договора, Договор может быть прекращён и в иных случаях, при этом Договор прекращается по истечении 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента получения Арендодателем письменного уведомления Арендатора о прекращении договора.

8.4. По основанию, указанному в п. 8.1.3. Договора, Договор может быть прекращён в следующих случаях:

а) использования Помещения Арендатором с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;

б) существенного ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора;

в) неоднократного невнесения Арендатором арендной платы в установленные сроки и в соответствии с условиями Договора;

г) неосуществления Арендатором капитального ремонта Помещения в разумные сроки;

д) неустранения Арендатором последствий аварии (п. 2.4.12. Договора) в разумные сроки или в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя об устранении последствий аварии;

е) невыполнения Арендатором условий, указанных в п. 2.4.3. Договора.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 20 (Двадцати) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении договора.

8.5. По основанию, указанному в п. 8.1.3. Договора, Договор может быть прекращён и в иных случаях, при этом Договор прекращается по истечении 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении договора.

8.6. В случае прекращения настоящего Договора, неотделимые улучшения Помещения, произведенные Арендатором за свой счет с письменного согласия Арендодателя, подлежат возмещению, если иное не предусмотрено соглашением о расторжении Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор составлен на 5 (Пяти) страницах в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его сторонами, с которого и становится обязательным для сторон, заключивших его. Условия настоящего Договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения настоящего Договора.

10.2. Настоящий Договор прекращает свое действие «31» декабря 2013 г.

При отсутствии письменного заявления какой-либо из Сторон о прекращении договора в связи с истечением его срока действия (такое заявление одной Стороны, в случае его направления, должно быть получено другой Стороной не позднее чем за два месяца до срока прекращения Договора), Договор каждый раз продляется до 31 декабря следующего года.

10.3. Стороны определили, что любая письменная корреспонденция Сторон, связанная с Договором, считается полученной (предоставленной) Стороной в следующих случаях:

- корреспонденция вручена Стороне или её уполномоченному представителю (в т.ч. представителю, полномочия которого на получение входящей корреспонденции Стороны явствуют из обстановки: лицу, выполняющему секретарские/охранные/контрольно-пропускные функции в месте нахождения (юридическом или фактическом) Стороны и т.п.);
- Сторона или её уполномоченный представитель отказались от получения корреспонденции (в т.ч. представитель, полномочия которого на получение входящей корреспонденции Стороны явствуют из обстановки: лицо, выполняющее секретарские/охранные/контрольно-пропускные функции в месте нахождения (юридическом или фактическом) Стороны и т.п.);
- корреспонденция не смогла быть вручена Стороне в связи с её отсутствием по адресу, указанному в качестве места нахождения Стороны в учредительных документах Стороны и содержащемуся в едином государственном реестре юридических лиц.

10.4. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего места нахождения, платежных реквизитов, номеров телефонов, телефаксов и телексов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Арендодатель:	**Арендатор:**
НПФ «Благоденствие» 664011 г. Иркутск ул.Рабочая 3 «Б» а/я 137 Банковские реквизиты ИНН3808016896 КПП 380801001 Р/с 40701810600001031001 К/с 30101810700000000849 БИК 042520849 ОАО «ВостСибТранскомбанк» в г.Иркутске	Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест» Адрес: РФ, 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3 «Б» ИНН: 3808074496 р/с 40702810100002133601, в ОАО «ВСТКБ» г. Иркутска, к/с 30101810700000000849 БИК 042520849
Председатель Е.П. Полынцев	Заместитель генерального директора Н.Ф. Караваев

Приложение №1
к договору аренды от 01. 03.2013г.

г.Иркутск «01» марта 2013г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
нежилого пристроено-встроенного в 9-этажный жилой дом помещения магазина «Олимпиада», расположенного по адресу: Иркутская область, г.Ангарск, 85 кв-л, д.24

Негосударственный пенсионный фонд «Благоденствие», зарегистрированный в г.Иркутске, 06.10.1994 года. Свидетельство серии 38 №001603300, ОГРН:1023801031870, ИНН/КПП 3808016896/380801001, расположенный по адресу: г.Иркутск, улица Рабочая, дом 3 «Б», именуемый в дальнейшем "Арендодатель" в лице президента Полынцева Евгения Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице заместителя генерального директора Каравaева Николая Федоровича, действующего на основании доверенности с другой стороны, составили настоящий АКТ о нижеследующем:

В соответствии с договором аренды от 01.03.2013 года Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилое, кирпичное, газозолобетонное помещение на 1 и 2 этажах, с подвалом, пристроенно-встроенное в 9-этажный жилой дом-магазин «Олимпиада», общей площадью 3750,1 кв.м., расположенное по адресу Иркутская область, г.Ангарск, 85 кв-л, д. 24.

Помещение находится в исправном состоянии, пригодном для последующего использования в соответствии с договором аренды.

Передал: (Полынцев Е.П.)

Принял: (Каравaев Н.Ф.)

6

Прошнуровано, пронум
скреплено печатью 6
Генеральный директор
ЗАО УК «Инвестиционный

Грунин Глеб Львович

КОПИЯ
ВЕРНА

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва «11» июля 2014 г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Грунина Глеба Львовича, действующего на основании **Устава**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (во временное владение и пользование) следующее имущество (далее – «Помещение»): производственное административное встроенное нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже 5-ти этажного панельного производственного здания, площадью 389,3 кв. м, кадастровый (условный номер) 38:36:011804:4:900/А:1006, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Степана Разина, д. 6.

1.2. На момент заключения Договора Помещение не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому нежилому помещению, используемому для производственных и коммерческих целей.

1.4. Помещение, передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью Договора (приложение №1).

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования им арендуемого Помещения, являются собственностью Арендатора. 1.6. Течение срока аренды по Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в дату возврата Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право на получение арендной платы за сданное в аренду Помещение на условиях настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель имеет право контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

2.2. Обязанности Арендодателя:

2.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить техническую исправность Помещения.

2.2.3. Самостоятельно и за счет имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (при наличии согласия на это специализированного депозитария) обеспечить оказание коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, вывоз мусора, эксплуатация и обслуживание управляющей компании Помещения и общего имущества в здания, а также иные обоснованные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения).

2.2.4. Осуществлять за счет имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» расходы, связанные с улучшением Помещения, при наличии в совокупности следующих условий:

- Арендатор обратился к Арендодателю с письменным предложением осуществить указанные в настоящем пункте Договора расходы за счет Арендодателя;
- до осуществления расходов Арендатор предоставил Арендодателю смету работ, проекты договоров, которые должны быть заключены Арендодателем для проведения работ или оказания услуг, иные документы, обосновывающие и подтверждающие размер предполагаемых расходов;
- Арендодатель получил согласие третьего лица (специализированного депозитария) на распоряжение денежными средствами для осуществления соответствующих расходов, если в соответствии с законодательством Российской Федерации он не вправе самостоятельно осуществлять такие расходы.

2.3. Права Арендатора:

2.3.1. Сдавать Помещение в субаренду с согласия Арендодателя.

2.3.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

2.4. Обязанности Арендатора:

2.4.1. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

2.4.2. Содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных и противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать пожарную и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нём оборудования.

Арендатор самостоятельно разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению пожарной безопасности в Помещении, в связи с чем обязан приказом назначить ответственным за обеспечение пожарной безопасности в Помещении физическое лицо из числа сотрудников/представителей Арендатора – заверенная Арендатором копия указанного приказа должны быть предоставлена Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия приказа.

2.4.3. Соблюдать требования государственных органов контроля и надзора, а также представителей Арендодателя по вопросам, относящимся к содержанию и эксплуатации Помещения, оборудования, имущества и инвентаря (эксплуатационного, санитарно-технического, инженерного), а также для проверки целевого использования Помещения.

2.4.4. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, в том числе сантехнического и электротехнического оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению его последствий.

2.4.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для проведения им проверки технического состояния Помещения, оборудования, имущества и инвентаря (санитарно-технического, эксплуатационного, инженерного), как путём визуального осмотра, так и при помощи специальных технических средств, а также для проверки целевого использования Помещения.

2.4.6. Вносить арендную плату в сроки, в размерах, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.7. При прекращении Договора возвратить по Акту приема-передачи Арендодателю Помещение в исправном состоянии не позднее последнего дня действия Договора.

2.4.8. Обеспечить охрану Помещения с целью недопущения проникновения в арендуемое Помещение посторонних лиц в нерабочие дни и в ночное время (в период от закрытия до открытия магазина Олимпиада).

2.4.9. Осуществлять за свой счет (без последующего возмещения расходов Арендодателем) уборку и текущий ремонт Помещения, а также осуществлять иные мероприятия, связанные с улучшением Помещения, и самостоятельно нести связанные с этим расходы, в случае, если данные расходы не может нести Арендодатель в связи с невыполнением условий, указанных в п. 2.2.4. Договора.

При этом, любые работы, которые повышают (изменяют) качественные характеристики Помещения, то есть улучшения связанные с модернизацией, перепланировкой, реконструкцией, достройкой, переоборудованием Помещения, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

2.4.10. Восстановить Помещение своими силами и за свой счёт, если последнее придёт в аварийное состояние в результате виновных действий либо бездействий Арендатора.

2.4.11. Передать Арендодателю при получении Помещения по Акту приема-передачи список контактных телефонов (аналогичных средств связи) ответственных работников/представителей Арендатора, которые могут быть вызваны в связи с аварийной ситуацией.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата на срок аренды до 01 января 2015 года устанавливается в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за месяц срока аренды, в том числе НДС.

3.2. Размер арендной платы на срок аренды с 01 января 2015 года устанавливается Арендодателем однократно в одностороннем порядке в виде ежемесячного платежа в твердой денежной сумме и доводится до сведения Арендатора в письменной форме до 01 января 2015 года.

3.3. Арендодатель вправе, начиная с 01 января 2015 года, один раз в течение каждого календарного года срока действия Договора в одностороннем порядке увеличить размер месячной арендной платы, но не более, чем на 10% (Десять процентов) по сравнению с текущей арендной платой.

Увеличенная в соответствии с настоящим пунктом Договора арендная плата подлежит применению к отношениям Сторон по Договору по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о повышении арендной платы.

3.4. В случае, если Помещение предоставлялось в аренду неполный месяц, то Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную пропорционально количеству дней, в течение которых Помещение было во владении и пользовании Арендатора.

3.5. Арендатор вносит арендную плату за каждый месяц срока аренды не позднее 25 (Двадцать пятого) дня следующего месяца срока аренды на расчетный счет Арендодателя.

3.6. Стороны установили, что в арендную плату включена компенсация расходов Арендодателя, осуществленных Арендодателем в соответствии с п. 2.2.3. Договора в связи с пользованием Помещением Арендатором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта сторона получила бы при обычных условиях делового оборота, если бы ее права и интересы не были нарушены (упущенная выгода).

4.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одни десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки возврата Помещения Арендатором при прекращении Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 2 (Двух) процентов от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает Арендатора от исполнения обязательств и от возмещения убытков в случае их причинения.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были оговорены или известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором при подготовке Акта приема-передачи Помещения и приемке Помещения.

4.4. Арендодатель не отвечает за утрату, порчу имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, изменения законодательства, препятствующее или существенно изменяющие исполнение Договора на прежних условиях, и другие обстоятельства, которые могут быть определены Сторонами Договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 7 (Семи) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.7. Все уведомления по Договору должны быть исполнены в письменной форме.

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

4.9. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При не достижении взаимоприемлемого решения Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ИНИЦИАТИВЕ АРЕНДАТОРА

6.1. Условия Договора о размере арендной платы должны быть пересмотрены по инициативе Арендатора в случае существенных изменений условий сдачи помещений в субаренду в Иркутской области, в том числе в случае падения рыночного уровня арендной платы и отсутствием в связи с этим возможности привлечь субарендаторов, обеспечивающих оплату выше сложившихся рыночных цен.

В указанном случае Арендатор направляет Арендодателю соответствующее письменное сообщение и в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента его получения Арендодателем, Стороны обязаны пересмотреть условия Договора о размере арендной платы.

В случае не достижения согласия об изменении условий Договора Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору аренды.

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут:

7.1.1. по соглашению Сторон;

7.1.2. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендатора вследствие его отказа от исполнения Договора;

7.1.3. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя вследствие его отказа от исполнения Договора;

7.1.4. по иным основания, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.2. По основанию, указанному в п. 7.1.2. Договора, Договор может быть прекращён при не изменении размера арендной платы по требованию Арендатора в соответствии с пунктом 6.1.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 20 (Двадцати) календарных дней с момента получения Арендодателем письменного уведомления Арендатора о прекращении договора.

7.3. По основанию, указанному в п. 7.1.2. Договора, Договор может быть прекращён и в иных случаях, при этом Договор прекращается по истечении 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента получения Арендодателем письменного уведомления Арендатора о прекращении договора.

7.4. По основанию, указанному в п. 7.1.3. Договора, Договор может быть прекращён в следующих случаях:

а) использования Помещения Арендатором с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;

б) существенного ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора;

в) неоднократного невнесения Арендатором арендной платы в полном размере в установленные сроки и в соответствии с условиями Договора;

г) неосуществления Арендатором ремонта Помещения в разумные сроки;

д) неустранения Арендатором последствий аварии (п. 2.4.10. Договора) в разумные сроки или в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя об устранении последствий аварии.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 20 (Двадцати) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении Договора.

7.5. По основанию, указанному в п. 7.1.3. Договора, Договор может быть прекращён и в иных случаях, при этом Договор прекращается по истечении 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении Договора.

7.6. В случае прекращения Договора стоимость любых неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору. Указанные неотделимые нарушения входят в состав Помещения и являются собственностью Арендодателя с момента их появления.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его. Условия Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим только после заключения Договора.

8.2. Договор прекращает свое действие «31» мая 2015 г.

При отсутствии письменного заявления какой-либо из Сторон о прекращении договора в связи с истечением его срока действия (такое заявление одной Стороны, в случае его направления, должно быть получено другой Стороной не позднее чем за два месяца до срока прекращения Договора), Договор продлевается (возобновляется) на неопределённый срок.

8.3. Стороны определили, что любая письменная корреспонденция Сторон, связанная с Договором, считается полученной (предоставленной) Стороной в следующих случаях:

- корреспонденция вручена Стороне или её уполномоченному представителю (в т.ч. представителю, полномочия которого на получение входящей корреспонденции Стороны явствуют из обстановки: лицу, выполняющему секретарские/охранные/контрольно-пропускные функции в месте нахождения (юридическом или фактическом) Стороны и т.п.);
- Сторона или её уполномоченный представитель отказались от получения корреспонденции (в т.ч. представитель, полномочия которого на получение входящей корреспонденции Стороны явствуют из обстановки: лицо,

выполняющее секретарские/охранные/контрольно-пропускные функции в месте нахождения (юридическом или фактическом) Стороны и т.п.);

• корреспонденция не смогла быть вручена Стороне в связи с её отсутствием по адресу, указанному в качестве места нахождения Стороны в учредительных документах Стороны и содержащемуся в едином государственном реестре юридических лиц.

8.4. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего места нахождения, платежных реквизитов, номеров телефонов, телефаксов и телексов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Арендодатель:

ЗАО УК «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости
«Атлант – региональная недвижимость»
Адрес: РФ, 105005, г. Москва,
ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10
ИНН 7737523774 КПП 770101001
Р/с 40701810700000000316
в ОАО «РосДорБанк»
К/с 30101810700000000666
БИК 044583666

Генеральный директор

_____ Грунин Г. Л.

Арендатор:

ООО «Благоденствие-Инвест»

Адрес: РФ, 664011, г. Иркутск,
ул. Рабочая, д. 3«Б»
ИНН 3808074496 КПП 380801001
Р/с 40702810400002133602
в ОАО «ВСТКБ» г. Иркутск
К/с 30101810700000000849
БИК 042520849

Генеральный директор

_____ Куприянов А.В.

Приложение № 1
к Договору аренды нежилого помещения
от 11.07.2014 г.

Акт
приема - передачи нежилого помещения

г. Иркутск **«11» июля 2014 г.**

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», в лице генерального директора Грунина Глеба Львовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»», в лице генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение – производственное административное встроенное помещение, расположенное на 1-ом этаже 5-ти этажного панельного производственного здания, площадью 389,3 кв. м, кадастровый (условный номер) 38:36:011804:4:900/А:1006, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Степана Разина, д. 6 (далее - Помещение).

2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодном для его эксплуатации в соответствии с условиями договора аренды нежилого помещения от 11.07.2014 г.

3. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, вступает в силу с 11.07.2014 г. и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения от 11.07.2014 г.

Арендодатель:
ЗАО УК «Инвестиционный стандарт»
Д.У. ЗПИФ
«Атлант-Региональная недвижимость»

Генеральный директор

/Грунин Г. Л.

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

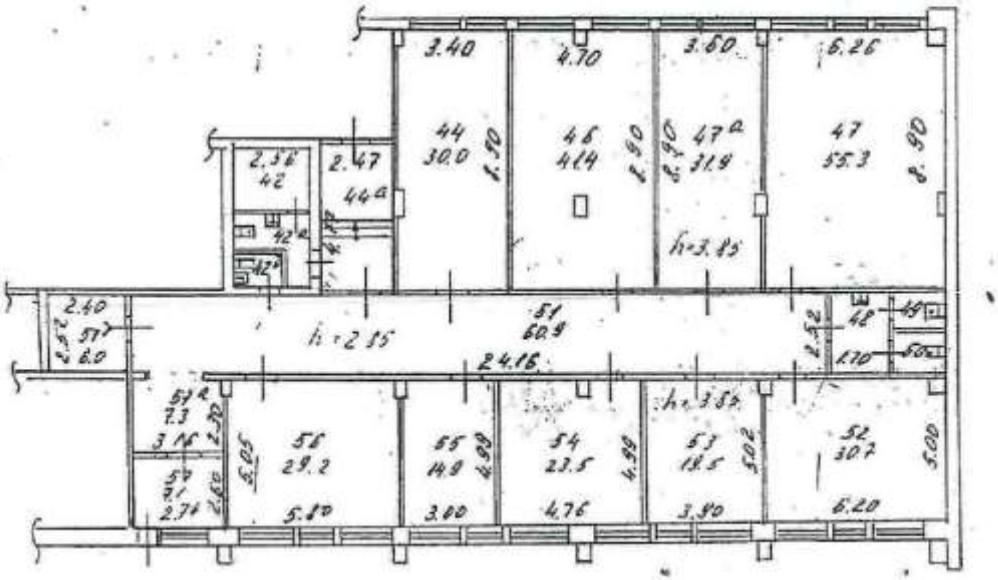
Генеральный директор

/Куприянов А. В.

7

Приложение № 2
к Договору аренды нежилого помещения
от 11.07. 2014 г.

ПЛАН-СХЕМА ПОМЕЩЕНИЯ



Арендодатель:
ЗАО УК «Инвестиционный стандарт»
Д.У. ЗПИФ
«Атлант-Региональная недвижимость»

Генеральный директор

Грушин Г. Л.

Арендатор:
ООО «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

Куприянов А. В.

8

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от «11» июля 2014 года

г. Москва **«31» декабря 2014 г.**

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Грунина Глеба Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 11.07.2014 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить с 01 января 2015 года пункты 3.1. - 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата на срок аренды до 01 июля 2015 года устанавливается в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за месяц срока аренды, в том числе НДС.

3.2. Размер арендной платы на срок аренды с 01 июля 2015 года устанавливается Арендодателем однократно в одностороннем порядке в виде ежемесячного платежа в твердой денежной сумме и доводится до сведения Арендатора в письменной форме до 01 июля 2015 года.»

2. Настоящее дополнительного соглашение составлено в 2 экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:	**Арендатор:**
ЗАО УК «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» Адрес: РФ, 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10	ООО «Благоденствие-Инвест» Адрес: РФ, 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3«Б»
Генеральный директор _____ Грунин Г.Л.	Генеральный директор _____ Куприянов А.В.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от «11» июля 2014 года

г. Москва **«30» апреля 2015 г.**

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Грунина Глеба Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 11.07.2014 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить с 30 апреля 2015 года пункт 8.2. Договора в следующей редакции:

«8.2. Договор заключен на неопределённый срок.»

2. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2 экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:	**Арендатор:**
ЗАО УК «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» Адрес: РФ, 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10	ООО «Благоденствие-Инвест» Адрес: РФ, 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3«Б»
Генеральный директор Грунин Г.Л.	Генеральный директор Куприянов А.В.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от «11» июля 2014 года

г. Москва **«17» июля 2015 г.**

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице представителя Алешиной Елены Викторовны, действующей на основании доверенности №3112/14-01 от 31.12.2014 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 11.07.2014 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить с 17 июля 2015 года пункты 3.1. - 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата на срок аренды до 01 октября 2015 года устанавливается в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за месяц срока аренды, в том числе НДС.

3.2. Размер арендной платы на срок аренды с 01 октября 2015 года устанавливается Арендодателем однократно в одностороннем порядке в виде ежемесячного платежа в твердой денежной сумме и доводится до сведения Арендатора в письменной форме до 01 октября 2015 года.»

2. Настоящее дополнительное соглашение распространяется на отношения Сторон, имевшие место с 01 июля 2015 года.

3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2 экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:	**Арендатор:**
ЗАО УК «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» Адрес: РФ, 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10	ООО «Благоденствие-Инвест» Адрес: РФ, 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3«Б»
_____ Алешина Е.В.	Генеральный директор _____ Куприянов А.В.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от «11» июля 2014 года

г. Москва **«17» декабря 2015 г.**

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Грунина Глеба Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 11.07.2014 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить с 17 декабря 2015 года пункты 3.1. - 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.1. Арендная плата на срок аренды до 01 апреля 2016 года устанавливается в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за месяц срока аренды, в том числе НДС.

3.2. Размер арендной платы на срок аренды с 01 апреля 2016 года устанавливается Арендодателем однократно в одностороннем порядке в виде ежемесячного платежа в твердой денежной сумме и доводится до сведения Арендатора в письменной форме до 01 апреля 2016 года.»

2. Настоящее дополнительное соглашение распространяется на отношения Сторон, имевшие место с 01 октября 2015 года.

3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2 экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:	**Арендатор:**
ЗАО УК «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» Адрес: РФ, 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10	ООО «Благоденствие-Инвест» Адрес: РФ, 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3«Б»
Генеральный директор	Генеральный директор
Грунин Г.Л.	Куприянов А.В.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от «11» июля 2014 года

г. Москва **«30» декабря 2015 г.**

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Грунина Глеба Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 11.07.2014 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. В пункте 2.2.3. Договора после первого абзаца добавить абзац следующего содержания:

«В случае невыполнения Арендодателем обязанности, предусмотренной предыдущим абзацем, Арендатор вправе самостоятельно заключить соответствующие договоры и осуществлять за свой счет необходимые расходы в целях обеспечения оказания коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением. О реализации данного права Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя – с момента получения данного уведомления Арендодателем арендная плата за месяц срока аренды, определяемая в соответствии с разделом 3 Договора, подлежит уменьшению на 36 000 (Тридцать шесть тысяч) рублей.».

2. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 2 экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:	**Арендатор:**
ЗАО УК «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» Адрес: РФ, 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10	ООО «Благоденствие-Инвест» Адрес: РФ, 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3«Б»
Генеральный директор _____ Грунин Г.Л.	Генеральный директор _____ Куприянов А.В.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «06» мая 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Представителя Гр. РФ Коньшевой Ольги Павловны**, действующей на основании Доверенности № 6 от 08 февраля 2016 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 мая 2016 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» мая 2016 года по «31» мая 2016 года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС)».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 мая 2016 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

О.П. Коньшева

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

А.В. Куприянов

ЭКЗЕМПЛЯР
ЗАО УК «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ СТАНДАРТ»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Москва **«30» сентября 2013 г.**

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Грунина Глеба Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту «Дополнительное соглашение») к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить Договор в следующей редакции:

«1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующее имущество (далее – «Помещение»): нежилое кирпичное, газозолобетонное помещение на 1 и 2 этаже, с подвалом пристроено-встроенное в 9-этажный жилой дом - Магазин «Олимпиада», назначение – нежилое, общей площадью 3 767,1 кв.м. расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 85 квартал, дом 24, условный номер 38:32:000000:00:0-85к-1051:Ш1. Помещение предоставляется в аренду за исключением входящего в его состав помещения №80 (номер согласно поэтажному плану подвала) общей площадью 50,7 кв.м., предоставленного в аренду иному лицу.

1.2. На момент заключения договора Помещение находится в собственности у Арендодателя, не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому нежилому помещению, используемому для производственных и коммерческих целей.

1.4. Помещение, указанное в пункте 1.1. Договора, передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования им арендуемого Помещения, являются собственностью Арендатора.

1.6. Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в дату возврата Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право на получение арендной платы за сданное в аренду Помещение на условиях настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

2.2. Обязанности Арендодателя:

2.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить техническую исправность Помещения.

2.2.3. Осуществлять за счет имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» расходы, связанные с улучшением Помещения, при наличии в совокупности следующих условий:

- Арендатор обратился к Арендодателю с письменным предложением осуществить указанные в настоящем пункте Договора расходы за счет Арендодателя;
- до осуществления расходов Арендатор предоставил Арендодателю смету работ, проекты договоров, которые должны быть заключены Арендодателем для проведения работ или оказания услуг, иные документы, подтверждающие размер предполагаемых расходов;
- Арендодатель получил согласие третьего лица (специализированного депозитария) на распоряжение денежными средствами для осуществления соответствующих расходов, если в соответствии с законодательством Российской Федерации он не вправе самостоятельно осуществлять такие расходы.

2.3. Права Арендатора:

1

2.3.1. Сдавать Помещение в субаренду, по своему усмотрению, без предварительного согласия Арендодателя.

2.3.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

2.4. Обязанности Арендатора:

2.4.1. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

2.4.2. Содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных, противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать пожарную и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нём оборудования.

Арендатор самостоятельно разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению пожарной безопасности в Помещении, в связи с чем обязан приказом назначить ответственным за обеспечение пожарной безопасности в Помещении физическое лицо из числа сотрудников/представителей Арендатора – заверенная Арендатором копия указанного приказа должны быть предоставлена Арендодателю в течение 5 рабочих дней с даты принятия приказа.

2.4.3. Не позднее, чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения Помещения по Акту приема-передачи, застраховать за свой счёт Помещение (его конструктив, отделку и оборудование) от рисков его утраты (гибели) и повреждения на срок действия Договора.

В соответствии с условиями соответствующего договора страхования страховыми случаями должны как минимум признаваться: пожар; удар молнии; взрыв; падение летательного аппарата; стихийные бедствия (ветер, град, наводнение, землетрясение, оползень или просадка грунта, обледенение); наезд транспортных средств; противоправные действия третьих лиц.

Условия договора страхования, заключаемого Арендатором, должны соответствовать следующим требованиям:

- выгодоприобретателем должен являться Арендодатель;
- **страховая сумма должна составлять** в связи с нахождением Помещения в составе имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (под управлением ЗАО УК «Инвестиционный стандарт») – **не менее оценочной стоимости Помещения на момент заключения договора страхования**, определяемой в соответствии с Положением о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию (утв. Приказом ФСФР России №05-21 пз/н от 15.06.2005 г.) или иным нормативным правовым актом, его заменяющим;
- размер частичного освобождения страховщика от выплаты страхового возмещения (франшизы) должен составлять не более 1 (Одного) процента страховой суммы.

В случае несоответствия страховой суммы требованиям, установленным нормативными правовыми актами (в т.ч. в связи с увеличением оценочной стоимости Помещения), Арендатор обязан внести изменения в договор страхования (или заключить новый договор страхования) в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Арендодателя о необходимости таких изменений.

Арендатор обязан предоставлять Арендодателю заверенные собой копии документов, подтверждающих выполнение требований настоящего пункта Договора (договор страхования, дополнительные соглашения к нему), в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента их подписания сторонами.

2.4.4. Соблюдать требования государственных органов контроля и надзора, а также представителей Арендодателя по вопросам, относящимся к содержанию и эксплуатации Помещения, оборудования и имущества (эксплуатационного, санитарно-технического, инженерного), инвентаря.

2.4.5. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, в том числе сантехнического и электротехнического оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению его последствий.

2.4.6. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для проведения им проверки технического состояния имущества (санитарно-технического, эксплуатационного, инженерного), инвентаря, как путём визуального осмотра, так и при помощи специальных технических средств, а также для проверки целевого использования имущества.

2.4.7. Вносить арендную плату в сроки, в размерах, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.8. Самостоятельно и за свой счет обеспечить оказание коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением (тепло, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, канализации, уборка и вывоз мусора, охраны и обслуживания управляющей компании общего имущества многоквартирного дома, а также иные обоснованные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения), а в случае непосредственного заключения соответствующих договоров между Арендодателем и эксплуатирующими организациями – компенсировать Арендодателю все затраты по таким договорам в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента выставления Арендодателем соответствующего счета.

2

2.4.9. При прекращении Договора возвратить по акту приема-передачи Арендодателю Помещение в исправном состоянии не позднее последнего дня действия Договора.

2.4.10. Обеспечить охрану Помещения с целью недопущения проникновения в арендуемое Помещение посторонних лиц в нерабочие дни и в ночное время (в период от закрытия до открытия магазина Олимпиада).

2.4.11. Осуществлять за свой счет (без последующего возмещения расходов Арендодателем) капитальный и текущий ремонт Помещения, а также осуществлять иные мероприятия, связанные с улучшением Помещения, и самостоятельно нести связанные с этим расходы, в случае, если данные расходы не может нести Арендодатель в связи с невыполнением условий, указанных в п. 2.2.3. Договора.

При этом, любые работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики Помещения, то есть улучшения связанные с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием Помещения, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

2.4.12. Восстановить Помещение своими силами и за свой счёт, если последнее придёт в аварийное состояние в результате виновных действий либо бездействий Арендатора.

2.4.13. Передать Арендодателю при получении Помещения по Акту приема-передачи список контактных телефонов (аналогичных средств связи) ответственных работников/представителей Арендатора, которые могут быть вызваны в связи с аварийной ситуацией.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере 2 160 000 (Два миллиона сто шестьдесят тысяч) рублей за месяц срока аренды, в том числе НДС.

В случае, если Помещение предоставлялось в аренду неполный месяц, то Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную пропорционально количеству дней, в течение которых Помещение было во владении и пользовании Арендатора.

3.2. В связи с обращением Арендатора (письмо от 28 августа 2013 г. Исх.№80/101) Стороны договорились о временном снижении арендной платы по Договору на следующих условиях:

- на период с 01 сентября 2013 года по 31 декабря 2013 года размер арендной платы за один месяц срока аренды составляет 1 972 500 (Один миллион девятьсот семьдесят две тысячи пятьсот) рублей (в т.ч. НДС).

В случае продления действия Договора после 31 декабря 2013 г., арендная плата за каждый месяц срока аренды начиная с 01 января 2014 года подлежит уплате в размере, указанном в пункте 3.1. Договора.

3.3. Арендодатель вправе один раз в течение каждого календарного года срока действия Договора в одностороннем порядке увеличить размер месячной арендной платы, но не более, чем на 10% (Десять процентов) по сравнению с текущей арендной платой.

Увеличенная в соответствии с настоящим пунктом Договора арендная плата подлежит применению к отношениям Сторон по Договору по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о повышении арендной платы.

3.4. Арендатор вносит арендную плату за каждый месяц срока аренды не позднее 25 (Двадцать пятого) дня следующего месяца срока аренды на расчетный счет Арендодателя.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта сторона получила бы при обычных условиях делового оборота, если бы ее права и интересы не были нарушены (упущенная выгода).

4.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одни десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки возврата Помещения Арендатором при прекращении Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 2 (Двух) процентов от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает Арендатора от исполнения обязательства и от возмещения убытков в случае их причинения.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были оговорены или известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором при подготовке Акта приема-передачи Помещения и получении Помещения.

4.4. Арендодатель не отвечает за утрату, порчу имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, изменения законодательства, препятствующее или существенно изменяющие исполнение Договора на прежних условиях, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 7 (Семи) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.7. Все уведомления, по настоящему Договору, должны быть исполнены в письменной форме.

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

4.9. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ИНИЦИАТИВЕ АРЕНДАТОРА

6.1. Условия Договора о размере арендной платы должны быть пересмотрены по инициативе Арендатора в случае существенных изменений условий сдачи помещений в субаренду в Иркутской области, в том числе в случае падения рыночного уровня арендной платы и отсутствием в связи с этим возможности привлечь субарендаторов, обеспечивающих оплату выше сложившихся рыночных цен.

В указанном случае Арендатор направляет Арендодателю соответствующее письменное сообщение и в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента его получения Арендодателем, Стороны обязаны пересмотреть условия Договора о размере арендной платы.

В случае не достижения согласия об изменении условий договора Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору аренды.

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. по соглашению сторон;

7.1.2. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендатора вследствие его отказа от исполнения Договора;

7.1.3. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя вследствие его отказа от исполнения Договора;

7.1.4. по иным основания, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.2. По основанию, указанному в п. 7.1.2. Договора, Договор может быть прекращён при неизменении размера арендной платы по требованию Арендатора в соответствии с пунктом 6.1.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 20 (Двадцати) календарных дней с момента получения Арендодателем письменного уведомления Арендатора о прекращении договора.

7.3. По основанию, указанному в п. 7.1.2. Договора, Договор может быть прекращён и в иных случаях, при этом Договор прекращается по истечении 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента получения Арендодателем письменного уведомления Арендатора о прекращении договора.

7.4. По основанию, указанному в п. 7.1.3. Договора, Договор может быть прекращён в следующих случаях:

а) использования Помещения Арендатором с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;

б) существенного ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора;

в) неоднократного невнесения Арендатором арендной платы в полном размере в установленные сроки и в соответствии с условиями Договора;

г) неосуществления Арендатором капитального ремонта Помещения в разумные сроки;

д) неустранения Арендатором последствий аварии (п. 2.4.12. Договора) в разумные сроки или в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя об устранении последствий аварии;

е) нарушения Арендатором требований пункта 2.4.3. Договора.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 20 (Двадцати) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении договора.

7.5. По основанию, указанному в п. 7.1.3. Договора, Договор может быть прекращён и в иных случаях, при этом Договор прекращается по истечении 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении договора.

7.6. В случае прекращения настоящего Договора стоимость любых неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору. Указанные неотделимые нарушения входят в состав Помещения и являются собственностью Арендодателя с момента их появления.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его. Условия настоящего Договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения настоящего Договора.

8.2. Настоящий Договор прекращает свое действие «31» декабря 2013 г.

При отсутствии письменного заявления какой-либо из Сторон о прекращении договора в связи с истечением его срока действия (такое заявление одной Стороны, в случае его направления, должно быть получено другой Стороной не позднее чем за два месяца до срока прекращения Договора), Договор каждый раз продляется до 31 декабря следующего года.

8.3. Стороны определили, что любая письменная корреспонденция Сторон, связанная с Договором, считается полученной (предоставленной) Стороной в следующих случаях:

- корреспонденция вручена Стороне или её уполномоченному представителю (в т.ч. представителю, полномочия которого на получение входящей корреспонденции Стороны явствуют из обстановки: лицу, выполняющему секретарские/охранные/контрольно-пропускные функции в месте нахождения (юридическом или фактическом) Стороны и т.п.);
- Сторона или её уполномоченный представитель отказались от получения корреспонденции (в т.ч. представитель, полномочия которого на получение входящей корреспонденции Стороны явствуют из обстановки: лицо, выполняющее секретарские/охранные/контрольно-пропускные функции в месте нахождения (юридическом или фактическом) Стороны и т.п.);
- корреспонденция не смогла быть вручена Стороне в связи с её отсутствием по адресу, указанному в качестве места нахождения Стороны в учредительных документах Стороны и содержащемуся в едином государственном реестре юридических лиц.

8.4. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего места нахождения, платежных реквизитов, номеров телефонов, телефаксов и телексов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.»

2. Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

3. Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

ЗАО УК «Инвестиционный стандарт» ДУ ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58/25, стр. 10
ИНН 7737523774 КПП 770101001
Р/с 40701810700000000316
в ОАО «РосДорБанк», г. Москва
К/с 30101810700000000666
БИК 044583666

Генеральный директор

Групп Г.Л.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние-Инвест»
Адрес: РФ, 664011, г. Иркутск,
ул. Рабочая, д. 3 «Б»
ИНН 3808074496 КПП 380801001
Р/с 40702810400002133602
в ОАО «ВСТКБ», г. Иркутск
К/с 30101810700000000849
БИК 042520849

Генеральный директор

Куприянов А.В.



Всего пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатями
5 (Пять) листов

Генеральный директор

_____ Грунин Г.Л.

Генеральный директор

_____ Куприянов А.В.

30 сентября 2013 г.

Договор найма

г. Иркутск «01» января 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Росинвест", в лице Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью ООО «Благодеяние-Инвест» Куприянова Александра Васильевича, действующей на основании Устава и Агентского договора от 06.06.2011г., именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны и **Чемезов Алексей Юрьевич** паспорт серии 25 04 № 401831 выдан ОВД Слюдянского района Иркутской области 07.02.2005 г. прописан г. Слюдянка, ул.Карьерная, дом 38, именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Наймодатель передает в платное срочное пользование помещение (далее – помещение) в виде одно комнатной квартиры, находящейся по адресу: **г. Иркутск, ул. Депутатская, д. 86, кв. 43**

2. Права и обязанности сторон

2.1. Наймодатель обязан:
2.1.1. Предоставить Нанимателю помещение до 01 января 2013 г. включительно.
2.1.2. Передать Нанимателю изолированную жилплощадь в состоянии, пригодном для пользования.
2.2. Наймодатель имеет право:
2.2.1. Требовать от Нанимателя своевременной оплаты по договору.
2.2.2. Требовать освобождения Нанимателя занимаемого помещения при расторжении договора или по окончании срока действия договора.
2.2.3. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в найм помещения, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны Нанимателю, либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра помещения и проверки его исправности.
2.2.4. Отказаться от исполнения настоящего договора, если Наниматель нарушил п. 2.3.
2.2.5. В любой момент проверить состояние помещения, предоставленного в пользование Нанимателю.
2.3. Наниматель обязан:
2.3.1. Своевременно производить оплату по договору и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.
2.3.2. Соблюдать правила пользования предоставляемым помещением, не допускать разрушения и порчи помещения, поддерживать помещение в исправном состоянии.
2.3.3. Использовать помещение только для проживания. Не передавать в поднайм помещение или его часть без согласия Наймодателя.
2.3.4. Обеспечить Наймодателю беспрепятственный доступ в используемое помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий договора.
2.3.5. Не производить перепланировок, переоборудования и иных изменений в помещении без письменного разрешения Наймодателя. Текущий ремонт помещения, а также смена замков во входных дверях согласовывается с Наймодателем.
2.3.6. Нести имущественную и финансовую ответственность за сохранность помещения. При причинении умышленного или неумышленного вреда помещению по согласованию с Наймодателем возместить убытки Наймодателю либо за свой счет восстановить первоначальное состояние помещения.
2.3.7.В случае нахождения в используемом помещении животных Нанимателя, возместить Наймодателю затраты, связанные с устранением запаха, в том числе затраты по замене линолеума и/или другого полового покрытия.
2.3.8.Обеспечить соблюдение правил порядка и тишины, установленных для проживания в многоквартирных домах.
2.4. Наниматель имеет право:
2.4.1. Требовать своевременного предоставления помещения.
2.4.2. В многоквартирном доме пользоваться общими помещениями дома, механическими, санитарно-техническими, электрическими и иным оборудованием за пределами и внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры.

3. Расчеты сторон

3.1. Размер оплаты по настоящему договору составляет - **13 000 (Тринадцать тысяч) рублей** в месяц. Оплата производится **не позднее 01 числа каждого месяца** за месяц вперед.
3.2. Наниматель самостоятельно и за свой счет ежемесячно производит расходы по оплате за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, телефон, домофон. Оплата осуществляется по тарифам, установленным

1

соответствующими службами и организациями. Наниматель обязан предоставлять Наймодателю квитанции по оплате указанных услуг.

4. Срок действия и порядок расторжения договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
4.2.Срок действия договора начинается **с 01 января 2013 г. и заканчивается 31 июня 2013 г.**
4.3.В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении договора за 14 дней до истечения срока, указанного в п.4.2, договор считается пролонгирован на срок равный 6 (Шести) календарным месяцам. Договор может быть пролонгирован на указанный срок неограниченное количество раз.
4.4.Настоящий договор может быть расторгнут досрочно Наймодателем в случае нарушения Нанимателем условий договора. Кроме того, Наймодатель вправе расторгнуть договор, если Наниматель нарушает права и интересы соседей.
4.5.При расторжении договора произведенная Нанимателем оплата вперед по настоящему договору возврату не подлежит, за исключением случаев досрочного расторжения договора со стороны Наймодателя.
4.6.В случае нарушения Нанимателя п.3.1 настоящего договора Наймодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор, при этом у Нанимателя прекращается право пользования указанным жилым помещением. В этом случае, в также в случае окончания срока договора Наниматель обязан незамедлительно передать Наймодателю квартиру в том же состоянии, в котором принял ее от Наймодателя, и передать Наймодателю ключи от квартиры. При невыполнении данного обязательства со стороны Нанимателя, Наймодатель вправе вскрыть жилое помещение без Нанимателя, в этом случае ответственности за вещи Нанимателя и членов его семьи, оставленные в квартире, Наймодатель не несет.
4.7. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор досрочно, предварительно уведомив об этом другую сторону за 14 дней.
4.8. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, будут по возможности решаться путем переговоров. В случаях, когда стороны не могут достичь согласия, спор подлежит разрешению в суде.

5. Особые условия

5.1. Вместе с Нанимателем имеют право проживать:
1) ФИО: Чемезова Ирина Викторовна
Паспорт:
степень родства: жена
2) ФИО : Одноперов Иван Николаевич
паспорт_____
степень родства : друг
3) ФИО Степаненко Екатерина Александровна
Паспорт_____
степень родства : подруга
5.2. Наниматель получил ключи от указанной квартиры в количестве 2 комплектов.
5.3. В случае установления Нанимателем новых замков во входной двери, Наниматель незамедлительно обязан предоставить Наймодателю комплект ключей от новых замков. В случае нарушения данного обязательства Наймодатель имеет право вскрыть жилое помещение без Нанимателя, в этом случае ответственности за вещи Нанимателя и членов его семьи, оставленные в квартире, Наймодатель не несет.
5.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из сторон.

6. Подписи сторон

Наймодатель	**Наниматель:**
ООО «Благоденствие-Инвест» Адрес: РФ, 664011, г.Иркутск, ул. Рабочая, д. 3 «Б», тел 790-028 ИНН: 3808074496 Р/С 40702810400002133602 В ОАО «ВСТКБ» г. Иркутска К/с 30101810700000000849 БИК 042520849	Чемезов Алексей Юрьевич Место работы: ГУ МЧС России по Иркутской области Должность: Ведущий специалист т. 89086447310, 89648222294 т. 89501041238 Ирина Викторовна
Генеральный Директор _____/Куприянов А.В./	_____/Одноперов/

АКТ
приема передачи

г.Иркутск «01» января 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «Росинвест», в лице Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест» Куприянова Александра Васильевича, действующего на основании Устава и Агентского договора от 01.01.2012 г., именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны и **Чемезов Алексей Юрьевич** именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Наймодатель передал, а Наниматель принял одно комнатную квартиру, расположенную по адресу г.Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43
2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с договором субаренды.
3. Наниматель получил ключи от указанной квартиры в количестве 2-х комплектов.
4. Показания электросчетчика на дату передачи квартиры _____.
5. Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах, вступает в силу с момента его подписания и является неотъемлемой частью договора найма.

Наймодатель: Наниматель:

3

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№21-ГА-18

г. Москва **«09» февраля 2018 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Генерального директора Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 8,30 (Восемь целых три десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 21 (Приложение №1 к Договору).

1.2. На момент заключения Договора Помещение находится в собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому нежилому помещению, используемому для коммерческих целей.

1.4. Помещение, указанное в пункте 1.1. Договора, передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования им арендуемого Помещения, являются собственностью Арендатора.

1.6. Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в дату возврата Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата).

1.7. Арендодатель устанавливает стоимостную оценку Помещения в размере 334 948 (Триста тридцать четыре тысячи девятьсот сорок восемь) рубль 87 копеек.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право на получение арендной платы за сданное в аренду Помещение на условиях настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

2.2. Обязанности Арендодателя:

2.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить техническую исправность Помещения.

2.2.3. Самостоятельно и за счет имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (при наличии согласия на это специализированного депозитария) обеспечить оказание коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, вывоз мусора, эксплуатация и обслуживание управляющей компании Помещения и общего имущества в здании, а также иные обоснованные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения).

2.3. Права Арендатора:

2.3.1. Сдавать Помещение в субаренду. При этом Арендатор предоставляет копию договора субаренды Арендодателю в течение 3 рабочих дней с даты подписания.

2.3.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

2.4. Обязанности Арендатора:

2.4.1. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

2.4.2. Содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных, противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать пожарную и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нём оборудования.

Арендатор самостоятельно разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению пожарной безопасности в Помещении, в связи с чем обязан приказом назначить ответственным за обеспечение пожарной безопасности в Помещении физическое лицо из числа сотрудников/представителей Арендатора – заверенная Арендатором копия указанного приказа должны быть предоставлена Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты принятия приказа.

2.4.3. Соблюдать требования государственных органов контроля и надзора, а также представителей Арендодателя по вопросам, относящимся к содержанию и эксплуатации Помещения, оборудования и имущества (эксплуатационного, санитарно-технического, инженерного), инвентаря.

2.4.4. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, в том числе сантехнического и электротехнического оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению его последствий.

2.4.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для проведения им проверки технического состояния имущества (санитарно-технического, эксплуатационного, инженерного), инвентаря, как путём визуального осмотра, так и при помощи специальных технических средств, а также для проверки целевого использования имущества.

2.4.6. Вносить арендную плату в сроки, в размерах, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.7. При прекращении Договора возвратить по акту приема-передачи Арендодателю Помещение в исправном состоянии не позднее последнего дня действия Договора.

2.4.8. Обеспечить охрану Помещения с целью недопущения проникновения в арендуемое Помещение посторонних лиц в нерабочие дни и в ночное время.

2.4.9. Осуществлять за свой счет (без последующего возмещения расходов Арендодателем) текущий ремонт Помещения, а также осуществлять иные мероприятия, связанные с улучшением Помещения, и самостоятельно нести связанные с этим расходы.

При этом, любые работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики Помещения, то есть улучшения связанные с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием Помещения, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

2.4.10. Восстановить Помещение своими силами и за свой счёт, если последнее придёт в аварийное состояние в результате виновных действий либо бездействий Арендатора.

2.4.11. Передать Арендодателю при получении Помещения по Акту приема-передачи список контактных телефонов (аналогичных средств связи) ответственных работников/представителей Арендатора, которые могут быть вызваны в связи с аварийной ситуацией.

2.4.12. Вернуть Помещение Арендодателю по истечении срока действия Договора по Акту приема-передачи в нормальном состоянии с учетом естественного износа.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере 3 000 (Три тысячи) рублей за один месяц срока аренды Помещения, в том числе НДС.

В случае, если Помещение предоставлялось в аренду неполный месяц, то Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную пропорционально количеству дней, в течение которых Помещение было во владении и пользовании Арендатора.

3.2. Арендодатель вправе один раз в течение срока действия Договора в одностороннем порядке увеличить размер месячной арендной платы, но не более, чем на 10% (Десять процентов) по сравнению с текущей арендной платой.

Увеличенная в соответствии с настоящим пунктом Договора арендная плата подлежит применению к отношениям Сторон по Договору по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о повышении арендной платы.

3.3. Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя арендную плату за каждый месяц срока аренды не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца срока аренды за текущей месяц.

3.4. Стороны установили, что в арендную плату включена компенсация расходов Арендодателя, осуществленных Арендодателем в соответствии с п. 2.2.3. Договора в связи с пользованием Помещением Арендатором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб). Все понесенные расходы, должны быть документально подтверждены.

4.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одни десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки возврата Помещения Арендатором при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

В случае отказа в принятии Помещения Арендодателем при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает Стороны от исполнения обязательств и от возмещения убытков в случае их причинения.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были оговорены или известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором при подготовке Акта приема-передачи Помещения и получении Помещения.

4.4. Арендодатель не отвечает за утрату, порчу имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, изменения законодательства, препятствующее или существенно изменяющие исполнение Договора на прежних условиях, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 7 (Семи) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.7. Все уведомления, по настоящему Договору, должны быть исполнены в письменной форме.

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

4.9. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. по соглашению сторон;

6.1.2. Арендодатель вправе в соответствии с пунктом 1. ст. 450.1. Гражданского кодекса Российской Федерации отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке без обоснования причин посредством направления Арендатору письменного уведомления об одностороннем отказе не менее, чем за 3 (три) месяц до предполагаемой даты расторжения Договора, указанной в уведомлении

6.1.3. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора в следующих случаях:

а) использования Помещения Арендатором с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;

б) существенного ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора;

в) неоднократного (более двух раз) невнесения Арендатором арендной платы в полном размере в установленные сроки и в соответствии с условиями Договора;

г) неустранения Арендатором последствий аварии (п. 2.4.10. Договора) в разумные сроки или в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя об устранении последствий аварии.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении Договора.

6.1.4. По иным основания, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.2. В случае прекращения настоящего Договора стоимость любых неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору. Указанные неотделимые нарушения входят в состав Помещения и являются собственностью Арендодателя с момента их появления.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его.

7.2. Срок аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема- передачи Помещения и заканчивается «31» декабря 2018 года (включительно). При отсутствии письменного заявления какой-либо из Сторон о прекращении Договора в связи с истечением его срока действия (такое заявление одной Стороны, в случае его направления, должно быть получено другой Стороной не позднее чем за один месяц до срока прекращения Договора), Договор будет считаться возобновленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Настоящий Договор может быть возобновлен не более 3 (Трех) раз подряд.

7.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего места нахождения, платежных реквизитов, номеров телефонов, телефаксов и телексов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение I, комната 29
ИНН 7708227080 КПП 775050001
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
К/с 30101810200000000823
Р/с 40701810700000337907

Генеральный директор

О.П. Конышева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»
Адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3 «Б»
ИНН 3808074496 КПП 380801001
Р/с 40702810100002133601
В АО « ВОСТСИБТРАНСКОМБАНК, г. Иркутск
К/с 30101810700000000849
БИК 042520849

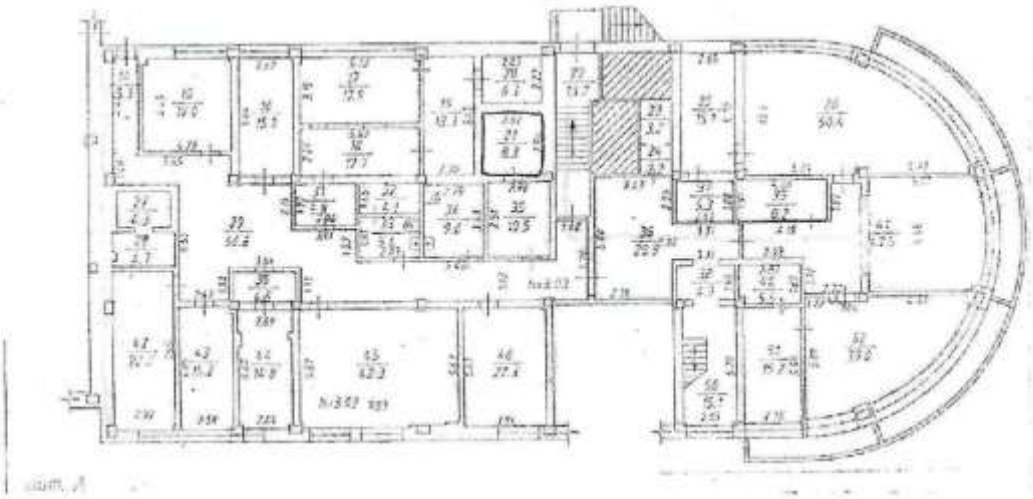
Генеральный директор

О.Е. Чирных

4

Приложение №1
к Договору аренды нежилого помещения
№21-ГА-18 от «09» февраля 2018 г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Генеральный директор

_____ О.П. Конышева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

_____ О.Г. Черных

5

Приложение №2
к Договору аренды нежилого помещения
№21-ГА-18 от «09» февраля 2018 г.

Акт
приема-передачи нежилого помещения

г. Москва **«09» февраля 2018 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Конышевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи помещения (далее – Акт) к договору аренды нежилого помещения №21-ГА-18 от «09» февраля 2018 г. о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 8,30 (Восемь целых три десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 21 (Приложение №1 к Договору).

2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодно для его эксплуатации в соответствии с условиями Договора аренды.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения №21-ГА-18 от «09» февраля 2018 г.

Арендодатель:	**Арендатор:**
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»	Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ О.П. Конышева	_____ О.Г. Черных

6


Всего прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью
лист
Генеральный директор
ООО «РЕГИОН Девелопмент»
О.П. Комышева

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№45-ГА-17

г. Москва «01» сентября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Представителя Гр. РФ **Копышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Доверенности №51-1 от 27 декабря 2016 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние – Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 42,3 (Сорок две целых три десятых) кв.м., расположенное в цокольном этаже 9-этажного монолитно каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 45 (Приложение №1 к Договору).

1.2. На момент заключения договора Помещение находится в собственности у Арендодателя, не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому нежилому помещению, используемому для коммерческих целей.

1.4. Помещение, указанное в пункте 1.1. Договора, передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования им арендуемого Помещения, являются собственностью Арендатора.

1.6. Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в дату возврата Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата).

1.7. Арендодатель устанавливает стоимостную оценку Помещения в размере 1 484 221 (Один миллион четыреста восемьдесят четыре тысячи двести двадцать один) рубль 43 копейки.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право на получение арендной платы за сданное в аренду Помещение на условиях настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

2.2. Обязанности Арендодателя:

2.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить техническую исправность Помещения.

2.2.3. Самостоятельно и за счет имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (при наличии согласия на это специализированного депозитария) обеспечить оказание коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, вывоз мусора, эксплуатация и обслуживание управляющей компании Помещения и общего имущества в здании, а также иные обоснованные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения).

2.3. Права Арендатора:

2.3.1. Сдавать Помещение в субаренду. При этом Арендатор предоставляет копию договора субаренды Арендодателю в течение 3 рабочих дней с даты подписания.

2.3.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

2.4. Обязанности Арендатора:

2.4.1. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

2.4.2. Содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных, противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать пожарную и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нём оборудования.

Арендатор самостоятельно разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению пожарной безопасности в Помещении, в связи с чем обязан приказом назначить ответственных за обеспечение пожарной безопасности в Помещении физическое лицо из числа сотрудников/представителей Арендатора – заверенная Арендатором копия указанного приказа должны быть предоставлена Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты принятия приказа.

2.4.3. Соблюдать требования государственных органов контроля и надзора, а также представителей Арендодателя по вопросам, относящимся к содержанию и эксплуатации Помещения, оборудования и имущества (эксплуатационного, санитарно-технического, инженерного), инвентаря.

2.4.4. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, в том числе сантехнического и электротехнического оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению его последствий.

2.4.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для проведения им проверки технического состояния имущества (санитарно-технического, эксплуатационного, инженерного), инвентаря, как путём визуального осмотра, так и при помощи специальных технических средств, а также для проверки целевого использования имущества.

2.4.6. Вносить арендную плату в сроки, в размерах, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.7. При прекращении Договора возвратить по акту приема-передачи Арендодателю Помещение в исправном состоянии не позднее последнего дня действия Договора.

2.4.8. Обеспечить охрану Помещения с целью недопущения проникновения в арендуемое Помещение посторонних лиц в нерабочие дни и в ночное время.

2.4.9. Осуществлять за свой счет (без последующего возмещения расходов Арендодателем) текущий ремонт Помещения, а также осуществлять иные мероприятия, связанные с улучшением Помещения, и самостоятельно нести связанные с этим расходы.

При этом, любые работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики Помещения, то есть улучшения связанные с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием Помещения, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

2.4.10. Восстановить Помещение своими силами и за свой счёт, если последнее придёт в аварийное состояние в результате виновных действий либо бездействий Арендатора.

2.4.11. Передать Арендодателю при получении Помещения по Акту приема-передачи список контактных телефонов (аналогичных средств связи) ответственных работников/представителей Арендатора, которые могут быть вызваны в связи с аварийной ситуацией.

2.4.12. Вернуть Помещение Арендодателю по истечении срока действия договора аренды по Акту приема-передачи в нормальном состоянии с учетом естественного износа.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере 19 035 (Девятнадцать тысяч тридцать пять) рублей за один месяц срока аренды Помещения, в том числе НДС.

В случае, если Помещение предоставляется в аренду неполный месяц, то Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную пропорционально количеству дней, в течение которых Помещение было во владении и пользовании Арендатора.

3.2. Арендодатель вправе один раз в течение срока действия Договора в одностороннем порядке увеличить размер месячной арендной платы, но не более, чем на 10% (Десять процентов) по сравнению с текущей арендной платой.

Увеличенная в соответствии с настоящим пунктом Договора арендная плата подлежит применению к отношениям Сторон по Договору по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о повышении арендной платы.

3.3. Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя арендную плату за каждый месяц срока аренды не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца срока аренды за текущей месяц.

3.4. Стороны установили, что в арендную плату включена компенсация расходов Арендодателя, осуществленных Арендодателем в соответствии с п. 2.2.3. Договора в связи с сдаваемым Помещением Арендатором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб). Все понесенные расходы, должны быть документально подтверждены.

4.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых один десятых) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки возврата Помещения Арендатором при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

В случае отказа в приятии Помещения Арендодателем при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает Стороны от исполнения обязательств и от возмещения убытков в случае их причинения.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были оговорены или известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором при подготовке Акта приема-передачи Помещения и получении Помещения.

4.4. Арендодатель не отвечает за утрату, порчу имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, изменения законодательства, препятствующее или существенно изменяющие исполнение Договора на прежних условиях, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 7 (Семи) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.7. Все уведомления, по настоящему Договору, должны быть исполнены в письменной форме.

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

4.9. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. по соглашению сторон;

6.1.2. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендатора вследствие его отказа от исполнения Договора;

6.1.3. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя вследствие его отказа от исполнения Договора;

6.1.4. по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.2. По основаниям, указанным в подпунктах 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4 Договора, Договор прекращается по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента получения одной Стороной письменного уведомления от другой Стороны.

7.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от Договора в следующих случаях:

а) использования Помещения Арендатором с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;

б) существенного ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора;

в) неоднократного (более двух раз) невнесения Арендатором арендной платы в полном размере в установленные сроки и в соответствии с условиями Договора;

г) неустранения Арендатором последствий аварии (п. 2.4.10. Договора) в разумные сроки или в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя об устранении последствий аварии.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении договора.

6.5. В случае прекращения настоящего Договора стоимость любых неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору. Указанные неотделимые нарушения входят в состав Помещения и являются собственностью Арендодателя с момента их появления.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его.

7.2. Настоящий Договор действует с «01» сентября 2017 г. по «31» декабря 2017 г. (включительно).

При отсутствии письменного заявления какой-либо из Сторон о прекращении договора в связи с истечением его срока действия (такое заявление одной Стороны, в случае его направления, должно быть получено другой Стороной не позднее чем за один месяц до срока прекращения Договора), Договор продлевается на 6 (шесть) месяцев неограниченное количество раз.

7.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего места нахождения, платежных реквизитов, номеров телефонов, телефаксов и телексов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
ИНН 7708227080 КПП 775050001
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
К/с 30101810200000000823
Р/с 40701810700003337507

Представитель по доверенности

О.П. Копышева

Арендатор:

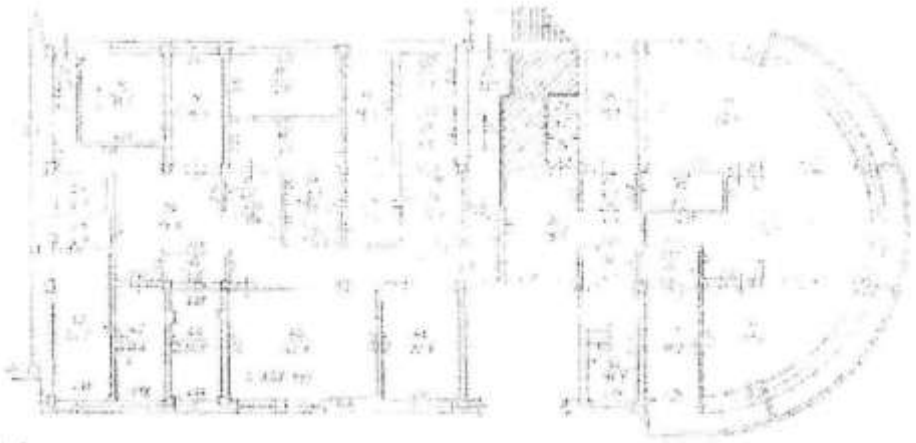
Обществе с ограниченной ответственностью «Благодеятение-Инвест»
Адрес: 664011, г. Иркутск,
ул. Рабочая, д. 3 «Б»
ИНН 3808074496 КПП 380801001
Р/с 40702810100002133601
В АО «ВОСТСИБТРАНСКОМБАНК, г. Иркутск
К/с 30101810700000000849
БИК 042520849

Генеральный директор

О.Г. Черных

Приложение №1
к Договору аренды нежилого помещения
№ 45-ГА-17 от «01» сентября 2017 г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Представитель по доверенности:

О.П. Копышева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

Приложение №2
к Договору аренды нежилого помещения
№ 45-ГА-17 от «01» сентября 2017 г.

Акт
приема-передачи нежилого помещения

г. Москва «01» сентября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Представителя Гр. РФ Коньшевой Ольги Павловны**, действующей на основании Доверенности №51-1 от 27 декабря 2016 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора **Черных Ольги Геннадьевны**, действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи помещения (далее – Акт) к договору аренды нежилого помещения №45-ГА-17 от «01» сентября 2017 г. о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 42,3 (Сорок две целых три десятых) кв.м., расположенное в цокольном этаже 9-этажного монолитно-каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 45 (Приложение №1 к Договору).

2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодно для его эксплуатации в соответствии с условиями Договора аренды.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения №45-ГА-17 от «01» сентября 2017 г.

Арендодатель:	**Арендатор:**
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»	Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние-Инвест»
Представитель по доверенности	Генеральный директор
_____ О.П. Коньшева	_____ О.Г. Черных

Всего прошнуровано,
пронумеровано
и скреплено печатью
[illegible] листов



ПОЛУЧЕНО 28 АПР 2018

Экземпляр ООО "РЕГИОН Девелопмент"

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№39-ГА-18

г. Москва «10» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Генерального директора Копышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние – Инвест», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 8,2 (Восемь целых две десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного металлокаркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 39 (Приложение №1 к Договору).

1.2. На момент заключения Договора Помещение находится в собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому нежилому помещению, используемому для коммерческих целей.

1.4. Помещение, указанное в пункте 1.1. Договора, передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования им арендуемого Помещения, являются собственностью Арендатора.

1.6. Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в дату возврата Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата).

1.7. Арендодатель устанавливает стоимостную оценку Помещения в размере 280 435 (Двести восемьдесят тысяч четыреста тридцать пять) 04 копейки.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право на получение арендной платы за сданное в аренду Помещение на условиях настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

2.2. Обязанности Арендодателя:

2.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить техническую исправность Помещения.

2.2.3. Самостоятельно и за счет имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (при наличии согласия на это специализированного депозитария) обеспечить оказание коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, вывоз мусора, эксплуатация и обслуживание управляющей компании Помещения и общего имущества в здании, а также иные обоснованные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения).

2.3. Права Арендатора:

2.3.1. Сдавать Помещение в субаренду. При этом Арендатор предоставляет копию договора субаренды Арендодателю в течение 3 рабочих дней с даты подписания.

2.3.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

2.4. Обязанности Арендатора:

2.4.1. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

2.4.2. Содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных, противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать пожарную и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нём оборудования.

Арендатор самостоятельно разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению пожарной безопасности в Помещении, в связи с чем обязан приказом назначить ответственным за обеспечение пожарной безопасности в Помещении физическое лицо из числа сотрудников/представителей Арендатора – заверенная Арендатором копия указанного приказа должна быть предоставлена Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты принятия приказа.

2.4.3. Соблюдать требования государственных органов контроля и надзора, а также представителей Арендодателя по вопросам, относящимся к содержанию и эксплуатации Помещения, оборудования и имущества (эксплуатационного, санитарно-технического, инженерного), инвентаря.

2.4.4. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, в том числе сантехнического и электротехнического оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению его последствий.

2.4.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для проведения им проверки технического состояния имущества (санитарно-технического, эксплуатационного, инженерного), инвентаря, как путём визуального осмотра, так и при помощи специальных технических средств, а также для проверки целевого использования имущества.

2.4.6. Вносить арендную плату в сроки, в размерах, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.7. При прекращении Договора возвратить по акту приема-передачи Арендодателю Помещение в исправном состоянии не позднее последнего дня действия Договора.

2.4.8. Обеспечить охрану Помещения с целью недопущения проникновения в арендуемое Помещение посторонних лиц в нерабочие дни и в ночное время.

2.4.9. Осуществлять за свой счет (без последующего возмещения расходов Арендодателем) текущий ремонт Помещения, а также осуществлять иные мероприятия, связанные с улучшением Помещения, и самостоятельно нести связанные с этим расходы.

При этом, любые работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики Помещения, то есть улучшения связанные с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием Помещения, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

2.4.10. Восстановить Помещение своими силами и за свой счёт, если последнее придёт в аварийное состояние в результате виновных действий либо бездействий Арендатора.

2.4.11. Передать Арендодателю при получении Помещения по Акту приема-передачи список контактных телефонов (аналогичных средств связи) ответственных работников/представителей Арендатора, которые могут быть вызваны в связи с аварийной ситуацией.

2.4.12. Вернуть Помещение Арендодателю по истечении срока действия Договора по Акту приема-передачи в нормальном состоянии с учетом естественного износа.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере 4 100 (Четыре тысячи сто) рублей за один месяц срока аренды Помещения, в том числе НДС.

Стороны отдельно установили, что размер арендной платы за период с 10.04.2018г. по 30.04.2018г. устанавливается в размере 6 083 (Шесть тысяч восемьдесят три) рубля 87 копеек, в том числе НДС.

В случае, если Помещение предоставлялось в аренду неполный месяц, то Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную пропорционально количеству дней, в течение которых Помещение было во владении и пользовании Арендатора.

3.2. Арендодатель вправе один раз в течение срока действия Договора в одностороннем порядке увеличить размер месячной арендной платы, но не более, чем на 10% (Десять процентов) по сравнению с текущей арендной платой.

Увеличенная в соответствии с настоящим пунктом Договора арендная плата подлежит применению к отношениям Сторон по Договору по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о повышении арендной платы.

3.3. Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя арендную плату за каждый месяц срока аренды не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца срока аренды за текущей месяц.

2

3.4. Стороны установили, что в арендную плату включена компенсация расходов Арендодателя, осуществленных Арендодателем в соответствии с п. 2.2.3. Договора в связи с пользованием Помещением Арендатором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб). Все понесенные расходы, должны быть документально подтверждены.

4.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одни десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки возврата Помещения Арендатором при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

В случае отказа в принятии Помещения Арендодателем при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает Стороны от исполнения обязательств и от возмещения убытков в случае их причинения.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были оговорены или известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором при подготовке Акта приема-передачи Помещения и получении Помещения.

4.4. Арендодатель не отвечает за утрату, порчу имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, изменения законодательства, препятствующее или существенно изменяющие исполнение Договора на прежних условиях, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 7 (Семи) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.7. Все уведомления, по настоящему Договору, должны быть исполнены в письменной форме.

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

4.9. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. по соглашению сторон;
6.1.2. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендатора вследствие его отказа от исполнения Договора;
6.1.3. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя вследствие его отказа от исполнения Договора;
6.1.4. по иным основания, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.2. По основаниям, указанным в подпунктах 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4 Договора, Договор прекращается по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента получения одной Стороной письменного уведомления от другой Стороны.

6.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от Договора в следующих случаях:

а) использования Помещения Арендатором с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;
б) существенного ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора;
в) неоднократного (более двух раз) невнесения Арендатором арендной платы в полном размере в установленные сроки и в соответствии с условиями Договора;
г) неустранения Арендатором последствий аварии (п. 2.4.10. Договора) в разумные сроки или в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя об устранении последствий аварии.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении Договора.

6.4. В случае прекращения настоящего Договора стоимость любых неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору. Указанные неотделимые нарушения входят в состав Помещения и являются собственностью Арендодателя с момента их появления.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его.

7.2. Срок аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема - передачи Помещения и заканчивается «31» января 2019 года (включительно). При отсутствии письменного заявления какой-либо из Сторон о прекращении Договора в связи с истечением его срока действия (такое заявление одной Стороны, в случае его направления, должно быть получено другой Стороной не позднее чем за один месяц до срока прекращения Договора), Договор будет считаться возобновленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Настоящий Договор может быть возобновлен не более 3 (Трех) раз подряд.

7.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего места нахождения, платежных реквизитов, номеров телефонов, телефаксов и телексов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение I, комната 29
ИНН 7708227080 КПП 775050001
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
К/с 30101810200000000823
Р/с 40701810700000337907

Генеральный директор

О.П. Конышева

Арендатор:

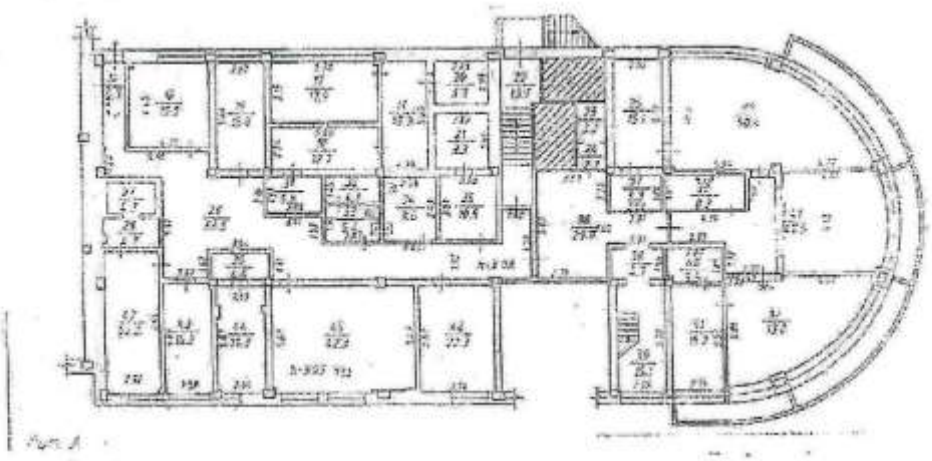
Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»
Адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3 «Б»
ИНН 3808074496 КПП 380801001
Р/с 40702810100002133601
В АО « ВОСТСИБТРАНСКОМБАНК, г. Иркутск
К/с 30101810700000000849
БИК 042520849

Генеральный директор

Черных

Приложение №1
к Договору аренды нежилого помещения
№39-ГА-18 от «10» апреля 2018 г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Генеральный директор

М.П. Конышева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

5

Приложение №2
к Договору аренды нежилого помещения
№39-ГА-18 от «10» апреля 2018 г.

Акт
приема-передачи нежилого помещения

г. Москва **«10» апреля 2018 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Конышевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи помещения (далее – Акт) к договору аренды нежилого помещения №39-ГА-18 от «10» апреля 2018 г. о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 8,2 (Восемь целых две десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного металлокаркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 39 (Приложение №1 к Договору).

2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодно для его эксплуатации в соответствии с условиями Договора аренды.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения №39-ГА-18 от «10» апреля 2018 г.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Генеральный директор

_____ О.П. Конышева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

_____ О.Г. Черных

ПОЛУЧЕНО 26 ИЮН 2018

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№43-ГА-18

г. Москва

«15» июня 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Андреевой Ларисы Владимировны, действующей на основании Доверенности № 66 от 16.01.2018, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние – Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 15,2 (Пятнадцать целых две десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 43 (Приложение №1 к Договору).

1.2. На момент заключения Договора Помещение находится в собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому нежилому помещению, используемому для коммерческих целей.

1.4. Помещение, указанное в пункте 1.1. Договора, передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования им арендуемого Помещения, являются собственностью Арендатора.

1.6. Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в дату возврата Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата).

1.7. Арендодатель устанавливает стоимостную оценку Помещения в размере 519 830 (Пятьсот девятнадцать тысяч восемьсот тридцать) рублей 72 копейки.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право на получение арендной платы за сданное в аренду Помещение на условиях настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

2.2. Обязанности Арендодателя:

2.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить техническую исправность Помещения.

2.2.3. Самостоятельно и за счет имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (при наличии согласия на это специализированного депозитария) обеспечить оказание коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, вывоз мусора, эксплуатация и обслуживание управляющей компании Помещения и общего имущества в здании, а также иные обоснованные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения).

2.3. Права Арендатора:

2.3.1. Сдавать Помещение в субаренду. При этом Арендатор предоставляет копию договора субаренды Арендодателю в течение 3 рабочих дней с даты подписания.

2.3.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

2.4. Обязанности Арендатора:

2.4.1. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

2.4.2. Содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных, противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать пожарную и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нём оборудования.

Арендатор самостоятельно разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению пожарной безопасности в Помещении, в связи с чем обязан приказом назначить ответственным за обеспечение пожарной безопасности в Помещении физическое лицо из числа сотрудников/представителей Арендатора – заверенная Арендатором копия указанного приказа должна быть предоставлена Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты принятия приказа.

2.4.3. Соблюдать требования государственных органов контроля и надзора, а также представителей Арендодателя по вопросам, относящимся к содержанию и эксплуатации Помещения, оборудования и имущества (эксплуатационного, санитарно-технического, инженерного), инвентаря.

2.4.4. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, в том числе сантехнического и электротехнического оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению его последствий.

2.4.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для проведения им проверки технического состояния имущества (санитарно-технического, эксплуатационного, инженерного), инвентаря, как путём визуального осмотра, так и при помощи специальных технических средств, а также для проверки целевого использования имущества.

2.4.6. Вносить арендную плату в сроки, в размерах, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.7. При прекращении Договора возвратить по акту приема-передачи Арендодателю Помещение в исправном состоянии не позднее последнего дня действия Договора.

2.4.8. Обеспечить охрану Помещения с целью недопущения проникновения в арендуемое Помещение посторонних лиц в нерабочие дни и в ночное время.

2.4.9. Осуществлять за свой счет (без последующего возмещения расходов Арендодателем) текущий ремонт Помещения, а также осуществлять иные мероприятия, связанные с улучшением Помещения, и самостоятельно нести связанные с этим расходы.

При этом, любые работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики Помещения, то есть улучшения связанные с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием Помещения, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

2.4.10. Восстановить Помещение своими силами и за свой счёт, если последнее придёт в аварийное состояние в результате виновных действий либо бездействий Арендатора.

2.4.11. Передать Арендодателю при получении Помещения по Акту приема-передачи списки контактных телефонов (аналогичных средств связи) ответственных работников/представителей Арендатора, которые могут быть вызваны в связи с аварийной ситуацией.

2.4.12. Вернуть Помещение Арендодателю по истечении срока действия Договора по Акту приема-передачи в нормальном состоянии с учетом естественного износа.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере 7 600 (Семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек за один месяц срока аренды Помещения, в том числе НДС.

В случае, если Помещение предоставлялось в аренду неполный месяц, то Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную пропорционально количеству дней, в течение которых Помещение было во владении и пользовании Арендатора.

3.2. Арендодатель вправе один раз в течение срока действия Договора в одностороннем порядке увеличить размер месячной арендной платы, но не более, чем на 10% (Десять процентов) по сравнению с текущей арендной платой.

Увеличенная в соответствии с настоящим пунктом Договора арендная плата подлежит применению к отношениям Сторон по Договору по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о повышении арендной платы.

3.3. Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя арендную плату за каждый месяц срока аренды не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца срока аренды за текущей месяц.

2

3.4. Стороны установили, что в арендную плату включена компенсация расходов Арендодателя, осуществленных Арендодателем в соответствии с п. 2.2.3. Договора в связи с пользованием Помещением Арендатором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб). Все понесенные расходы, должны быть документально подтверждены.

4.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одни десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки возврата Помещения Арендатором при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

В случае отказа в принятии Помещения Арендодателем при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает Стороны от исполнения обязательств и от возмещения убытков в случае их причинения.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были оговорены или известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором при подготовке Акта приема-передачи Помещения и получении Помещения.

4.4. Арендодатель не отвечает за утрату, порчу имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, изменения законодательства, препятствующее или существенно изменяющие исполнение Договора на прежних условиях, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 7 (Семи) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.7. Все уведомления, по настоящему Договору, должны быть исполнены в письменной форме.

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

4.9. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. по соглашению сторон;

6.1.2. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендатора вследствие его отказа от исполнения Договора;

6.1.3. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя вследствие его отказа от исполнения Договора;

6.1.4. по иным основания, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.2. По основаниям, указанным в подпунктах 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4 Договора, Договор прекращается по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента получения одной Стороной письменного уведомления от другой Стороны.

6.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от Договора в следующих случаях:

а) использования Помещения Арендатором с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;

б) существенного ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора;

в) неоднократного (более двух раз) невнесения Арендатором арендной платы в полном размере в установленные сроки и в соответствии с условиями Договора;

г) неустранения Арендатором последствий аварии (п. 2.4.10. Договора) в разумные сроки или в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя об устранении последствий аварии.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении Договора.

6.4. В случае прекращения настоящего Договора стоимость любых неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору. Указанные неотделимые нарушения входят в состав Помещения и являются собственностью Арендодателя с момента их появления.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его.

7.2. Срок аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема - передачи Помещения и заканчивается «31» января 2019 года (включительно). При отсутствии письменного заявления какой-либо из Сторон о прекращении Договора в связи с истечением его срока действия (такое заявление одной Стороны, в случае его направления, должно быть получено другой Стороной не позднее чем за один месяц до срока прекращения Договора), Договор будет считаться возобновленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Настоящий Договор может быть возобновлен не более 3 (Трех) раз подряд.

7.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего места нахождения, платежных реквизитов, номеров телефонов, телефаксов и телексов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение I, комната 29
ИНН 7708227080 КПП 775050001
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
К/с 30101810200000000823
Р/с 40701810700000337907

Генеральный директор _____ Л.В. Антонова

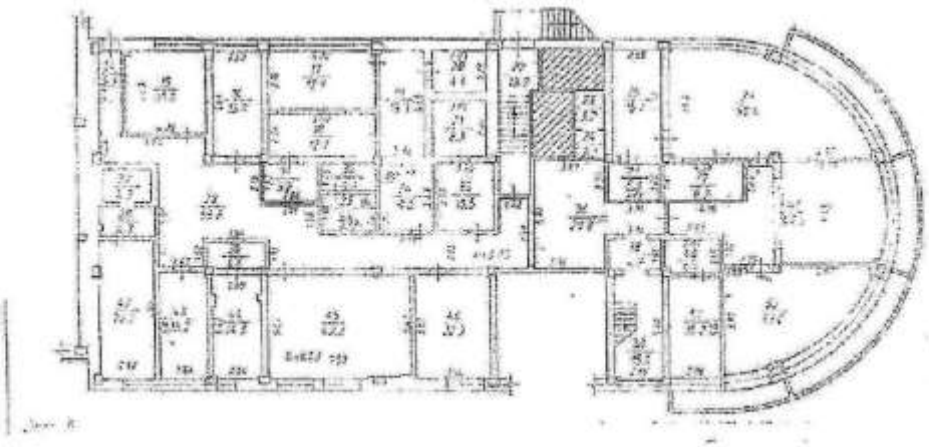
Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние-Инвест»
Адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3 «Б»
ИНН 3808074496 КПП 380801001
Р/с 40702810100002133601
В АО «ВОСТСИБТРАНСКОМБАНК, г. Иркутск
К/с 30101810700000000849
БИК 042520849

Генеральный директор _____ О.Г. Черных

Приложение №1
к Договору аренды нежилого помещения
№43-ГА-18 от «15» июня 2018 г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

Черных

5

Приложение №2
к Договору аренды нежилого помещения
№43-ГА-18 от «15» июня 2018 г.

Акт
приема-передачи нежилого помещения

г. Москва

«15» июня 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Андреевой Ларисы Владимировны, действующей на основании Доверенности № 66 от 16.01.2018 с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние – Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи помещения (далее – Акт) к договору аренды нежилого помещения №43-ГА-18 от «15» июня 2018 г. о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 15,2 (Пятнадцать целых две десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного металло каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 43 (Приложение №1 к Договору).

2. Помещение находится в технически неправом состоянии, пригодно для его эксплуатации в соответствии с условиями Договора аренды.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения №43-ГА-18 от «15» июня 2018 г.

Арендодатель:

ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Представитель по доверенности

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

Г. Черных

6


Всего пронумеровано,
прошуровано
и скреплено печатью
лист

ПОЛУЧЕНО 28 АПР 2018

Экземпляр
ООО "РЕГИОН Девелопмент"

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№41-ГА-18

г. Москва «10» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице **Генерального директора Копышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 29 (Двадцать девять) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного монолитно каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 41/1 (Приложение №1 к Договору).

1.2. На момент заключения Договора Помещение находится в собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому нежилому помещению, используемому для коммерческих целей.

1.4. Помещение, указанное в пункте 1.1. Договора, передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования им арендуемого Помещения, являются собственностью Арендатора.

1.6. Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в дату возврата Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата).

1.7. Арендодатель устанавливает стоимостную оценку Помещения в размере 991 782 (Девятьсот девяносто одна тысяча семьсот восемьдесят два) рубля 45 копеек.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право на получение арендной платы за сданное в аренду Помещение на условиях настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

2.2. Обязанности Арендодателя:

2.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить техническую исправность Помещения.

2.2.3. Самостоятельно и за счет имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (при наличии согласия на это специализированного депозитария) обеспечить оказание коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, вывоз мусора, эксплуатация и обслуживание управляющей компании Помещения и общего имущества в здании, а также иные обоснованные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения).

2.3. Права Арендатора:

2.3.1. Сдавать Помещение в субаренду. При этом Арендатор предоставляет копию договора субаренды Арендодателю в течение 3 рабочих дней с даты подписания.

2.3.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

2.4. Обязанности Арендатора:

2.4.1. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

2.4.2. Содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных, противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать пожарную и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нём оборудования.

Арендатор самостоятельно разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению пожарной безопасности в Помещении, в связи с чем обязан приказом назначить ответственным за обеспечение пожарной безопасности в Помещении физическое лицо из числа сотрудников/представителей Арендатора – заверенная Арендатором копия указанного приказа должны быть предоставлена Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты принятия приказа.

2.4.3. Соблюдать требования государственных органов контроля и надзора, а также представителей Арендодателя по вопросам, относящимся к содержанию и эксплуатации Помещения, оборудования и имущества (эксплуатационного, санитарно-технического, инженерного), инвентаря.

2.4.4. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, в том числе сантехнического и электротехнического оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению его последствий.

2.4.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для проведения им проверки технического состояния имущества (санитарно-технического, эксплуатационного, инженерного), инвентаря, как путём визуального осмотра, так и при помощи специальных технических средств, а также для проверки целевого использования имущества.

2.4.6. Вносить арендную плату в сроки, в размерах, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.7. При прекращении Договора возвратить по акту приема-передачи Арендодателю Помещение в исправном состоянии не позднее последнего дня действия Договора.

2.4.8. Обеспечить охрану Помещения с целью недопущения проникновения в арендуемое Помещение посторонних лиц в нерабочие дни и в ночное время.

2.4.9. Осуществлять за свой счет (без последующего возмещения расходов Арендодателем) текущий ремонт Помещения, а также осуществлять иные мероприятия, связанные с улучшением Помещения, и самостоятельно нести связанные с этим расходы.

При этом, любые работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики Помещения, то есть улучшения связанные с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием Помещения, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

2.4.10. Восстановить Помещение своими силами и за свой счёт, если последнее придёт в аварийное состояние в результате виновных действий либо бездействий Арендатора.

2.4.11. Передать Арендодателю при получении Помещения по Акту приема-передачи список контактных телефонов (аналогичных средств связи) ответственных работников/представителей Арендатора, которые могут быть вызваны в связи с аварийной ситуацией.

2.4.12. Вернуть Помещение Арендодателю по истечении срока действия Договора по Акту приема-передачи в нормальном состоянии с учетом естественного износа.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере 14 500 (Четырнадцать тысяч пятьсот) рублей за один месяц срока аренды Помещения, в том числе НДС.

Стороны отдельно установили, что размер арендной платы за период с 10.04.2018г. по 30.04.2018г. устанавливается в размере 21 516 (Двадцать одна тысяча пятьсот шестнадцать) рублей 13 копеек, в том числе НДС.

В случае, если Помещение предоставлялось в аренду неполный месяц, то Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную пропорционально количеству дней, в течение которых Помещение было во владении и пользовании Арендатора.

3.2. Арендодатель вправе один раз в течение срока действия Договора в одностороннем порядке увеличить размер месячной арендной платы, но не более, чем на 10% (Десять процентов) по сравнению с текущей арендной платой.

Увеличенная в соответствии с настоящим пунктом Договора арендная плата подлежит применению к отношениям Сторон по Договору по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о повышении арендной платы.

3.3. Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя арендную плату за каждый месяц срока аренды не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца срока аренды за текущей месяц.

2

3.4. Стороны установили, что в арендную плату включена компенсация расходов Арендодателя, осуществленных Арендодателем в соответствии с п. 2.2.3. Договора в связи с пользованием Помещением Арендатором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб). Все понесенные расходы, должны быть документально подтверждены.

4.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки возврата Помещения Арендатором при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

В случае отказа в принятии Помещения Арендодателем при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает Стороны от исполнения обязательств и от возмещения убытков в случае их причинения.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были оговорены или известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором при подготовке Акта приема-передачи Помещения и получении Помещения.

4.4. Арендодатель не отвечает за утрату, порчу имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, изменения законодательства, препятствующее или существенно изменяющие исполнение Договора на прежних условиях, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 7 (Семи) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.7. Все уведомления, по настоящему Договору, должны быть исполнены в письменной форме.

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

4.9. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. по соглашению сторон;
6.1.2. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендатора вследствие его отказа от исполнения Договора;
6.1.3. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя вследствие его отказа от исполнения Договора;
6.1.4. по иным основания, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.2. По основаниям, указанным в подпунктах 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4 Договора, Договор прекращается по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента получения одной Стороной письменного уведомления от другой Стороны.

6.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от Договора в следующих случаях:

а) использования Помещения Арендатором с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;
б) существенного ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора;
в) неоднократного (более двух раз) невнесения Арендатором арендной платы в полном размере в установленные сроки и в соответствии с условиями Договора;
г) неустранения Арендатором последствий аварии (п. 2.4.10. Договора) в разумные сроки или в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя об устранении последствий аварии.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении Договора.

6.4. В случае прекращения настоящего Договора стоимость любых неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору. Указанные неотделимые нарушения входят в состав Помещения и являются собственностью Арендодателя с момента их появления.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его.

7.2. Срок аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема - передачи Помещения и заканчивается «31» января 2019 года (включительно). При отсутствии письменного заявления какой-либо из Сторон о прекращении Договора в связи с истечением его срока действия (такое заявление одной Стороны, в случае его направления, должно быть получено другой Стороной не позднее чем за один месяц до срока прекращения Договора), Договор будет считаться возобновленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Настоящий Договор может быть возобновлен не более 3 (Трех) раз подряд.

7.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего места нахождения, платежных реквизитов, номеров телефонов, телефаксов и телексов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, помещение I, комната 29
ИНН 7708227080 КПП 775050001
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
К/с 30101810200000000823
Р/с 40701810700000337907

Генеральный директор

О.П. Конышева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»
Адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Рабочая, д. 3 «Б»
ИНН 3808074496 КПП 380801001
Р/с 40702810100002133601
В АО « ВОСТСИБТРАНСКОМБАНК, г. Иркутск
К/с 30101810700000000849
БИК 042520849

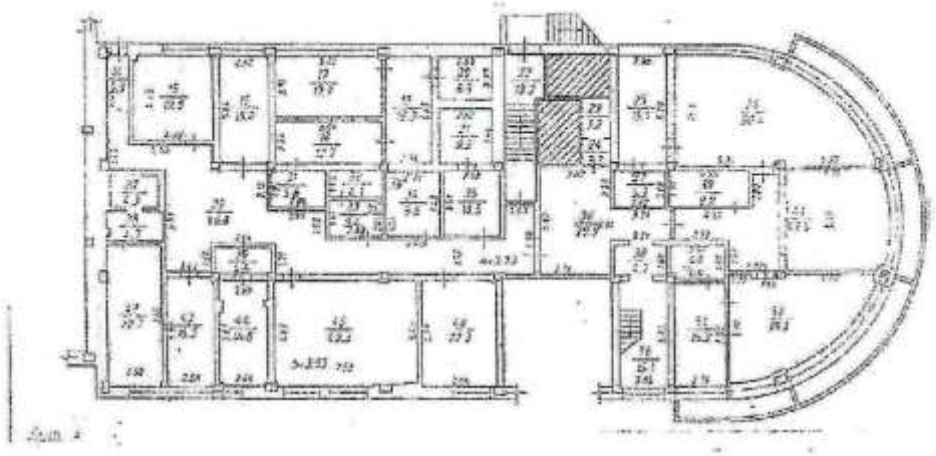
Генеральный директор

Черных

4

Приложение №1
к Договору аренды нежилого помещения
№41-ГА-18 от «10» апреля 2018 г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Конышева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

Черных

5

Приложение №2
к Договору аренды нежилого помещения
№41-ГА-18 от «10» апреля 2018 г.

Акт
приема-передачи нежилого помещения

г. Москва

«10» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Конышевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние – Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи помещения (далее – Акт) к договору аренды нежилого помещения №41-ГА-18 от «10» апреля 2018 г. о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 29 (Двадцать девять) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номером 41/1 (Приложение №1 к Договору).

2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодно для его эксплуатации в соответствии с условиями Договора аренды.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения №41-ГА-18 от «10» апреля 2018 г.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Конышева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благодеяние-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

ПОЛУЧЕНО 2 8 ФЕВ 2018

ДОГОВОР НАЙМА

г. Иркутск

"09" февраля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», в лице Генерального директора Коныневой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и

Киргизов Канатбек Хакимович, паспорт гражданина РФ 25 16 319803, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Правобережном округе г. Иркутска 16.12.2016, зарегистрирован по адресу: г. Иркутск, ул. Баумана, дом 237/4, кв. 3, именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны совместно именуемые «стороны», заключили настоящий Договор найма (далее – «договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1Наймодатель передает в платное срочное владение и пользование жилое помещение, общей площадью 34,2 кв.м. (далее – помещение): квартира № 51 на 4 этаже (далее - квартира) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Иркутск, ул. Леповского, д. 7 (далее - многоквартирный дом).

1.2На момент заключения договора помещение находится в собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» (кадастровый номер 38:36:000008:3021, запись о регистрации в ЕГРН № 38-38-01/231/2014-822), не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. Предоставить Нанимателю помещение по акту приема передачи.

2.1.2. Передать Нанимателю помещение в состоянии, пригодном для проживания.

2.2. Наймодатель имеет право:

2.2.1. Требовать от Нанимателя своевременной оплаты по договору.

2.2.2. Требовать освобождения Нанимателя занимаемого помещения при досрочном расторжении договора или по окончании срока действия договора.

2.2.3. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в наем помещения, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны Нанимателю, либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра помещения и проверки его исправности.

2.2.4. Отказаться от исполнения настоящего договора, если Наниматель нарушил условия п. 2.3. договора.

2.2.5. В любой момент проверить состояние помещения, предоставленного в пользование Нанимателю.

2.3. Наниматель обязан:

2.3.1. Своевременно производить оплату по договору и иные платежи, предусмотренные настоящим договором, в том числе своевременно производить платежи, указанные в п. 3.2. настоящего Договора.

2.3.2. Соблюдать правила пользования предоставляемым помещением, не допускать разрушения и порчи помещения, поддерживать помещение в исправном состоянии.

2.3.3. Использовать помещение только для проживания. Не передавать в поднаем помещение или его часть без согласия Наймодателя. Проживание с животными возможно только с согласия Наймодателя.

2.3.4. Обеспечить Наймодателю беспрепятственный доступ в используемое помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий договора.

2.3.5. Не производить перепланировок, переоборудования и иных изменений в помещении без письменного разрешения Наймодателя. Текущий ремонт помещения, а также смена замков во входных дверях согласовывается с Наймодателем.

2.3.6. Нести имущественную и финансовую ответственность за сохранность помещения. При причинении умышленного или неумышленного вреда помещению по согласованию с Наймодателем возместить убытки Наймодателю, либо за свой счет восстановить первоначальное состояние помещения.

2.3.7.В случае нахождения в используемом помещении животных Нанимателя, возместить Наймодателю затраты, связанные с устранением запаха, в том числе затраты по замене линолеума и/или другого полового покрытия.

2.3.8.Обеспечить соблюдение правил порядка и тишины, установленных для проживания в многоквартирных домах.

2.3.9. Устранять последствия аварий, произошедших в помещении по вине Нанимателя и/или проживающих с ним лиц.

2.3.10. Не вселять в помещение иных лиц, не указанных в п.5.1 настоящего договора.

1

2.4. Наниматель имеет право:
2.4.1. Требовать своевременного предоставления помещения согласно условиям договора.
2.4.2. В многоквартирном доме пользоваться общими помещениями, механическим, санитарно-техническими, электрическими и иным оборудованием, обслуживающие более одной квартиры, за пределами и внутри квартиры.

3. Расчеты сторон

3.1. За пользование помещением в соответствии с настоящим договором Наниматель выплачивает Наймодателю арендную плату, которая составляет:
- с даты подписания акта приема передачи квартиры по 28.02.2018 года - составляет 5 000 (Пять тысяч рублей, 00 копеек) рублей в месяц за все помещение;
- с 01.03.2018 года 5 000 (Пять тысяч рублей, 00 копеек) рублей в месяц за все помещение.

Оплата арендной платы за пользование помещением производится в соответствии с настоящим договором ежемесячно авансом не позднее 15 числа оплачиваемого месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Наймодателя, указанный в п.6 договора.
3.2. Наниматель самостоятельно и за свой счет ежемесячно производит расходы по оплате за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, телефон, домофон. Оплата осуществляется по тарифам, установленным соответствующими службами и организациями. Наниматель обязан предоставлять Наймодателю квитанции по оплате указанных услуг не позднее 15 дней с даты окончания срока оплаты, установленного соответствующими службами и организациями.
3.3. При просрочке платежей по настоящему договору Наниматель уплачивает Наймодателю неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4. Срок действия и порядок расторжения договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.
4.2.Срок найма начинается в дату подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры и заканчивается "31" декабря 2018 г.
4.3.В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении договора за 14 дней до истечения срока, указанного п.4.2, договор будет считаться возобновленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на условиях, предусмотренных настоящим договором, с учетом условий по индексации, если такое условие установлено Договором. Настоящий договор может быть возобновлен не более 3 (Трех) раз подряд
4.4.Настоящий договор может быть расторгнут досрочно Наймодателем в случае нарушения Нанимателем условий договора. Кроме того, Наймодатель вправе расторгнуть договор, если Наниматель нарушает права интересы соседей.
4.5.При расторжении договора по инициативе Нанимателя или в соответствии с п. 2.2.4 настоящего договора, произведенная Нанимателем оплата вперед по настоящему договору возврату не подлежит, за исключением случаев досрочного расторжения договора со стороны Наймодателя.
4.6.В случае нарушения более одного раза Нанимателем п.3.1 настоящего договора, Наймодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор, при этом у Нанимателя прекращается право пользования указанным жилым помещением. Датой расторжения договора будет являться дата, указанная в уведомлении. В этом случае, а также в случае окончания срока договора Наниматель обязан своевременно передать Наймодателю квартиру в том же состоянии, в котором принял ее от Наймодателя, и передать Наймодателю ключи от квартиры. При невыполнении данного обязательства со стороны Нанимателя, Наймодатель вправе вскрыть жилое помещение без Нанимателя, в этом случае ответственности за вещи Нанимателя и членов его семьи, оставленные в квартире, Наймодатель не несет.
4.7.Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон. Наймодатель вправе расторгнуть данный договор досрочно в одностороннем внесудебном порядке, предварительно уведомив об этом Нанимателя за 14 дней до даты расторжения.
4.8.Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, будут по возможности решаться путем переговоров. В случаях, когда стороны не могут достичь согласия, спор подлежит разрешению в суде по месту нахождения Наймодателя.

5. Особые условия

5.1.Совместно с Нанимателем имеют право проживать:

5.2.При подписании договора Наниматель получил ключи от указанной квартиры в количестве 2 (двух) штук.

5.3. В случае установления Нанимателем новых замков во входной двери, Наниматель незамедлительно обязан предоставить Наймодателю комплект ключей от новых замков. В случае нарушения данного обязательства Наймодатель имеет право вскрыть жилое помещение без Нанимателя, в этом случае ответственности за вещи Нанимателя и членов его семьи, оставленные в квартире, Наймодатель не несет.
5.4.Неотделимые улучшения, произведенные в помещении Нанимателем без письменного согласования с Наймодателем, переходят к Наймодателю без возмещения их стоимости.
5.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из сторон.

6. Подписи сторон

Наймодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, эт. 6, пом. I, ком. 29
ИНН 7708227080 КПП 775050001
р/с 40701810700000337907
в Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823
в ГУ Банка России по ЦФО

Генеральный директор

_____ /Койшиева О.П./

Наниматель:

Киргизов Каноатшо Хакимович
26.02. 1979 года рождения, место рождения с. Нушор гармского р-на респ. Таджикистан
Паспорт гражданина РФ 25 16 319803, выдан 16.12.2016 года
Зарегистрирован: г. Иркутск, ул. Баумана д.237/4, кв.3

телефон. 89149267088

_____ /Киргизов К.Х/

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Иркутск

"09" февраля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» в лице Генерального директора Копышевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и

Киргизов Каноатшо Хакимович, паспорт гражданина РФ 25 16 319803, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Правобережном округе г. Иркутска 16.12.2016, зарегистрирован по адресу: г. Иркутск, ул. Баумана, дом 237/4, кв. 3, именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, заключили настоящий Акт приема-передачи жилого помещения (далее - Акт) к Договору найма от 09.02.2018 года (далее - договор) о нижеследующем:

1. Наймодатель передал, а Наниматель принял жилое помещение (далее – помещение),общей площадью 34,2 кв.м.: квартиры № 51 на 4 этаже многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Иркутск, ул. Деповского, д. 7, кв. (далее – дом).
2. Помещение находятся в технически исправном состоянии, пригодном для проживания в соответствии с условиями договора..
3. Наниматель осмотрел помещение, проверил исправность, расположенного в нем оборудования и имущества. В результате осмотра и проверки помещения Наниматель не выявил никаких повреждений, недостатков и неисправностей, в связи с чем не имеет к Наймодателю никаких претензий в отношении передаваемого помещения и расположенного в нем оборудования и имущества.
4. Наймодатель передал, а Наниматель принял ключи от помещения в количестве 2 (двух) комплектов, а также один ключ от подъезда дома.
5. Показание электросчетчика на день подписания настоящего Акта составляет:

6. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Наймодатель

Генеральный директор

_____ /Копышева О.П./

Наниматель

_____ /Киргизов К.Х./

Всего прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью

_____ лист _____

Генеральный директор

ООО «ЦЕНТРОН Деневольнити»

_____ О.П. Коньшева

ДОГОВОР НАЙМА

г. Иркутск "21" марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», в лице Генерального директора Коньшевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и

Белокурова Анастасия Викторовна, паспорт гражданина РФ 25 15 019034, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в гор. Шелехове 13.10.2014, зарегистрирована по адресу: Иркутская область, р-н Шелеховский, с. Баклаши, переулок Депутатский, дом 15, именуемая в дальнейшем Наниматель, с другой стороны совместно именуемые «стороны», заключили настоящий Договор найма (далее – «договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1Наймодатель передает в платное срочное владение и пользование жилое помещение, общей площадью 47 кв.м. (далее – помещение): квартира № 75 на 5 этаже (далее - квартира) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 228** (далее - многоквартирный дом).

1.2На момент заключения договора помещение находится в собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» (кадастровый номер 38:36:000023:8162, запись о регистрации в ЕГРН № 38-38-01/231/2014-783), не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Наймодатель обязан:
2.1.1. Предоставить Нанимателю помещение по акту приема передачи.
2.1.2. Передать Нанимателю помещение в состоянии, пригодном для проживания.
2.2. Наймодатель имеет право:
2.2.1. Требовать от Нанимателя своевременной оплаты по договору.
2.2.2. Требовать освобождения Нанимателя занимаемого помещения при досрочном расторжении договора или по окончании срока действия договора.
2.2.3. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в наем помещения, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны Нанимателю, либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра помещения и проверки его исправности.
2.2.4. Отказаться от исполнения настоящего договора, если Наниматель нарушил условия п. 2.3. договора.
2.2.5. В любой момент проверить состояние помещения, предоставленного в пользование Нанимателю.
2.3. Наниматель обязан:
2.3.1. Своевременно производить оплату по договору и иные платежи, предусмотренные настоящим договором, в том числе своевременно производить платежи, указанные в п. 3.2. настоящего Договора.
2.3.2. Соблюдать правила пользования предоставляемым помещением, не допускать разрушения и порчи помещения, поддерживать помещение в исправном состоянии.
2.3.3. Использовать помещение только для проживания. Не передавать в поднаем помещение или его часть без согласия Наймодателя. Проживание с животными возможно только с согласия Наймодателя.
2.3.4. Обеспечить Наймодателю беспрепятственный доступ в используемое помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий договора.
2.3.5. Не производить перепланировок, переоборудования и иных изменений в помещении без письменного разрешения Наймодателя. Текущий ремонт помещения, а также смена замков во входных дверях согласовывается с Наймодателем.
2.3.6. Нести имущественную и финансовую ответственность за сохранность помещения. При причинении умышленного или неумышленного вреда помещению по согласованию с Наймодателем возместить убытки Наймодателю, либо за свой счет восстановить первоначальное состояние помещения.
2.3.7.В случае нахождения в используемом помещении животных Нанимателя, возместить Наймодателю затраты, связанные с устранением запаха, в том числе затраты по замене линолеума и/или другого полового покрытия.
2.3.8.Обеспечить соблюдение правил порядка и тишины, установленных для проживания в многоквартирных домах.
2.3.9. Устранять последствия аварий, произошедших в помещении по вине Нанимателя и/или проживающих с ним лиц.

2.3.10. Не вселять в помещение иных лиц, не указанных в п.5.1 настоящего договора.
2.4. Наниматель имеет право:
2.4.1. Требовать своевременного предоставления помещения согласно условиям договора.
2.4.2. В многоквартирном доме пользоваться общими помещениями, механическими, санитарно-техническими, электрическими и иным оборудованием, обслуживающие более одной квартиры, за пределами и внутри квартиры.

3. Расчеты сторон

3.1. За пользование помещением в соответствии с настоящим договором Наниматель выплачивает Наймодателю арендную плату, которая составляет:
- с даты подписания акта приема передачи квартиры по 31.03.2018 года - 7 550 (Семь тысяч пятьсот пятьдесят рублей, 00 копеек) рублей в месяц за все помещение;
- с 01.04.2018 года - **9 000 (Девять тысяч рублей, 00 копеек) рублей** в месяц за все помещение.
Оплата арендной платы за пользование помещением в марте 2018 года производится в соответствии с настоящим договором не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания акта приема передачи квартиры, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Наймодателя, указанный в п.6 договора.
Оплата арендной платы за пользование помещением производится в соответствии с настоящим договором ежемесячно авансом **не позднее 15 числа оплачиваемого месяца** путем перечисления денежных средств на расчетный счет Наймодателя, указанный в п.6 договора.
3.2. Наниматель самостоятельно и за свой счет ежемесячно производит расходы по оплате за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, телефон, домофон. Оплата осуществляется по тарифам, установленным соответствующими службами и организациями. Наниматель обязан предоставлять Наймодателю квитанции по оплате указанных услуг не позднее 15 дней с даты окончания срока оплаты, установленного соответствующими службами и организациями.
3.3. При просрочке платежей по настоящему договору Наниматель уплачивает Наймодателю неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4. Срок действия и порядок расторжения договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.
4.2.Срок найма начинается в дату подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры и **заканчивается "31" января 2019 г.**
4.3.В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении договора за 14 дней до истечения срока, указанного п.4.2, договор будет считаться возобновленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на условиях, предусмотренных настоящим договором, с учетом условий по индексации, если такое условие установлено Договором. Настоящий договор может быть возобновлен не более 3 (Трех) раз подряд
4.4.Настоящий договор может быть расторгнут досрочно Наймодателем в случае нарушения Нанимателем условий договора. Кроме того, Наймодатель вправе расторгнуть договор, если Наниматель нарушает права и интересы соседей.
4.5.При расторжении договора по инициативе Нанимателя или в соответствии с п. 2.2.4 настоящего договора, произведенная Нанимателем оплата вперед по настоящему договору возврату не подлежит, за исключением случаев досрочного расторжения договора со стороны Наймодателя.
4.6.В случае нарушения более одного раза Нанимателем п.3.1 настоящего договора, Наймодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор, при этом у Нанимателя прекращается право пользования указанным жилым помещением. Датой расторжения договора будет являться дата, указанная в уведомлении. В этом случае, а также в случае окончания срока договора Наниматель обязан незамедлительно передать Наймодателю квартиру в том же состоянии, в котором принял ее от Наймодателя, и передать Наймодателю ключи от квартиры. При невыполнении данного обязательства со стороны Нанимателя, Наймодатель вправе вскрыть жилое помещение без Нанимателя, в этом случае ответственности за вещи Нанимателя и членов его семьи, оставленные в квартире, Наймодатель не несет.
4.7. Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон. Наймодатель вправе расторгнуть настоящий договор досрочно в одностороннем внесудебном порядке, предварительно уведомив об этом Нанимателя за 14 дней до даты расторжения.
4.8. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, будут по возможности решаться путем переговоров. В случаях, когда стороны не могут достичь согласия, спор подлежит разрешению в суде по месту нахождения Наймодателя.

5. Особые условия

5.1. Вместе с Нанимателем имеют право проживать:
1) -
5.2. В день подписания договора Наниматель получил ключи от указанной квартиры в количестве 2 (двух) комплектов.
5.3. В случае установления Нанимателем новых замков во входной двери, Наниматель незамедлительно обязан предоставить Наймодателю комплект ключей от новых замков. В случае нарушения данного обязательства Наймодатель имеет право вскрыть жилое помещение без Нанимателя, в этом случае ответственности за вещи Нанимателя и членов его семьи, оставленные в квартире, Наймодатель не несет.
5.4.Неотделимые улучшения, произведенные в помещении Нанимателем без письменного согласования с Наймодателем, переходят к Наймодателю без возмещения их стоимости.
5.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из сторон.

6. Подписи сторон

Наймодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, эт. 6, пом. I, ком. 29
ИНН 7708227080 КПП 775050001
р/с 40701810700000337907
в Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823
в ГУ Банка России по ЦФО

Генеральный директор

/Конышева О.П./

Наниматель:

Белокурова Анастасия Викторовна
27.09.1994 года рождения, место рождения гор. Иркутск
Паспорт гражданина РФ 25 15 019034, выдан 13.10.2014 года
Зарегистрирован: Иркутская область, р-н Шелеховский, с. Баклаши, переулок Депутатский, дом 15

Телефон:

/Белокурова А.В./

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Иркутск

"21" марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» в лице Генерального директора Конышевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и

Белокурова Анастасия Викторовна, паспорт гражданина РФ 25 15 019034, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в гор. Шелехове 13.10.2014, зарегистрирована по адресу: Иркутская область, р-н Шелеховский, с. Баклаши, переулок Депутатский, дом 15, именуемая в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, заключили настоящий Акт приема-передачи жилого помещения (далее - Акт) к Договору найма от 21.03.2018 года (далее - договор) о нижеследующем:

1. Наймодатель передал, а Наниматель принял квартиру, общей площадью 47 кв.м. на 5 этаже в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 228, кв. 75 (далее - квартира).
2. Помещение находятся в технически исправном состоянии, пригодном для проживания в соответствии с условиями договора..
3. Наниматель осмотрел помещение, проверил исправность, расположенного в нем оборудования и имущества. В результате осмотра и проверки помещения Наниматель не выявил никаких повреждений, недостатков и неисправностей, в связи с чем не имеет к Наймодателю никаких претензий в отношении передаваемого помещения и расположенного в нем оборудования и имущества.
4. Наймодатель передал, а Наниматель принял ключи от помещения в количестве 2 (двух) комплектов, а также один ключ от подъезда дома.
5. Показание электросчетчика на день подписания настоящего Акта составляет: _____
6. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Наймодатель

Генеральный директор

_____ /Конышева О.П./

Наниматель

_____ /Белокурова А.В./

4

Всего прошуровано, пронумеровано и скреплено печатью
лист

Генеральный директор
ООО «РЕГИОН Девелопмент»
О.П. Коньшева

Получено 16 НОЯ 2017

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск «14» ноября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 ноября 2017 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» ноября 2017 года по «31» декабря 2017 года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 ноября 2017 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами своих обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»

Генеральный директор

О.П. Конышева

Арендатор:
ООО «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

О.Г. Черных

Получено 03 ОКТ 2017

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ НАЙМА
от 17.09.2015 г.

г. Иркутск «28» сентября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» в лице Андреевой Ларисы Владимировны, действующей на основании Доверенности №50 от 27.12.2016, именуемое в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и

Гр. РФ **Соломатова Юлия Сергеевна** (паспорт: серия 25 03 № 229246 выдан 19.07.2002 года Куйбышевским РОВД г. Иркутска, зарегистрирована по адресу: г. Иркутск, ул. 1-я Советская, д. 73, кв. 10), именуемая в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к договору найма от 17.09.2015 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению внести изменения в п. 3.1. Договора изложив его в следующей редакции:
«3.1.Размер оплаты по настоящему Договору составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек. Оплата производится не позднее 17 числа каждого месяца за месяц вперед.».
2. Настоящее Соглашение вступает в силу с 01.10.2017 г. и действует до момента выполнения Сторонами всех обязательств.
3. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Подписи сторон

Наймодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корпус 2
ИНН 7708227080 КПП 775050001
р/с 40701810700000337907
в Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО

/Л.В. Андреева/

Наниматель:

Гр. РФ Соломатова Юлия Сергеевна
Паспорт: серия 25 03 № 229246 выдан 19.07.2002 года Куйбышевским РОВД г. Иркутска, зарегистрирована по адресу: г. Иркутск, ул. 1-я Советская, д. 73, кв. 10
т. 8-902-1-731-751

/Соломатова Ю.С./

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№ 4-ГА-19

г. Москва **« » января 2019 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Конышевой Ольги Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 48,2 (сорок восемь целых две десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номерами 51 и 52 (Приложение №1 к Договору).

1.2. На момент заключения Договора Помещение находится в собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.3. Передаваемое в аренду Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемому нежилому помещению, используемому для коммерческих целей.

1.4. Помещение, указанное в пункте 1.1. Договора, передается от Арендодателя к Арендатору по Акту приема-передачи.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования им арендуемого Помещения, являются собственностью Арендатора.

1.6. Течение срока аренды по настоящему Договору начинается с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в дату возврата Помещения Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель имеет право на получение арендной платы за сданное в аренду Помещение на условиях настоящего Договора.

2.1.2. Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

2.2. Обязанности Арендодателя:

2.2.1. Передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2.2. В присутствии Арендатора проверить техническую исправность Помещения.

2.2.3. Самостоятельно и за счет имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (при наличии согласия на это специализированного депозитария) обеспечить оказание коммунальных и иных услуг, необходимых для пользования Помещением в соответствии с его назначением (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, вывоз мусора, эксплуатация и обслуживание управляющей компании Помещения и общего имущества в здании, а также иные обоснованные расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещения).

2.3. Права Арендатора:

2.3.1. Сдавать Помещение в субаренду. При этом Арендатор предоставляет копию договора субаренды Арендодателю в течение 3 рабочих дней с даты подписания.

2.3.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

2.4. Обязанности Арендатора:

2.4.1. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

2.4.2. Содержать Помещение в исправном состоянии, в соответствии с требованиями санитарных, противопожарных правил, правил эксплуатации оборудования, обеспечивать пожарную и промышленную безопасность Помещения и находящегося в нём оборудования.

Арендатор самостоятельно разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению пожарной безопасности в Помещении, в связи с чем обязан приказом назначить ответственным за обеспечение пожарной безопасности в Помещении физическое лицо из числа сотрудников/представителей Арендатора – заверенная Арендатором копия указанного приказа должны быть предоставлена Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты принятия приказа.

2.4.3. Соблюдать требования государственных органов контроля и надзора, а также представителей Арендодателя по вопросам, относящимся к содержанию и эксплуатации Помещения, оборудования и имущества (эксплуатационного, санитарно-технического, инженерного), инвентаря.

2.4.4. При обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, в том числе сантехнического и электротехнического оборудования, немедленно сообщать об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению его последствий.

2.4.5. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для проведения им проверки технического состояния имущества (санитарно-технического, эксплуатационного, инженерного), инвентаря, как путём визуального осмотра, так и при помощи специальных технических средств, а также для проверки целевого использования имущества.

2.4.6. Вносить арендную плату в сроки, в размерах, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.7. При прекращении Договора возвратить по акту приема-передачи Арендодателю Помещение в исправном состоянии не позднее последнего дня действия Договора.

2.4.8. Обеспечить охрану Помещения с целью недопущения проникновения в арендуемое Помещение посторонних лиц в нерабочие дни и в ночное время.

2.4.9. Осуществлять за свой счет (без последующего возмещения расходов Арендодателем) текущий ремонт Помещения, а также осуществлять иные мероприятия, связанные с улучшением Помещения, и самостоятельно нести связанные с этим расходы.

При этом, любые работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики Помещения, то есть улучшения связанные с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием Помещения, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

2.4.10. Восстановить Помещение своими силами и за свой счёт, если последнее придёт в аварийное состояние в результате виновных действий либо бездействий Арендатора.

2.4.11. Передать Арендодателю при получении Помещения по Акту приема-передачи список контактных телефонов (аналогичных средств связи) ответственных работников/представителей Арендатора, которые могут быть вызваны в связи с аварийной ситуацией.

2.4.12. Вернуть Помещение Арендодателю по истечении срока действия Договора по Акту приема-передачи в нормальном состоянии с учетом естественного износа.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата устанавливается в размере 18 220, 34 (Восемнадцать тысяч двести двадцать) рублей 34 копейки за один месяц срока аренды Помещения, кроме того НДС по ставке, установленной законодательством РФ.

В случае, если Помещение предоставлялось в аренду неполный месяц, то Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную пропорционально количеству дней, в течение которых Помещение было во владении и пользовании Арендатора.

3.2. Арендодатель вправе один раз в течение срока действия Договора в одностороннем порядке увеличить размер месячной арендной платы, но не более, чем на 10% (Десять процентов) по сравнению с текущей арендной платой.

Увеличенная в соответствии с настоящим пунктом Договора арендная плата подлежит применению к отношениям Сторон по Договору по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендатора о повышении арендной платы.

3.3. Арендатор вносит на расчетный счет Арендодателя арендную плату за каждый месяц срока аренды не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца срока аренды за текущей месяц.

3.4. Стороны установили, что в арендную плату включена компенсация расходов Арендодателя, осуществленных Арендодателем в соответствии с п. 2.2.3. Договора в связи с пользованием Помещением Арендатором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОР

4.1. Сторона Договора, имущественные интересы или деловая репутация которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов; утрата, порча или повреждение имущества (реальный ущерб). Все понесенные расходы, должны быть документально подтверждены.

4.2. В случае просрочки исполнения денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 (Ноль целых одни десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки возврата Помещения Арендатором при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

В случае отказа в принятии Помещения Арендодателем при прекращении Договора либо досрочного расторжения Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 3,3 (Три целых три десятых) процента от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

Уплата пени не освобождает Стороны от исполнения обязательств и от возмещения убытков в случае их причинения.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были оговорены или известны Арендатору или должны были быть обнаружены Арендатором при подготовке Акта приема-передачи Помещения и получении Помещения.

4.4. Арендодатель не отвечает за утрату, порчу имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, изменения законодательства, препятствующее или существенно изменяющие исполнение Договора на прежних условиях, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

4.6. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 7 (Семи) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

4.7. Все уведомления, по настоящему Договору, должны быть исполнены в письменной форме.

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

4.9. Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в арбитражный суд по месту нахождения Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. по соглашению сторон;

6.1.2. по иным основания, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.2. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора в следующих случаях:

а) использования Помещения Арендатором с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения;

б) существенного ухудшения состояния Помещения по вине Арендатора;

в) неоднократного (более двух раз) невнесения Арендатором арендной платы в полном размере в установленные сроки и в соответствии с условиями Договора;

г) неустранения Арендатором последствий аварии (п. 2.4.10. Договора) в разумные сроки или в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя об устранении последствий аварии.

В соответствии с настоящим пунктом Договор прекращается по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя о прекращении Договора.

6.3. В случае прекращения настоящего Договора стоимость любых неотделимых улучшений Помещения, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору. Указанные неотделимые нарушения входят в состав Помещения и являются собственностью Арендодателя с момента их появления.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами, с которого и становится обязательным для Сторон, заключивших его.

7.2. Срок аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема- передачи Помещения и заканчивается «30» ноября 2019 года. При отсутствии письменного заявления какой-либо из Сторон о прекращении Договора в связи с истечением его срока действия (такое заявление одной Стороны, в случае его направления, должно быть получено другой Стороной не позднее чем за один месяц до срока прекращения Договора), Договор будет считаться возобновленным на 11 (Одиннадцать) месяцев на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Настоящий Договор может быть возобновлен не более 3 (Трех) раз подряд.

7.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своего места нахождения, платежных реквизитов, номеров телефонов, телефаксов и телексов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 11 А, этаж 6, помещение I, комната 1
ИНН 7708227080 КПП 770401001
Банк ГПБ (АО)
БИК 044525823
К/с 30101810200000000823
Р/с 40701810700000337907

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»
Адрес: 664011, г. Иркутск,
ул. Рабочая, д. 3 «Б»
ИНН 3808074496
КПП 380801001
Р/с 40 702 810 318 350 010 754
в Байкальский Банк ПАО Сбербанк,
К/с 30101810900000000607,
БИК 042520607

Генеральный директор

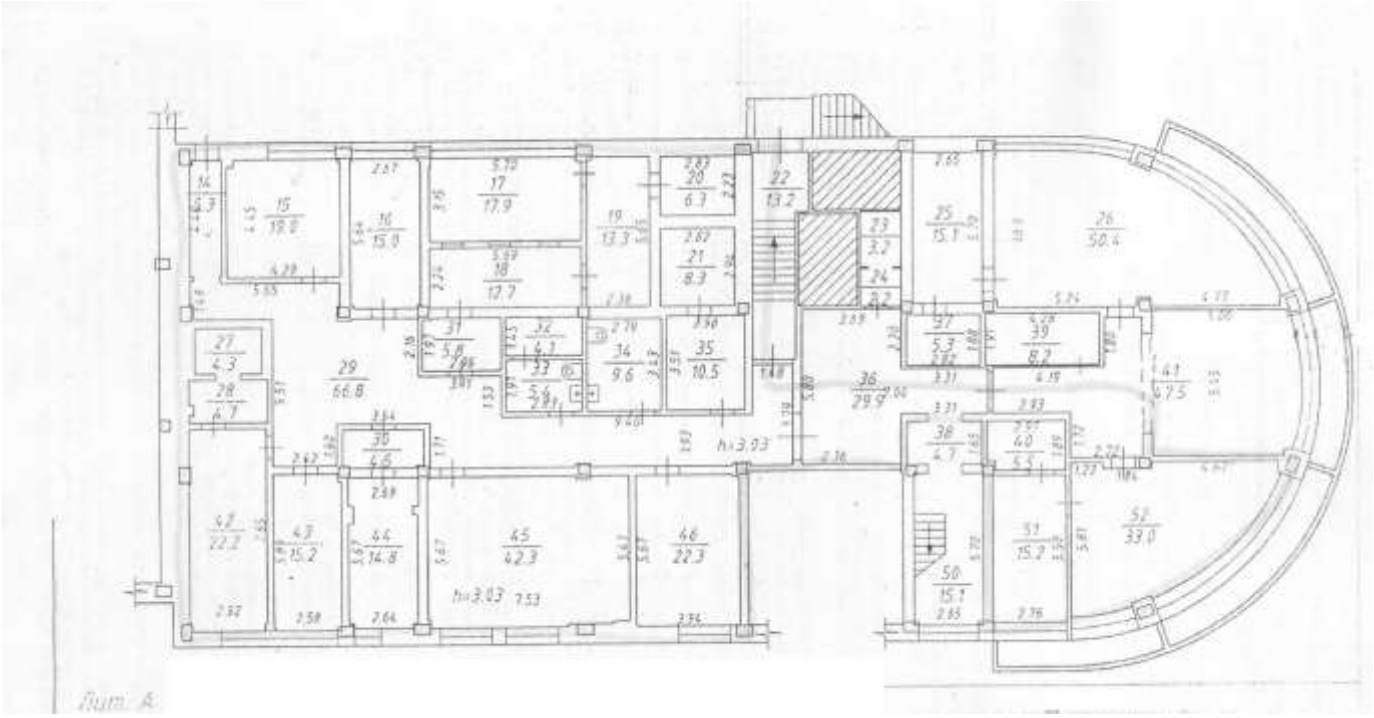
_____ О.П. Конышева

Генеральный директор

_____ О.Г. Черных

Приложение №1
к Договору аренды нежилого помещения
№ 4-ГА-19 от « » января 2019 г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



Арендодатель:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Генеральный директор

_____ О.П. Конышева

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»

Генеральный директор

_____ О.Г. Черных

Акт
приема-передачи нежилого помещения
к Договору аренды нежилого помещения № 4-ГА-19 от __.01.19 г.

г. Москва **«__» января 2019 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Конышевой Ольги Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие – Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора **Черных Ольги Геннадьевны**, действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи помещения (далее – Акт) к договору аренды нежилого помещения № 4-ГА-19 от «___» января 2019 г. о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующее имущество: часть нежилого помещения общей площадью 48,2 (сорок восемь целых две десятых) кв.м., расположенное на цокольном этаже 9-этажного метало каркасного здания, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, д.24, входящее в состав нежилого помещения с кадастровым номером 38:36:000021:5710 (далее – Помещение) и указанное на плане расположения помещений цокольного этажа за номерами 51 и 52 (Приложение №1 к Договору).
2. Помещение находится в технически исправном состоянии, пригодно для его эксплуатации в соответствии с условиями Договора аренды.
3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 4-ГА-19 от «___» января 2019 г.

Арендодатель:	**Арендатор:**
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»	Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие-Инвест»
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ О.П. Конышева	_____ О.Г. Черных

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды нежилого помещения
от 01 марта 2013 г.

г. Иркутск « » января 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Представителя Гр. РФ Конышевой Ольги Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Благоденствие - Инвест», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Черных Ольги Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г. (Далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить с 01 января 2018 г. пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны договорились о временном установлении следующего размера арендной платы:

- на период с «01» января 2019 года по «31» января 2019 (включительно) года размер арендной платы составляет 985 000,00 (Девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС) в месяц».

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения к Договору распространяют свое действие на отношения сторон, возникших с 01 января 2019 года.

3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента выполнения сторонами всех обязательств.

5. К отношениям сторон по тем вопросам, которые не урегулированы или не полностью урегулированы настоящим Дополнительным соглашением и Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (Двух) Экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: **ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У.** **ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»**	**Арендатор:** **ООО «Благоденствие-Инвест»**
Генеральный директор	**Генеральный директор**
_____ О.П. Конышева	**_____ О.Г. Черных**

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

296 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

