

ДОГОВОР АРЕНДЫ №1879/НЕО-2025-1
нежилого помещения

город Москва

«28» октября 2025 года

Гражданин Российской Федерации Секретарев Николай Александрович, дата рождения: «09» июня 1954 года, место рождения: дер. Юрьевская, Череповецкого р-на, Вологодской обл., гражданство: РФ, паспортные данные: 19 00 № 156255, выдан: УВД гор. Череповца Вологодской обл., дата выдачи «26» марта 2001 года, код подразделения: 352-003, зарегистрирован по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Любецкая, д. 5, кв. 5, ИНН 352810583932, СНИЛС 065-778-064-06, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «НЕО-ФАРМ» (сокращенно – ООО «НЕО-ФАРМ»), ОГРН 1037732007620, ИНН 7732121736, КПП 772801001, адрес места нахождения: 117246, город Москва, ул. Обручева, д. 55А, этаж 1, пом VII, ком 1, в лице генерального директора Иванушкина Олега Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять в аренду на условиях, предусмотренных настоящим Договором, нежилое помещение площадью **98,2 (Девяносто восемь целых и две десятых) квадратных метра**, этаж 1, номера на поэтажном плане: помещение **4Н**, расположенное по адресу: **Российская Федерация, Вологодская обл., г. Череповец, ул. Ленинградская, д. 51**.

Кадастровый (или условный) номер: 35:21:0501001:2478.

1.2. Сдаваемые в аренду помещение(-я) именуется в дальнейшем «Помещение».

1.3. Схема размещения, расшифровка комнат Помещения указана на поэтажном плане и экспликации (Приложение №2 и №3).

1.4. Передаваемое в аренду Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 35-35-21/024/2014-104 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – Приложение №6).

Адрес Помещения в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (ФИАС) - Приложение №11.

1.5. Каждая из Сторон заверяет и гарантирует, что она является действующим полномочным лицом, не находящимся в процессе ликвидации или банкротства, зарегистрированным в соответствии с законодательством той страны, в которой она зарегистрирована, и все необходимые одобрения, разрешения, регистрации и согласования с государственными органами, а также все внутренние документы и согласования, необходимые для подписания, вступления в силу и исполнения настоящего Договора, были ею получены и должным образом оформлены, а также имеют юридическую силу на период действия настоящего Договора.

Каждая из Сторон заверяет и гарантирует, что подписание настоящего Договора осуществляется надлежаще уполномоченными представителями Сторон и получены все необходимые разрешения, одобрения и согласования органов управления Сторон на подписание настоящего Договора.

Арендодатель заверяет и гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Помещение никому не отчуждено, не является предметом судебного разбирательства, под арестом или иными обременениями не состоит, в доверительное управление не передано, иными правами третьих лиц не обременено.

1.6. Целевое использование Помещения Арендатором: **организация и эксплуатация аптеки, аптечного пункта**, розничная торговля товарами, оборот которых не запрещен, а также осуществления иной деятельности, не запрещенной законом.

1.7. Арендодатель гарантирует, что Арендатор и/или его субарендаторы будут являться единственными торговыми предприятиями, осуществляющими в объекте недвижимости, принадлежащем Арендодателю на праве собственности или ином вещном праве, и в границах которого находится Помещение, вид деятельности по продаже лекарственных средств, биологически активных добавок и других товаров медицинского назначения.

Арендодатель соглашается с тем, что при подписании настоящего Договора на указанных в нем условиях (в частности, условиях о размере арендной плате), Арендатор исходил из того существенного условия, что Арендатор и/или его субарендаторы будут являться единственными торговыми предприятиями, осуществляющими в объекте недвижимости, принадлежащем Арендодателю на праве собственности или ином вещном праве, и в границах которого находится Помещение, вид деятельности по продаже лекарственных средств, биологически активных добавок и других товаров медицинского назначения.

В случае, если Арендатор и/или его субарендаторы окажутся не единственными торговыми предприятиями, осуществляющими в объекте недвижимости, принадлежащем Арендодателю на праве собственности или ином вещном праве, и в границах которого находится Помещение, вид деятельности по продаже лекарственных средств, биологически активных добавок и других товаров медицинского назначения, размер Основной арендной платы рассчитывается в следующем порядке:

- начиная с 10-го дня после отправления Арендатором уведомления Арендодателю о том, что Арендатор и/или его субарендаторы не являются единственными торговыми предприятиями, осуществляющими в объекте недвижимости, принадлежащем Арендодателю на праве собственности или ином вещном праве, и в границах которого находится Помещение, вид деятельности по продаже лекарственных средств,

Обеспечение технической возможности осуществления электронного документооборота является обязанностью каждой Стороны Договора. Отсутствие обеспечения технической возможности для осуществления электронного документооборота не является основанием для предъявления претензий по надлежащей отправке документов по Договору.

Стороны обязаны информировать друг друга о невозможности обмена документами в электронном виде, подписанными Усиленной квалифицированной электронной подписью, в случае технического сбоя внутренних систем Стороны. В этом случае в период действия такого сбоя Стороны производят обмен документами на бумажном носителе и с подписанием собственноручной подписью.

8.6. Арендатор заключает договор на вывоз ТКО (ТБО) и производит самостоятельно расчеты по нему.

8.7. Размер Основной арендной платы включает в себя плату за владение и пользование Помещением, местами общего пользования в Здании, Земельным участком, все возможные возмещения расходов и вознаграждения Арендодателя на содержание Помещения, Здания и прилегающей к Зданию и Помещению территории. Арендатор не выплачивает Арендодателю иных сумм, кроме прямо предусмотренных в п. 8.3. настоящего Договора.

8.8. Начисления Основной арендной платы производится на основании Договора и не требует подписания актов оказанных услуг.

Стороны обязуются проводить сверку взаимных расчетов (требований и обязательств) по настоящему Договору по письменному требованию Стороны.

8.9. В целях определения сроков применяются правила определения сроков, установленные п. 3 ст. 192 ГК РФ.

8.10. На момент заключения настоящего Договора Арендодатель является физическим лицом. Арендатор является налоговым агентом, на которого возложены обязанности по исчислению и перечислению в бюджет НДФЛ.

8.10.1. В случае, если в соответствии с действующим законодательством РФ будет предусмотрена обязанность Арендодателя исчислять и уплачивать налог на добавленную стоимость (далее – НДС), то Арендодатель обязан письменно уведомить об этом Арендатора с приложением соответствующих документов, подтверждающих обязанность по исчислению и уплате НДС и размер ставки НДС, которую обязан применять Арендодатель в соответствии с действующим законодательством РФ. В этом случае, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Арендатором было получено письменное уведомление от Арендодателя, но не ранее момента возникновения обязанности Арендодателя по исчислению и уплате налога на добавленную стоимость, сумма НДС, соответствующая применяемой Арендодателем ставки НДС, оплачивается Арендатором дополнительно к размеру основной арендной платы, установленного п. 1, Приложения № 1 к настоящему Договору.

8.10.2. В случае, если в период действия настоящего Договора размер ставки НДС, которую обязан применять Арендодатель в соответствии с действующим законодательством РФ, будет изменен, то Арендодатель обязан письменно уведомить об этом Арендатора с приложением соответствующих документов, подтверждающих обязанность по исчислению и уплате НДС и размер новой ставки НДС, которую обязан применять Арендодатель. В этом случае, с первого числа месяца, в котором Арендатором было получено письменное уведомление от Арендодателя, но не ранее момента (даты) изменения размера ставки НДС, которую Арендодатель обязан применять, сумма НДС, соответствующая применяемой Арендодателем ставке НДС, оплачивается Арендатором дополнительно к размеру основной арендной платы, установленного п. 1, Приложения № 1 к настоящему Договору.

8.10.3. В случае, если в период действия настоящего Договора обязанность Арендодателя по исчислению и уплате НДС будет прекращена, то Арендодатель обязан в течение 10 (Десять) дней с момента (даты) прекращения обязанности по исчислению и уплате НДС письменно уведомить об этом Арендатора. В этом случае, с первого числа месяца, в котором Арендатором было получено письменное уведомление от Арендодателя, но не ранее момента прекращения обязанности Арендодателя по исчислению и уплате НДС, Арендатор оплачивает основную арендную плату в размере, установленном п. 1 Приложения № 1 к настоящему Договору.

8.10.4. В случае, если в соответствии с действующим законодательством РФ Арендодатель будет обязан осуществлять исчисление и уплату НДС, то Арендодатель обязан не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, по средствам электронного документооборота, ежемесячно предоставлять Арендатору счет-фактуру и/или универсальный передаточный документ и акт выполненных работ (оказанных услуг) оформленные в соответствии с действующим законодательством РФ и соответствующий, предусмотренным настоящим Договором платежам.

8.10.5. Стороны особо согласовали, что в случае не исполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязанностей, предусмотренных п. 8.10.4. настоящего Договора, либо неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем законодательства РФ, либо иного действия и/или бездействия, повлекшие неблагоприятные последствия для Арендатора, в том числе в форме отказа в зачете НДС, в доначислении налогов, требования уплаты штрафа и пеней, Арендодатель обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты предъявления Арендатором соответствующих требований возместить Арендатору имущественные потери (ст. 406.1 ГК РФ) в сумме незачтенного НДС, выставленных штрафов и пеней, доначисленных налогов, а также Арендодатель выплачивает Арендатору, по письменному требованию Арендатора, штраф в размере, составляющим размер ставки НДС, применяемой Арендодателем в соответствии с действующим законодательством РФ за каждый случай неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем своей обязанности, предусмотренной п. 8.10.4. настоящего Договора.

Стороны особо согласовали, что Арендатор вправе в одностороннем порядке уменьшить размер ежемесячной основной арендной платы на размер неустойки, определенный в соответствии с условиями настоящего пункта».

неуведомления правопреемника, Арендодатель возмещает Арендатору все причиненные таким неуведомлением убытки, включая возмещение неотделимых улучшений и возврата Обеспечительного платежа.

12.7. Настоящим Арендодатель принимает на себя обязательство не возражать против продления (возобновления) срока действия Договора как Краткосрочного договора в порядке, предусмотренном пунктом 2.3. Договора, в противном случае если срок аренды Помещения составит меньше срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора (за исключением оснований главы 10 настоящего Договора), Арендодатель обязан оплатить возмещение Арендатору. Размер возмещения определяется как сумма Основной арендной платы за 12 (Двенадцать) месяцев, фактически покрывающая стоимость произведенных Арендатором в Помещении неотделимых улучшений, стоимость расходов на Работы, в том числе ремонт и отделку Помещения, затраты на изготовление и размещение информационных вывесок, а также иные расходы Арендатора, направленные на подготовку к ведению в Помещении коммерческой деятельности.

12.8. Все изменения, вносимые в Договор, Стороны оформляют в письменном виде путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

12.9. Настоящий Договор подписан в 3 (Трех) экземплярах на русском языке: 1 (Один) для Арендодателя, 1 (Один) для Арендатора и 1 (Один) для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию, который после перевода в форму электронного образа документа подлежит возврату заявителю после завершения процедуры осуществления государственной регистрации. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

12.10. Приложения к Договору:

- Приложение №1 (Основные коммерческие условия);
- Приложение №2 (Поэтажный план);
- Приложение №3 (Экспликация);
- Приложение №4 (Форма Уведомления);
- Приложение №5 (Протокол согласования цены Компенсационного платежа);
- Приложение №6 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости);
- Приложение №7 (Форма Акта приема-передачи);
- Приложение №8 (Место размещения информационных конструкций (вывесок) Арендатора);
- Приложение №9 (Место для размещения наружных блоков кондиционеров);
- Приложение №10 (Границы зоны ответственности Арендатора по уборке входной группы);
- Приложение №11 (Выписка из Федеральной информационной адресной системой (ФИАС));
- Приложение №12 (Планограмма помещения).

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

по Договору аренды нежилого помещения
№1879/НЕО-2025-1 от «28» октября 2025г.

Арендодатель:

Гражданин Российской Федерации
Секретарев Николай Александрович
паспортные данные: 19 00 № 156255, выдан: УВД гор.
Череповца Вологодской обл., дата выдачи «26» марта
2001 года, код подразделения: 352-003, зарегистрирован
по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул.
Любечкая, д. 5, кв. 5, ИНН 352810583932, СНИЛС 065-
778-064-06
Р/с 40817810312270266422 в Вологодское отделение
№8638 ПАО СБЕРБАНК г. Вологда
К/с 30101810900000000644
БИК 041909644

Гражданин Российской Федерации


Секретарев Николай Александрович

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью
«НЕО-ФАРМ»
адрес места нахождения: 117246, г. Москва,
ул. Обручева, д. 55А, этаж 1, пом VII, ком 1
Почтовый адрес: 117246, г. Москва, а/я №5
ОГРН 1037732007620 ИНН 7732121736
КПП 772801001
р/с 40702810238000120542
в ПАО «Сбербанк»
к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
e-mail: neorealty@neo-pharm.ru
тел.: + 7 (495) 461-01-01

Общество с ограниченной ответственностью
«НЕО-ФАРМ»
Генеральный директор


Иванушкин Олег Михайлович

Приложение № 1
к Договору аренды нежилого помещения
№1879/НЕО-2025-1 от «28» октября 2025г.

ОСНОВНЫЕ КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

1. ОСНОВНАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
нежилого помещения по Договору аренды №1879/НЕО-2025-1 от «28» октября 2025г.

город Череповец

«27» января 2026 года

Гражданин Российской Федерации Секретарев Николай Александрович, дата рождения: «09» июня 1954 года, место рождения: дер. Юрьевская, Череповецкого р-на, Вологодской обл., гражданство: РФ, паспортные данные: 19 00 № 156255, выдан: УВД гор. Череповца Вологодской обл., дата выдачи «26» марта 2001 года, код подразделения: 352-003, зарегистрирован по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Любецкая, д. 5, кв. 5, ИНН 352810583932, СНИЛС 065-778-064-06, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «НЕО-ФАРМ» (сокращенно – ООО «НЕО-ФАРМ»), ОГРН 1037732007620, ИНН 7732121736, КПП 772801001, адрес места нахождения: 117246, г. Москва, ул. Обручева, д.55А, этаж 1, помещение VII, комната 1, в лице Генерального директора Иванушкина Олега Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт приема-передачи, именуемый в дальнейшем «Акт», о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение площадью 98,2 (Девяносто восемь целых и две десятых) квадратных метра, этаж 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Вологодская обл., г. Череповец, ул. Ленинградская, д. 51, пом. 4Н. Кадастровый (или условный) номер: 35:21:0501001:2478.
2. На момент составления Акта Помещение находится в следующем техническом состоянии:

Наименование	Описание	Состояние
Напольное покрытие	Плинтус / Линолеум	(Удовлетворительно / Неудовлетворительно)
Потолочное покрытие	Натяжной потолок	(Удовлетворительно / Неудовлетворительно)
Покрытие стен	обои	(Удовлетворительно / Неудовлетворительно)
Двери	4 шт.	(Удовлетворительно / Неудовлетворительно)
Окна	4 шт.	(Удовлетворительно / Неудовлетворительно)
Отопительные приборы	5 шт.	(Удовлетворительно / Неудовлетворительно)
Система вентиляции	отсутствует	(Удовлетворительно / Неудовлетворительно)
Система кондиционирования	отсутствует	(Удовлетворительно / Неудовлетворительно)

ОПС (Охранно-Пожарная Сигнализация): присутствует или отсутствует, монтирует Арендатор или Арендодатель, эксплуатирует Арендатор или Арендодатель.

Общее состояние Помещения требует капитального ремонта

3. Показания приборов учета на дату приема-передачи Помещения:

Прибор учета	Номер счетчика	Показание	Наличие пломбы Да (+) Нет (-)	Контрольный (+) или Учетный зарегистрированн ый (-) счетчик
Электроэнергия	36057282	21395	+	—
Горячая вода	11768620	00062	+	—
Холодная вода	853728212	00252	+	—

4. Планировка помещения не соответствует плану БТИ и экспликации (технического паспорта).

5. Настоящий Акт подписан в 3 (Трех) экземплярах на русском языке: 1 (Один) для Арендодателя, 1 (Один) для Арендатора и 1 (Один) для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию, который после перевода в форму электронного образа документа подлежит возврату заявителю после завершения процедуры осуществления государственной регистрации. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

(*) Описание:

Аварийное (требуется капитальный ремонт)

Помещение непригодно к использованию. Необходимо принятие неотложных мер по его капитальному ремонту. Требуется замена инженерных коммуникаций, полное восстановление отделки и ремонт или замена конструкций здания;

Под отделку (новое помещение)

Для эксплуатации помещения требуется полный комплекс отделочных работ;

Неудовлетворительное (требует ремонта)

Помещение в текущем состоянии непригодно или частично пригодно к использованию. Отделка имеет дефекты, устранимые с помощью значительного ремонта. Конструкции здания не требуют восстановления. Требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой;

Требуется косметический ремонт

Помещение пригодно к использованию. Отделка имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта. Имеются повреждения покрытий полов, стен и потолка;

Не требует ремонта

Помещение пригодно к использованию без проведения каких-либо работ.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН
по АКТУ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к Договору аренды нежилого помещения
№1879/НЕО-2025-1 от «28» октября 2025г.

Арендодатель:

Гражданин Российской Федерации
Секретарев Николай Александрович
паспортные данные: 19 00 № 156255, выдан:
УВД гор. Череповца Вологодской обл., дата
выдачи «26» марта 2001 года, код
подразделения: 352-003, зарегистрирован по
адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул.
Любецкая, д. 5, кв. 5, ИНН 352810583932,
СНИЛС 065-778-064-06
Р/с 40817810312270266422 в Вологодское
отделение №8638 ПАО СБЕРБАНК г. Вологда
К/с 30101810900000000644
БИК 041909644

Гражданин Российской Федерации


Секретарев Николай Александрович

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью
«НЕО-ФАРМ»
адрес места нахождения: 117246, г. Москва,
ул. Обручева, д. 55А, этаж 1, пом VII, ком 1
Почтовый адрес: 117246, г. Москва, а/я №5
ОГРН 1037732007620 ИНН 7732121736
КПП 772801001
р/с 40702810238000120542
в ПАО «Сбербанк»
к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
e-mail: neorealty@neo-pharm.ru
тел.: + 7 (495) 461-01-01

Общество с ограниченной ответственностью
«НЕО-ФАРМ»
Генеральный директор


Иванушкин Олег Михайлович

