

ОТЧЕТ № 200519
об оценке справедливой стоимости

права аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года

права аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений»

**Заказчик: ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «Краснопресненский»**

Дата оценки: 15 мая 2020 г.

Дата составления отчета: 15 мая 2020 г.

Заключение об оценке

Генеральному директору
ООО «УК «Реальные инвестиции»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»
А.А. Асееву

На основании Договора об оценке № ОЦ0902-04 от 23.03.2009 г. и Дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС51 от 08.05.2020 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости права аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года и права аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года (далее – Объекты) в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО 13).

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором, дополнительным соглашением, профессиональными стандартами и правилами оценки, действующим российским законодательством, а также МСФО 13. Оценка проведена по состоянию на 15.05.2020 г. Датой составления Отчета является 15.05.2020 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13 для определения стоимости чистых активов ЗПИФН «Краснопресненский».

Подробное описание объекта оценки, а также подходов и методов определения стоимости представлены в настоящем Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

По мнению Оценщиков, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 15.05.2020 г. справедливая стоимость Объектов оценки (без учета НДС) в соответствии с МСФО 13, составляет:

| № п/п | Объект оценки | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|--|---|
| 1 | Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года | 2 930 000,00 (Два миллиона девятьсот тридцать тысяч рублей 00 копеек) |
| 2 | Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года | 4 390 000,00 (Четыре миллиона триста девяносто тысяч рублей 00 копеек) |

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: 15.05.2020 г. В соответствии с действующим законодательством итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке (15.05.2020 г.) до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. При этом использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки (15.05.2020 г.) прошло не более 6 месяцев.

15 мая 2020 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Г. Р. Григорян

Оглавление

| | |
|---|-----------|
| 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 6 |
| 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ..... | 6 |
| 1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ..... | 7 |
| 1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ..... | 7 |
| 1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ..... | 8 |
| 1.5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 9 |
| 1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ..... | 9 |
| 1.6.1. Сведения о Заказчике..... | 9 |
| 1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора..... | 9 |
| 1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор..... | 10 |
| 1.6.4. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками..... | 10 |
| 1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)..... | 11 |
| 1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 11 |
| 1.7.1. Основание для проведения оценки..... | 11 |
| 1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки..... | 11 |
| 1.7.3. Вид стоимости..... | 11 |
| 1.7.4. Дата оценки..... | 11 |
| 1.7.5. Дата составления отчета..... | 11 |
| 1.7.6. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке..... | 11 |
| 1.7.7. Итоговая величина стоимости объектов оценки..... | 12 |
| 1.7.8. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости..... | 12 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 13 |
| 2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... | 13 |
| 2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 13 |
| 2.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ..... | 14 |
| 2.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ..... | 14 |
| 2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ..... | 16 |
| 2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ..... | 17 |
| 2.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 17 |
| 2.8. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 17 |
| 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 18 |
| 3.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ..... | 18 |
| 3.2. АНАЛИЗ РЫНКА СТРИТ-РИТЕЙЛА Г. МОСКВЫ..... | 25 |
| 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ | 30 |
| 4.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 30 |
| 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА..... | 33 |
| 4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода..... | 33 |
| 4.2.2. Применимость подхода и выбор метода..... | 33 |
| 4.2.3. Описание этапов оценки..... | 33 |
| 4.2.4. Выбор длительности прогнозного периода..... | 34 |
| 4.2.5. Прогноз доходов и расходов..... | 34 |
| 4.2.6. Определение ставки дисконтирования..... | 58 |
| 4.2.7. Расчет стоимости Объектов оценки..... | 59 |
| 4.2.8. Результаты применения доходного подхода..... | 62 |
| 4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА..... | 62 |

| | |
|---|------------|
| 4.3.1. Методология расчета стоимости недвижимости с применением затратного подхода..... | 62 |
| 4.3.2. Применимость подхода..... | 63 |
| 4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА | 64 |
| 4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода | 64 |
| 4.4.2. Применимость подхода и выбор метода | 64 |
| 4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ..... | 64 |
| 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ | 65 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 66 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ | 68 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ | 81 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 258 |

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС51

г. Москва

«08» мая 2020 г.

Заказчик: ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский».

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений».

Основание: Договор №ОЦ0902-04, от 23.03.2009 г., дополнительное соглашение №ОЦ0902-04/ДС51 от 08.05.2020 г.

| | |
|--|---|
| Объекты оценки | 1. Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м, помещение I, комнаты №№ 1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№ 1, 1а из договора аренды № 367А от 23.11.2015 года. 2. Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв.м., помещение III, комнаты №№ 1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года. |
| Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки | Право владения и пользования |
| Ограничения (обременения) прав на объекты оценки | Доверительное управление |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости объектов оценки в соответствии с МСФО 13 |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Результаты оценки будут использованы для определения стоимости чистых активов ЗПИФН «Краснопресненский» |
| Вид стоимости | Справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 |
| Дата оценки | 15.05.2020 г. |
| Срок проведения оценки | до 15.05.2020 г. |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | Фактические характеристики объектов оценки соответствуют информации, содержащейся в предоставленных Заказчиком документах, и не требуют дополнительной проверки. При проведении оценки Исполнитель самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки. |
| Иное | Указание возможных границ интервала итоговой стоимости не требуется. |

От имени Заказчика:



А.А. Асеев

От имени Исполнителя:



К.Р. Григорян

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой являются Оценщики:

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
5. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (РОО).
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) и Стандарты и правила оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (РОО) используются оценщиками в соответствии с требованиями ст. 15 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 16.07.1998 г. с изменениями и дополнениями на дату оценки.

Применение стандарта МСФО 13 обусловлено предполагаемым использованием результатов оценки.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщиков без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с объектом оценки.

Заключение о стоимости, содержащееся в данном Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

Ни весь Отчет, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках, принимавших участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.

От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

Оценщики, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяют фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации. Используемые при проведении оценки данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.

От Исполнителя и оценщиков не требуется проведение юридической экспертизы имущественных прав на объект оценки, оцениваемые права свободны от каких-либо претензий и ограничений, за исключением установленных законодательством Российской Федерации.

Оценка проводится на основании документов и информации, которые предоставлены Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, которые содержат недостоверные сведения.

Фактические характеристики объекта оценки соответствуют информации, предоставленной Заказчиком и не требуют дополнительной проверки.

Заказчик не располагает информацией о наличии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, на Исполнителя и оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.

Допущения, сформулированные в рамках использованного конкретного метода оценки, и ограничения применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

Расчеты в рамках проведения оценки осуществлялись Оценщиками с использованием программы Microsoft® Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в отчете отдельно сказано об использовании округленных значений.

1.4. Заявление о соответствии

Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата.

Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также в соответствии с МСФО 13.

Оценщики, принимавшие участие в выполнении работ по оценке, обладают необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.

Оценка проводилась при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В процессе оценки ни одно лицо не оказывало давления на Оценщиков.

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков.

Оценщики разъяснили Заказчику цели оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Объем выполненных работ был определен Оценщиками с учетом цели оценки, требований законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также доступной для оценки информации. При подготовке Отчета об оценке Оценщики выполнили следующие процедуры:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор метода оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

1.6.1. Сведения о Заказчике

Табл. 1. Информация о Заказчике оценки

| | |
|--|---|
| Заказчик | ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» |
| Место нахождения | 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 |
| Основной государственный регистрационный номер | 1057747030000 от 17.05.2005 г. |
| ИНН/КПП | 7703551413 / 770301001 |
| Наименование регистрирующего органа | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве |

Источник информации: данные Заказчика

1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Табл. 2. Сведения об Оценщиках

| Оценщик | Григорян Гарегин Рафаэлович | Бурдюгов Вячеслав Владимирович |
|---|--|--|
| Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования | 023-975-281-68 | 114-165-942 37 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | 504009619639 | 773700145593 |
| Почтовый адрес | 119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9 | 119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9 |
| Контактные данные | +7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru | +7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000507 от 31.07.2007 г. | Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000564 от 07.08.2007 г. |

| | | |
|---|---|---|
| Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 003272-1 от 09.02.2018 г. | Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 003275-1 от 09.02.2018 г. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Государственный университет по землеустройству, диплом о профессиональной переподготовке ИП №656739 выдан 20.12.2006 г. | Межотраслевой институт повышения квалификации кадров МГТУ им. Баумана, диплом ИП №491680 выдан 11.03.2005 г. |
| Сведения о гражданской ответственности оценщика | Страховщик – АО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-458749/2019, от 21.06.2019 г., срок действия полиса: с 28.06.2019 г. по 27.06.2020 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб. | Страховщик – АО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-458960/2019, от 24.06.2019 г., срок действия полиса: с 28.06.2019 г. по 27.06.2020 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Стаж работы в оценочной деятельности с 02.2007 г. | Стаж работы в оценочной деятельности с 03.2005 г. |

Источник информации: данные Оценщиков

Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Копии документов о страховании гражданской ответственности, выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков, документы о членстве в профессиональных общественных организациях, а также квалификационные аттестаты представлены в Приложении 1.

1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

Табл. 3. Сведения о юридическом лице

| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений» |
|--|--|
| ОГРН, дата присвоения | ОГРН №5147746403239 от 24.11.2014 г. |
| Место нахождения | 119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9 |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Страховщик – АО «Группа Ренессанс Страхование», полис №001 PIL-497624/2020, от 30.03.2020 г., срок действия полиса: с 15.04.2020 г. по 14.04.2021 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб. |

Источник информации: данные Оценщиков

Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.6.4. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками

Табл. 4. Сведения о разграничении полномочий

| Оценщик | Бурдюгов Вячеслав Владимирович | Григорян Гарегин Рафаэлович |
|---------------------------------------|---|------------------------------|
| Разделы Отчета, выполненные Оценщиком | 1. Общие сведения 3. Анализ рынка объекта оценки Источники информации Приложения | Все остальные разделы Отчета |

Источник информации: данные Оценщиков

1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

1.7.1. Основание для проведения оценки

Оценка Объектов была проведена на основании Договора об оценке № ОЦ0902-04 от 23.03.2009 г. и Дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС51 от 08.05.2020 г.

1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

В настоящем отчете проведена оценка права аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года и права аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года (далее – «Объекты»). Подробное описание Объектов приведено в Разделе 2 настоящего Отчета.

1.7.3. Вид стоимости

В результате оценки была определена справедливая стоимость объектов в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО 13).

Согласно стандарту МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»,

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

1.7.4. Дата оценки

Дата оценки – 15.05.2020 г.

1.7.5. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 15.05.2020 г.

1.7.6. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход

Не применялся

Доходный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием доходного подхода, справедливая стоимость Объектов оценки, в соответствии с МСФО 13, на 15.05.2020 г. составляет (без учета НДС)

| № п/п | Объект оценки | Справедливая стоимость, определенная доходным подходом, руб. | |
|-------|--|--|--|
| 1 | Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года | 2 925 125,99 | (Два миллиона девятьсот двадцать пять тысяч сто двадцать пять рублей 99 копеек) |
| 2 | Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года | 4 387 425,39 | (Четыре миллиона триста восемьдесят семь тысяч четыреста двадцать пять рублей 39 копеек) |

Сравнительный подход

Не применялся.

1.7.7. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Справедливая стоимость Объектов оценки, в соответствии с МСФО 13 на 15.05.2020 г. составляет (без учета НДС)

| № п/п | Объект оценки | Справедливая стоимость, руб. | |
|-------|--|------------------------------|---|
| 1 | Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года | 2 930 000,00 | (Два миллиона девятьсот тридцать тысяч рублей 00 копеек) |
| 2 | Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года | 4 390 000,00 | (Четыре миллиона триста девяносто тысяч рублей 00 копеек) |

1.7.8. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки является действительной исключительно на дату проведения оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки прошло не более 6 месяцев.

2. Описание объектов оценки

2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки

При оценке была использована информация, полученная из следующих источников:

- Интернет-сайты <http://www.realestate.ru>, <http://www.russianrealty.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://www.inbico.ru>, <http://www.avito.ru> и др.

2.2. Перечень документов, использованных Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Оценщики исходили из предположения о полноте и достоверности документов, которые были предоставлены Заказчиком в следующем составе:

- копия Договора аренды нежилых помещений №367/А от 23 ноября 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №1 к договору аренды нежилых помещений №367/А от 23 ноября 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №2 к договору аренды нежилых помещений №367/А от 23 ноября 2015 г.;
- копия Договора субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №1 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №2 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №3 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №4 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №5 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №6 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.;
- копия Бухгалтерской правки о плановых доходах и расходах по договору аренды №367/А от 23 ноября 2015 г.;
- копия Договора аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №1 к договору аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.;
- копия Акта приема-передачи нежилых помещений к договору аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.;
- копия Договора субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №1 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №3 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №4 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №5 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №6 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №7 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №8 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;

- копия Дополнительного соглашения №9 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Бухгалтерской справки о плановых доходах и расходах по договору аренды №369/А от 02 февраля 2016 г.;
- копии документов о реорганизации ЗАО «Красная Роза 1875» в ООО «Деловой квартал».

Копии основных документов представлены в Приложении 2.

2.3. Общие сведения об объектах оценки

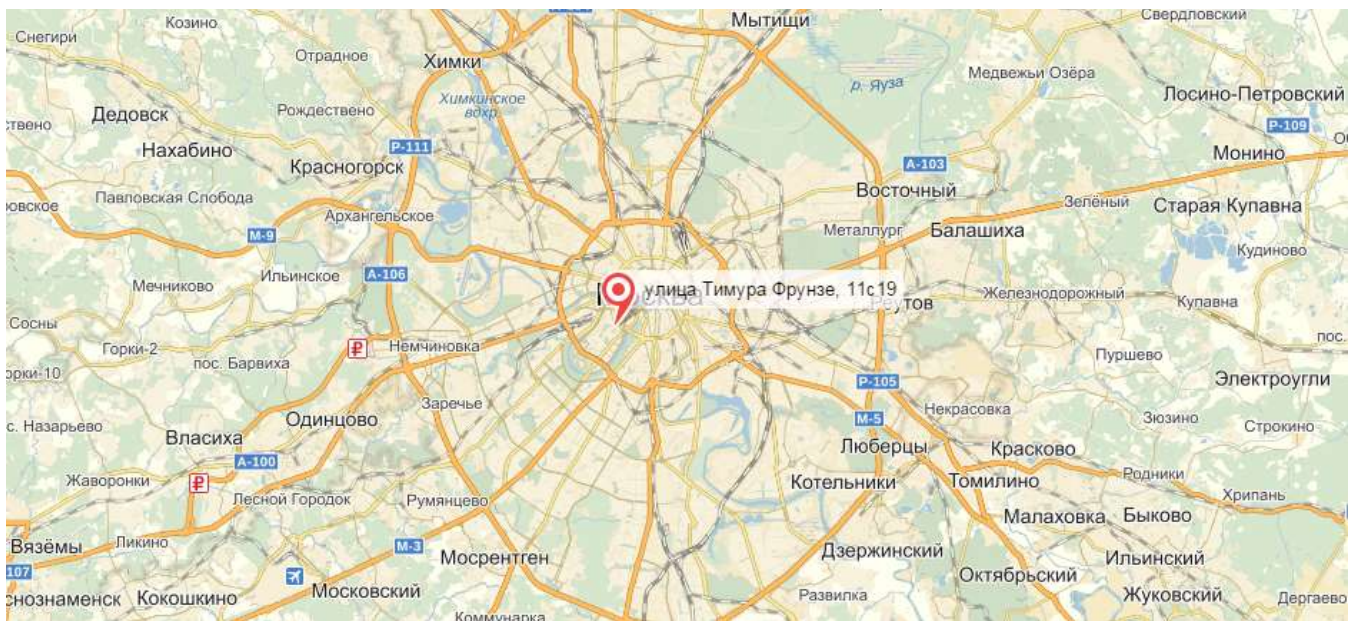
Объектами оценки являются права аренды нежилых помещений в соответствии с перечнем:

- право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года;
- право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года.

2.4. Местоположение нежилых помещений

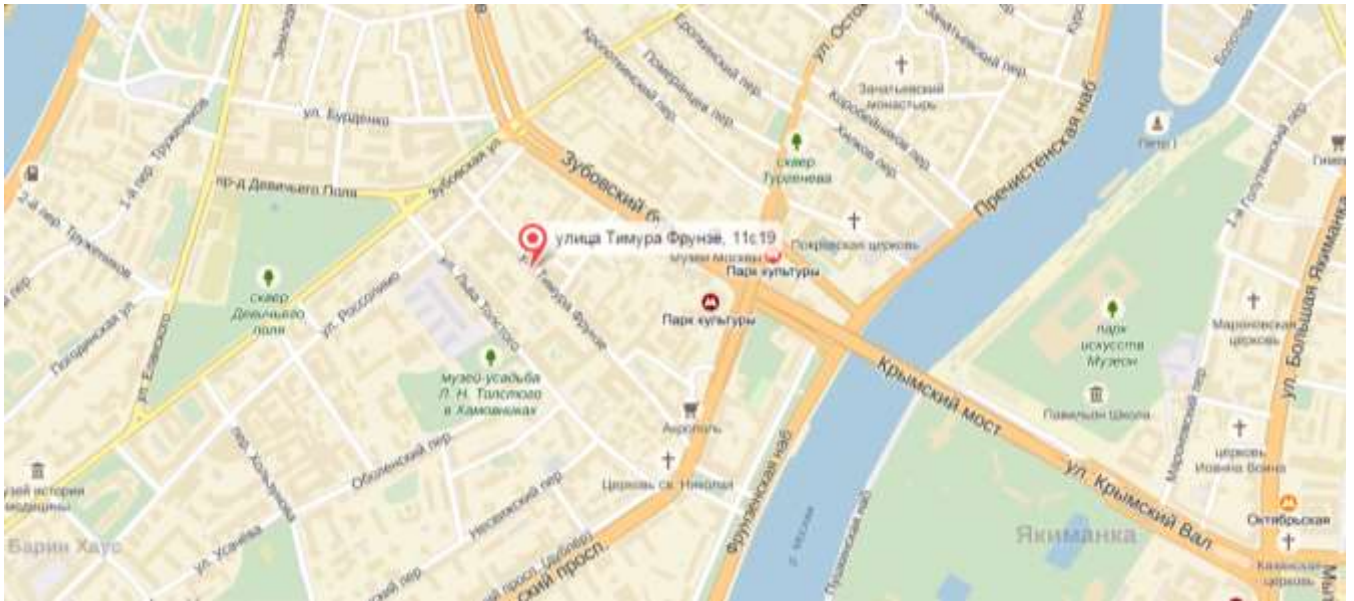
Местоположение нежилых помещений показано на картах с последовательным приближением и детализацией окружения.

Рис. 1. Местоположение объекта оценки №1 относительно г. Москва



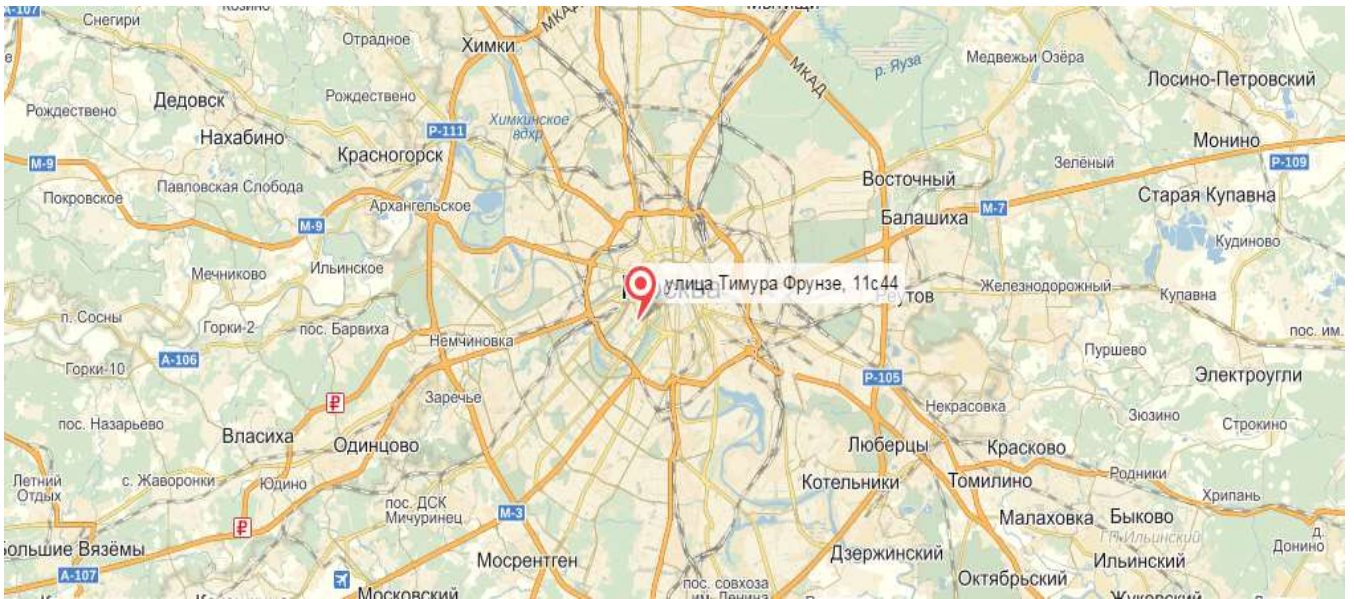
Источник информации: maps.yandex.ru

Рис. 2. Местоположение объекта оценки №1 в г. Москва

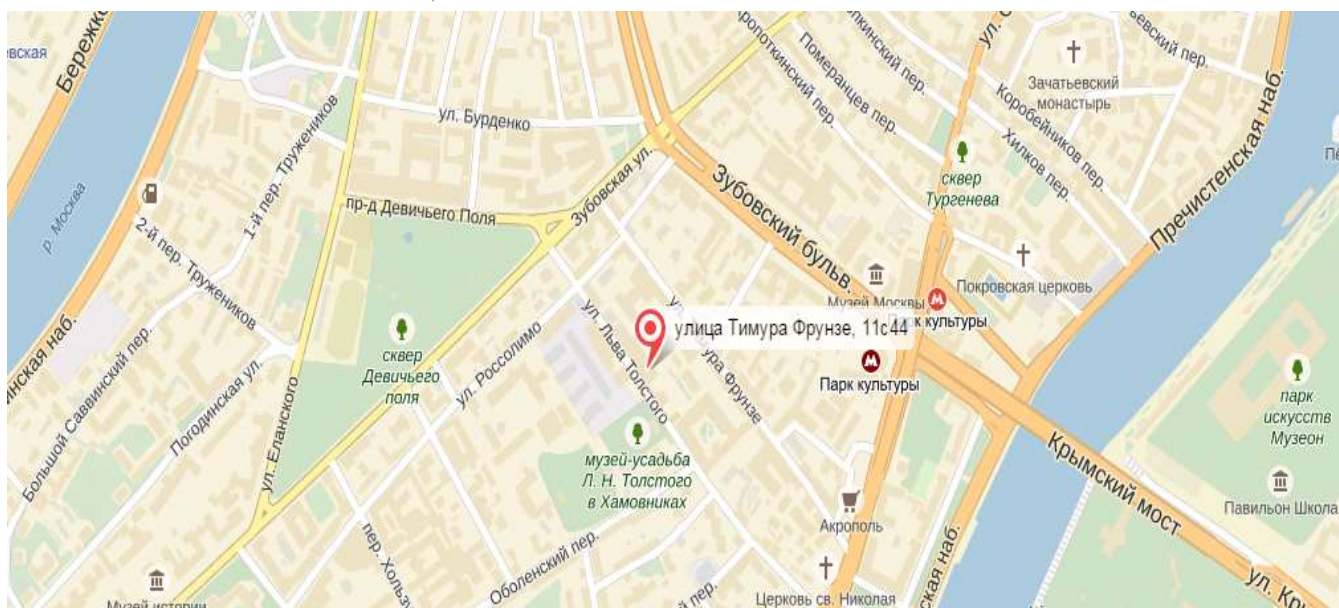


Источник информации: maps.yandex.ru

Рис. 3. Местоположение объекта оценки №2 относительно г. Москва



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 4. Местоположение объекта оценки №2 в г. Москва


Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

2.5. Количественные и качественные характеристики объектов

Описание количественных и качественных параметров объекта оценки дано на основании исходных документов, перечисленных в п. 2.2 настоящего Отчета, приведены в нижеследующей таблице.

Табл. 5. Общие сведения об Объекте оценки №1

| Показатель | Расшифровка |
|----------------------|--|
| Адрес Объекта оценки | 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 19, флигель 8 |
| Общая площадь | 157,6 кв. м. |
| Этаж | 1 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 6. Общие сведения об Объекте оценки №2

| Показатель | Расшифровка |
|----------------------|---|
| Адрес Объекта оценки | 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 44 |
| Общая площадь | 388,40 кв. м |
| Этаж | 1 |

Источник информации: данные Заказчика

2.6. Сведения об имущественных правах на объекты оценки

Табл. 7. Имущественные права на объекты оценки

| | |
|--|---|
| Субъект права | ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» |
| Место нахождения | 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 |
| Основной государственный регистрационный номер | 1057747030000 от 17.05.2005 |
| ИНН/КПП | 7703551413 / 770301001 |
| Наименование регистрирующего органа | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве |
| Вид права | Право владения и пользования |
| Существующие ограничения (обременения) права | Доверительное управление. |

Источник информации: данные Заказчика

2.7. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки

По причине нематериальной природы Объектов оценки износ и устаревания отсутствуют

2.8. Информация о текущем использовании объектов оценки

Объект оценки используется в инвестиционных целях.

3. Анализ рынка объектов оценки

3.1. Анализ макроэкономического развития России

Анализ макроэкономического развития России служит основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка недвижимости.

По первой оценке Росстата, реальный рост ВВП по итогам 2019 года составил 1,3% после роста на 2,5% в 2018 году. При этом Минэкономразвития оценило рост ВВП в декабре 2019 года (здесь и далее: г/г) в 2,4% после уточненного роста на 1,9% месяцем ранее, а в IV квартале 2019 года, по данным ведомства, рост ускорился до 2,3% после 1,7% по итогам III квартала.

Как сообщает Росстат, в декабре 2019 года рост промышленного производства восстановился до 2,1% после «символического» роста на 0,3% в ноябре. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в декабре увеличилось на 0,2%. По итогам 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%.

Рис. 5. Динамика промпроизводства, % год к году



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar_2020/

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции ускорился до 1,8% после увеличения на 1,4% в ноябре. Рост выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» восстановился до 3,4% после незначительного роста на 0,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» производство в декабре упало на 5% после нулевой динамики в ноябре 2019 года. В то же время в сегменте «Водоснабжение» падение замедлилось до 0,8% после ноябрьского снижения на 8,9%.

Табл. 8. Динамика сегментов промышленного производства

| Период / сегмент | Добыча полезных ископаемых | Обрабатывающие производства | Электроэнергия, газ и пар | Водоснабжение |
|------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Август 2019 | +3,1 | + 2,7 | +2,1 | +4,1 |
| Сентябрь 2019 | +2,5 | +3,2 | +3,8 | -1,3 |
| Октябрь 2019 | +0,3 | +3,7 | +2,5 | 6,7 |
| Ноябрь 2019 | +1,4 | +0,1 | +0,0 | -8,9 |
| Декабрь 2019 | +1,8 | + 3,4 | -5,0 | -0,3 |
| 2019 год | +3Д | +2,3 | 40,4 | -0,3 |

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar_2020/

Таким образом, по итогам 2019 года лишь в секторе Водоснабжение было зафиксировано снижение выпуска (-0,3%). Остальные сегменты показали увеличение выпуска, при этом наибольший выпуск продемонстрировала Добывающая промышленность (+3,1%), наименьший рост – в сегменте «Электроэнергия, газ и пар» (+0,4%). Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Табл. 9. Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

| Вид продукции | 2019 год | Декабрь 2019 / Декабрь 2018 | 2019 г. / 2018 г. |
|--|----------|--------------------------------|-------------------|
| Добыча угля, млн тонн | 439 | -2,0% | -0,2% |
| Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн | 561 | -1,1% | +1,0% |
| Природный газ, млрд м3 | 644 | -0,4% | +0,3% |
| Газ природный сжиженный и регазифицированный, млн тонн | 29,5 | +13,5% | +47,7% |
| Мясо скота, млн тонн | 2,7 | +3,2% | +5,7% |
| Мясо домашней птицы, млн тонн | 4,6 | -0,4% | -3,2% |
| Рыба и рыбные продукты, млн тонн | 4,2 | +6,5% | +1,6% |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук | 150 | +13,6% | +14,3% |
| Кирпич керамический, млрд уел. ед. | 5,5 | +7,3% | +0,3% |
| Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3 | 22,2 | -1,6% | +5,5% |
| Цемент, млн тонн | 57,7 | +8,2% | +7,4% |
| Бетон товарный, млн м3 | 34,5 | -3,3% | +12,0% |
| Прокат готовый, млн тонн | 61,5 | -0,9% | -0,1% |
| Трубы стальные, млн тонн | 12,4 | +2,0% | +3,5% |
| Автомобили легковые, млн штук | 1,5 | -6,9% | -2,5% |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук | 156 | -11,4% | -1,1% |

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar_2020/

Переходя к рассмотрению динамики отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности, отметим переход добычи угля в декабре к снижению (-2%) после положительной динамики в ноябре (+2%), при этом за 2019 год добыча незначительно сократилась (-0,2%). Добыча природного газа и нефти показала в декабре слабую негативную динамику (снижение на 0,4% и 1,1% соответственно), а по итогам 2019 года добыча этих видов сырья увеличилась на 0,8% и 1% соответственно. При этом рост добычи «Газа горючего природного сжиженного и регазифицированного» составил 18,5% после роста на 21,3% в ноябре. По итогам 2019 года добыча сжиженного газа увеличилась на 47,7%.

Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим некоторое замедление роста выпуска мяса скота (по итогам года рост составил 5,7% после 6,5% по итогам 11 месяцев), а также замедление снижения производства мяса домашней птицы (-0,4% в декабре после снижения на 4,7% месяцем ранее, по итогам года выпуск снизился на 3,2%). Вместе с этим, объем выпуска рыбы и рыбных продуктов вырос почти на 7%, а по итогам года производство увеличилось на 1,6%.

В строительном сегменте в декабре наблюдалась смешанная динамика: в то время как производство цемента и кирпичей выросло на 8,2% и 7,3% соответственно (по итогам года рост на 7,4% и 0,3%), выпуск бетона и строительных блоков сократился на 3,3% и 1,6% (по итогам года производство эти позиций, тем не менее, показало рост на 12% и 5,5% соответственно. Что касается тяжелой промышленности, то здесь следует отметить, что снижение производства легковых автомобилей в декабре замедлилось до 6,9% после 9,5% месяцем ранее, при этом по итогам года выпуск снизился на 2,5%. В то же время выпуск грузовых автотранспортных средств резко ускорил снижение (-11,4% в декабре после -0,1% месяцем ранее), при этом по итогам года производство «грузовиков» сократилось на 1,1%.

Помимо этого, в конце декабря Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2019 года. Он составил 14,3 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 13,1 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 9,1%.

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже.

Табл. 10. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

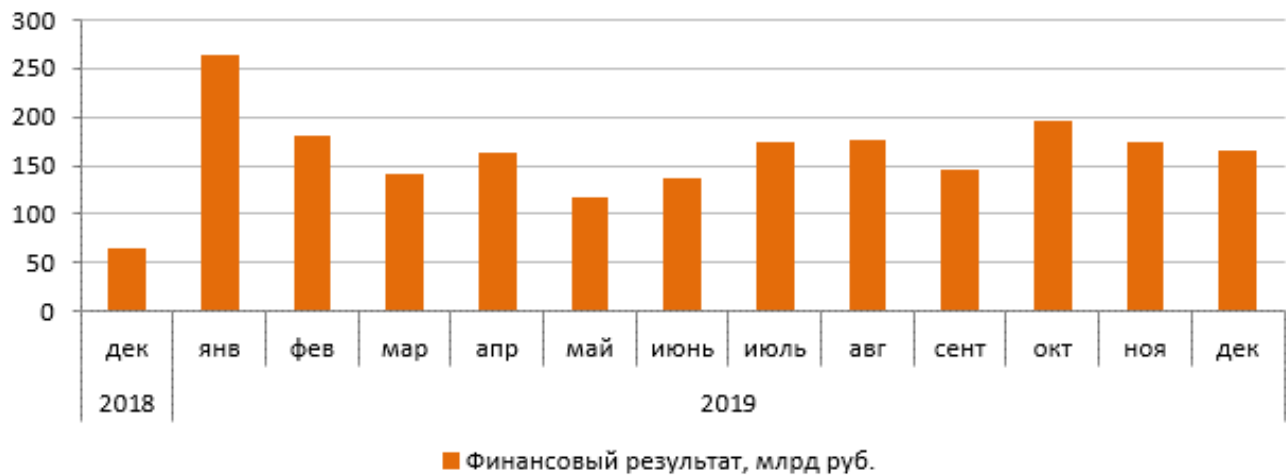
| Вид деятельности | Сальдированный результат в январе-ноябре 2019 г., млрд руб. | Январь-ноябрь 2019 г. / Январь-ноябрь 2018 г. |
|---|---|---|
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | +289,4 | -14,5% |
| Добыча полезных ископаемых | +3 654,2 | -13,6% |
| Обрабатывающие производства | +4 016,0 | +16,4% |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | +733,3 | +24,1% |
| в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии | +702,2 | +21,6% |
| Водоснабжение | +39,8 | -2,2% |
| Оптовая, розничная торговля и ремонт | +2 637,9 | +24,0% |
| Строительство | +82,4 | -9,3% |
| Транспортировка и хранение | +1 168,0 | +28,9% |
| Информация и связь | +421,0 | +40,5% |

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_zh_yanvar_2020/

По итогам января-ноября 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост относительно своей базы по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «Информация и связь» (+40,5%), «Транспортировка и хранение» (+28,9%), «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» (+24,1%), а также «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (+24%). При этом наиболее сильное снижение положительного сальдированного финансового результата показали сегменты «Сельское и лесное хозяйство...» (-14,5%), а также «Добыча полезных ископаемых» (-18,6%).

Прибыль банковского сектора после 175 млрд руб. в ноябре составила 166 млрд руб. по итогам декабря. При этом прибыль Сбербанка за декабрь составила 55,9 млрд руб. В декабре 2018 года банковский сектор зафиксировал прибыль в 97 млрд руб. По итогам 2019 года прибыль российских банков составила 2,04 трлн руб. по сравнению с прибылью в 1,35 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за 2019 год составила 870,1 млрд руб.

Рис. 6. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar_2020/

Что касается прочих показателей банковского сектора в декабре, то объем его активов за месяц увеличился на 0,6% до 96,6 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 0,8%, в то время как объем розничного кредитования вырос на 1%. По состоянию на 1 января 2020 года совокупный объем кредитов экономике составил 51,4 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне нахождения инфляции ниже целевого уровня 4% продолжится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Переходя к динамике потребительских цен в январе, следует отметить, что недельная инфляция находилась в диапазоне 0-0,3%, а по итогам месяца цены увеличились на 0,4%. При этом в годовом выражении по состоянию на начало февраля 2020 года рост потребительских цен замедлился до 2,4% после 3% по состоянию на конец 2019 года.

Табл. 11. Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

| Месяц | 2018 | 2019 |
|---------|-------------|-------------|
| Октябрь | 0,4% | 0,1% |
| Ноябрь | 0,5% | 0,3% |
| Декабрь | 0,8% | 0,4% |
| | 2019 | 2020 |
| Январь | 1,0% | 0,4% |

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar_2020/

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В январе 2020 года среднее значение курса доллара снизилось до 61,8 руб. после 62,9 руб. за доллар месяцем ранее, однако к концу месяца курс доллара вырос на фоне снижения цен на нефть до 63 руб. после 61,9 в конце 2019 года.

Табл. 12. Динамика официального курса доллара США в 2018-2019 гг.

| Месяц | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Октябрь'19 | 64,4 | 63,9 | 64,4 |
| Ноябрь'19 | 63,9 | 64,1 | 63,9 |
| Декабрь'19 | 64,1 | 61,9 | 62,9 |
| Январь'20 | 61,9 | 63,0 | 61,8 |

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar_2020/

Влияние на валютный курс, в свою очередь, продолжает оказывать состояние внешней торговли, а также трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Информацию об этом можно получить, изучив платежный баланс страны.

Во второй половине января Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2019 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере 70,6 млрд долл., снизившись на 37,8% относительно значения за 2018 год. Основная причина снижения профицита счета текущих операций, как и прежде – снижение стоимостных показателей экспорта топливно-энергетических товаров на фоне ухудшения мировой ценовой конъюнктуры. Кроме того, на сокращение профицита счета текущих операций повлияло увеличение совокупного дефицита других компонентов счета текущих операций (см. таблицу ниже).

Переходя к анализу динамики составляющих счета текущих операций, отметим, что торговый баланс сократился на 16,1% до 163,1 млрд долл. за счет разнонаправленной динамики экспорта и импорта. Товарный экспорт сократился на 5,7% до 417,9 млрд долл. на фоне более низких средних цен на энергоресурсы по сравнению с предыдущим годом. Товарный импорт увеличился на 2,5% и составил 254,8 млрд долл. В то же время, отрицательное сальдо баланса услуг выросло с 29,9 до 34,8 млрд долл. Отрицательное сальдо баланса оплаты труда увеличилось с 3 до 3,3 млрд долл., отрицательное сальдо баланса инвестиционных доходов выросло с 38,6 до 44,5 млрд долл.

Табл. 13. Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

| Показатель | IV кв. 2019 г. | 2019 г. | Справочно: 2018 г. | 2019 / 2018, % |
|-------------------------------|----------------|---------|--------------------|----------------|
| Счет текущих операций | 16,3 | 70,6 | 113,5 | -37,8% |
| Торговый баланс | 39Д | 153,1 | 194,4 | -16,1% |
| Экспорт | 110,9 | 417,9 | 443,1 | -5,7% |
| Импорт | 71,9 | 254,3 | 243,7 | +2,5% |
| Баланс услуг | -8,5 | -34,8 | -29,9 | - |
| Баланс оплаты труда | -1,3 | -3,3 | -3,0 | - |
| Баланс инвестиционных доходов | -8,6 | -44,5 | -38,6 | - |

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar_2020/

Что касается счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне, близком к нулю (-0,6 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Годом ранее этот показатель также составлял незначительные -1,1 млрд долл.

Чистое погашение внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в 2018 году, сменилось наращиванием долга, и в отчетном периоде чистое принятие внешних обязательств составило 28,3 млрд долл. Львиную долю привлечения внешнего долга сформировали небанковские сектора (+25,7 млрд долл.), а также федеральные органы управления (в отчетном периоде наблюдался сильный приток средств нерезидентов в госбумаги: +22 млрд долл. долга по итогам 2019 года). Вместе с этим, банковский сектор продолжил избавляться от внешнего долга (сокращение на 20,1 млрд долл. по итогам 2019 года). Чистое приобретение зарубежных активов снизилось на 33,4% до 26,5 млрд долл. на фоне сокращения поступлений резидентам страны валютной выручки.

Табл. 14. Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

| Показатель | IV кв. 2019 г. | 2019 г. | Справочно 2018 г. | 2019/2018, % |
|---|----------------|-------------|----------------------|---------------|
| Счет операций с капиталом | -0,2 | -0,6 | -1,1 | - |
| Чистое принятие обязательств | 4,4 | 23,3 | -36,7 | - |
| <i>в т. ч. частным сектором</i> | <i>-0,7</i> | <i>5,6</i> | <i>-29,2</i> | <i>-</i> |
| Чистое приобретение финансовых активов | 2,3 | 26,5 | 39,3 | -33,4% |
| <i>в т. ч. частным сектором</i> | <i>2,5</i> | <i>27,4</i> | <i>38,4</i> | <i>-23,6%</i> |
| Чистые ошибки и пропуски | -2,8 | -5,3 | 2,4 | - |
| Чистый вывоз капитала банками и предприятиями | 5,9 | 26,7 | 63,0 | < в 2,4 раза |

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar_2020/

Чистое принятие задолженности, приходящееся на частный сектор, по итогам 2019 года составило 5,6 млрд долл. (банки погасили долга на 20,1 млрд долл., в то время как прочие сектора привлекли долга на 25,7 млрд долл.). Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора составило 27,4 млрд долл. (при этом банки приобрели зарубежных активов на 1,7 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 25,7 млрд долл.). отрицательное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 5,3 млрд долл. В результате чистый отток частного капитала из страны составил 26,7 млрд долл., снизившись в 2,4 раза по сравнению со значением за 2018 год (63 млрд долл.). При этом стоит отметить, что основная часть чистого оттока частного капитала была сформирована в I квартале 2019 года (24 млрд долл.), а по итогам II и III кварталов 2019 года Банк России зафиксировал небольшой нетто-приток капитала в размере 1,1 и 2,2 млрд долл. соответственно.

Таким образом, отток частного капитала в 2019 году был сформирован в основном в результате операций небанковских секторов по размещению средств за рубежом, при этом погашения внешнего долга банковским сектором были более чем компенсированы привлечением внешнего долга прочими секторами.

| Показатель | 1.01.19 | 1.01.20 | Изменение |
|--|---------|---------|-----------|
| Объем внешнего долга, млрд долл. | 454,680 | 431,473 | +5,9% |
| Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл. | 468,495 | 554,359 | +18,3% |

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar_2020/

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 января 2019 года за год увеличился на 5,9% на фоне привлечения долга органами государственного управления, и небанковскими секторами частично компенсированного погашением внешней задолженности банками. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 18,3% главным образом в результате покупки валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила.

Выводы:

- Реальный рост ВВП, согласно оценке Росстата, по итогам 2019 года составил 1,3% после роста экономики в 2018 году на 2,5% в реальном выражении;
- Промпроизводство в декабре 2019 года восстановило свой рост в годовом выражении до 2,1% после увеличения на 0,3% месяцем ранее. По итогам 2019 года промышленность показала рост на 2,4%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2019 года составил 14,3 трлн руб. по сравнению с 13,1 трлн руб. годом ранее (+9,1%). При этом доля убыточных компаний сократилась на 0,9 п.п. до 28,1%;
- В банковском секторе по итогам 2019 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 2,04 трлн руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 870,1 млрд руб.) по сравнению с 1,35 трлн руб. за 2018 год;
- Потребительские цены в январе 2020 года увеличились на 0,4%. При этом в годовом выражении на начало февраля инфляция замедлилась до 2,4% после 3% по состоянию на начало года;
- Среднее значение курса доллара США в январе 2020 года сократилось до 61,8 руб. по сравнению с 62,9 руб. в декабре 2019 года, однако к концу месяца курс доллара вырос до 63 руб. на фоне снижения цен на нефть;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам 2019 года снизилось на 37,8% до 70,6 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала при этом упал в 2,4 раза до 26,7 млрд долл.;
- Величина внешнего долга страны на 1 января 2020 года увеличилась за год на 5,9% до 481,5 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 18,3% до 554,4 млрд долл.

Источник обзора: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar_2020/

3.2. Анализ рынка стрит-ритейла г. Москвы

Предложение

По итогам 2019 года суммарный объем площадей формата street retail составил 583,6 тыс. кв. м, средний размер помещений составил 194,4 кв. м, прирост нового предложения за год не зафиксирован.

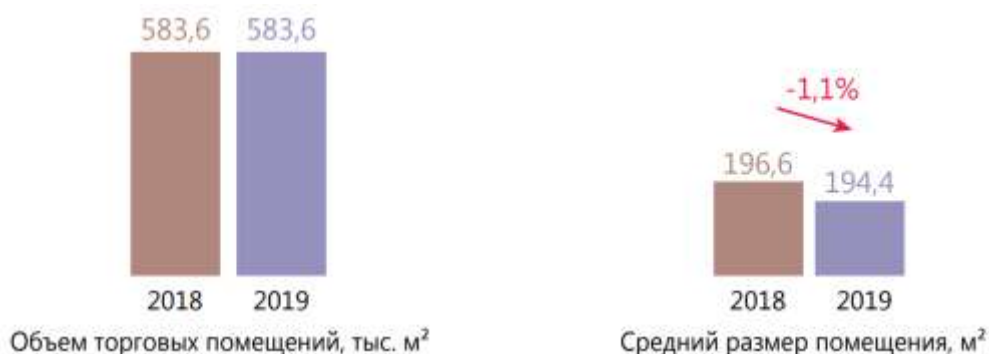
Объем торговых площадей на центральных пешеходных улицах столицах города составил 110,8 тыс. кв. м. Прироста нового предложения за год не зафиксировано.

На центральных транспортно-пешеходных и магистральных торговых коридорах города за год объем нового предложения составил 1,4 тыс. кв. м и 2 тыс. кв. м, соответственно.

Стоит отметить, что по состоянию на январь 2020 года порядка 15 тыс. кв. м площадей street-retail находятся в зданиях, проходящих реконструкцию (ул. Никольская, ул. Арбат).

К одному из трендов относится уменьшение средней площади помещений в предложении: 194,4 кв. м в 2019 году против 196,6 в 2018 году. Тенденция сокращения арендуемых площадей обусловлена прежде всего спросом со стороны рынка, а именно операторов, стремящихся быть ближе к потребителю. Меньший формат позволяет ритейлеру войти в большее количество объектов, тогда, как большая площадь арендуемого помещения сокращает количество предложений. Кроме того, стоит упомянуть, что в новом предложении помещений стрит-ритейла, девелоперы с целью более быстрого возврата инвестиций, проектируют коммерческие площади с преобладающим количеством небольших помещений, ставка на которые гораздо выше в сравнении с крупноформатными площадями. Особенно это характерно для объектов, расположенных в центре города.

Рис. 7. Динамика предложение я стрит-ритейле



Источник информации: Knight Frank Research, 2020

В структуре площадей арендаторов наибольшее количество помещений имеют площадь в диапазоне 100-200 кв. м: 24% на пешеходных улицах, 25% на транспортно-пешеходных улицах, 31% на крупных магистралях столицы. Более 50% помещений на всех типах улиц имеют площадь до 300 кв.м. Прирост долей отмечен в диапазонах площадей до 100 кв. м и 100-200 кв. м на всех типах улиц.

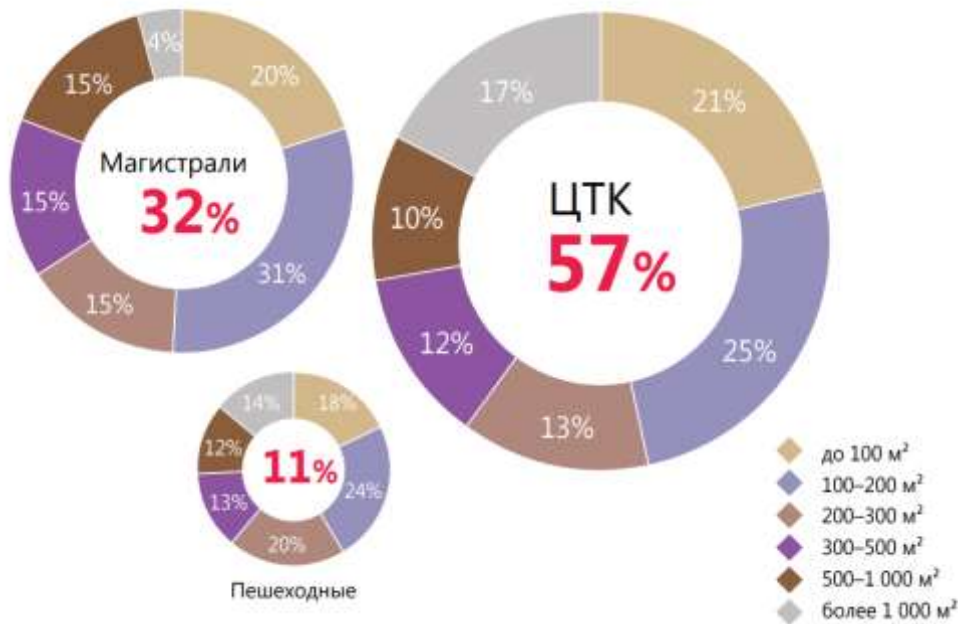
В структуре профилей арендаторов на пешеходных улицах лидирует общепит с долей 55,6% (прирост на 1,6%), fashion-операторы занимают долю в 18,8% (прирост 0,1 п.п.), подарки и сувениры имеют долю в 3,7%, доли остальные профилей арендаторов не превышают 3%.

В ключевых торговых коридорах Москвы активно развивались операторы общественного питания. За 2-е полугодие 2019 г. их число увеличилось на 7%. Среди сетей, показавших наибольший прирост, можно выделить кофейни Surf Coffee, «Даблби», Starbucks, ABC Coffee Roasters. Число кофеен активно росло и за счет форматов to go, такие сети как Cofix и One Price Coffee. Популярность формата связана с низкими первоначальными инвестициями, быстрой окупаемостью и развитием с помощью франшиз.

Среди супермаркетов и специализированных магазинов - «Вкусвилл», Eurospar, «Пятерочка», «Красное и белое», «Винлаб» и «Пират-Мармелад». Последняя сеть отрывала свои точки и в ТЦ, и в помещениях стрит-ритейл. Eurospar и «Пятерочка» открывали свои новые точки на месте магазинов «Перекресток Экспресс», которые были закрыты в ходе оптимизации сети, а также на месте сети «Мозхозторг». Среди ритейлеров сегмента «Одежда и обувь» – сеть Intimissimi открыла новые точки на ул. Арбат и ул. Кузнецкий Мост (флагманский магазин).

Также активно открывались салоны красоты, их прирост за 2-е полугодие 2019 г. составил 13%. В Москве уже сформировались локации, где сосредоточены люксовые бутики – ул. Петровка, Столешников переулок, Третьяковский проезд. Премиальные ресторанные кластеры – район Патриарших прудов, наб. Тараса Шевченко у гостиницы «Украина», Трубная площадь, ул. Большая Никитская и Тверской бульвар. Более демократичные ресторанные концепции располагаются на улице Мясницкой, Покровке и Маросейке, ул. Кузнецкий Мост является местом расположения флагманов fashion-брендов: Tommy Hilfiger, Intimissimi, Massimo Dutti, adidas Originals, Nike.

Рис. 8. Структура арендаторов по площади



Источник информации: Knight Frank Research, 2020

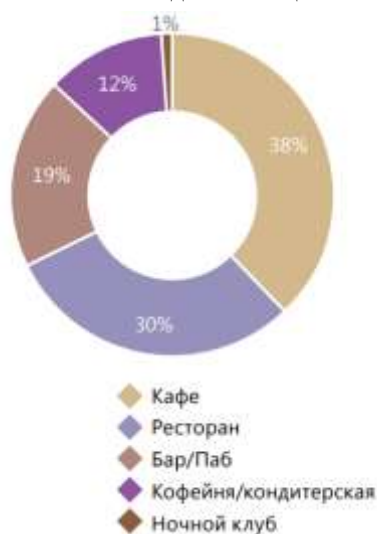
В структуре профилей арендаторов на транспортно-пешеходных улицах также лидирует общепит с долей 41,5% (прирост за год 1 п.п.), fashion-операторы занимают долю в 6,3% (прирост 0,1 п.п.), офисы банков арендуют 10,1% помещений, досуговые концепции имеют долю 9,3%, продуктовые магазины 7,8% (прирост 0,1 п.п.).

Структура московских магистралей по профилю различна, но тем не менее стабильна. На Комсомольском и Ленинском проспектах четверть всего предложения (20,5%) занимают магазины профиля «товары для дома» (интерьерные и мебельные салоны, магазины отделочных материалов и пр.). На проспекте Мира и Ленинградском проспекте максимальную долю площадей занимают заведения общественного питания (18% – рестораны, кафе, кофейни, фаст-фуд и пр.), а доля магазинов товаров для дома составляет всего 7,2%.

Общественное питание

Операторы общественного питания наиболее активны в отношении помещений, расположенных на пешеходных и транспортно-пешеходных коридорах города, и занимают наибольшую долю в структуре спроса – 55,6% и 41,5% (прирост на 3,2 п.п.) соответственно. Стоит отметить, что операторы кафе и ресторанов более тяготеют к Камергерскому переулку (85% площадей от общего предложения улицы приходится на операторов общественного питания), Климентовскому переулку (77%), улицам Арбат (72%), Никольской (59%), Б. Дмитровка (59%) и Пятницкой (55%). При этом на магистральных доля торговых заведений данного профиля существенно ниже – 13,2%, однако отмечен рост в 0,5 п.п. по сравнению с 2018 г.

Рис. 9. Типы заведений общественного питания



Источник информации: Knight Frank Research, 2020

Внутри Садового кольца заведения общественного питания в основном представлены в помещениях площадью до 100 кв. м (39%) и от 100 до 200 кв. м (36%). Минимальный процент (1,5%) ресторанов размещен в помещениях площадью свыше 500 кв. м – это либо большие сетевые рестораны, либо пабы, либо семейный формат.

Последние 2 года отмечается активное развитие формата фуд-холла. Сейчас к формату можно отнести более 20 проектов, расположенных на центральных улицах (например Food Store на Рождественке, «Гастроцентр» в парке «Зарядье», Food Store в саду Баумана и на Кузнецком Мосту), отдельные проекты на первых этажах офисных комплексов: «Гастроферма» на Бауманской, EatMarket на Тимура Фрунзе, Streat на Ленинской Слободе и «Вокруг Света» на Никольской. Также данный формат успешен на площадях обновленных продовольственных рынках столицы: Даниловском, Усачевском, Черемушкинском, Центральных рынках на ул. Маросейка и на Рождественском бульваре. В первом полугодии 2019 года открылись два знаковых проекта в данном сегменте: фуд-молл «Депо.Москва» на территории бывшего троллейбусного депо – в проекте представлено около 70 концепций кухонь и около 100 торговых точек, в ближайших планах – открытие «линейки» из 20 баров. Второй проект полугодия – гастромаркет «Балчуг» с 24 корнерами. В конце года состоялось открытие бар-холла «Профсоюз» в здании «Молодая Гвардия».

Средняя площадь гастро-пространств больше формата традиционных заведений общепита и занимает более 800 кв. м, больше половины фуд-холлов предлагают свыше 20 различных концептов кухонь мира. Лидером по такому предложению в этом году стал фуд-молл «Депо» с 70 корнерами, сменивший прошлогоднего лидера – фуд-холл «StrEat» на Ленинской Слободе, где у посетителей есть возможность оценить блюда 38 стран мира.

Вакансия

По итогам 2019 г. зафиксирована разнонаправленная динамика вакансии: снижение вакантных площадей в помещениях стрит-ритейла на Садовом кольце и крупных магистралях: максимальное снижение на 3,6 п.п. отмечено на Кутузовском проспекте, где доля вакантных помещений составила на данный момент 21,6% против 25,5% в 2018 году, при этом доля вакансии на пешеходных внутри Садового кольца и транспортно-пешеходных улицах выросла на 1,5 п.п. и 0,3 п.п. соответственно. На текущий момент общий объем вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла города составляет около 30,4 тыс. кв. м, что в целом соответствует размерам среднего торгового центра.

Табл. 15. Динамика вакансии в стрит-ритейле

| Показатель | 2019 | 2018 | Динамика, п.п |
|------------------------------|-------|-------|---------------|
| Пешеходные улицы | 3,4% | 1,9% | + 1,5 |
| Транспортно-пешеходные улицы | 7,7% | 7,4% | + 0,3 |
| Садовое кольцо | 10,4% | 11,9% | -1,5 |
| Крупные магистрали | 12,3% | 13,4% | -1,1 |
| Кутузовский проспект | 21,6% | 25,5% | -3,9 |

Источник информации: Knight Frank Research, 2020

Ставки

По итогам 2019 года наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным в Столешниковом переулке (рост границ коридора ставок) и на улицах Кузнецкий мост и Петровка (увеличение коридора арендных ставок).

Снижение верхней границы ставки аренды в большинстве ключевых торговых коридорах города – на 8%-18%, в зависимости от улицы.

Минимальный размер ставок в 2019 году не изменился и составил 30 тыс. руб. за 1 кв.м в год (пр-т Мира, Садовое кольцо).

Увеличение порога ставок в Столешниковом - с 85-250 тысяч, руб./кв.м до 100-270 тыс. руб./кв.м, на ул. Мясницкой – с 45-100 тыс. руб./кв.м до 65-145 тыс. руб./кв.м. Расширение коридора ставок аренды: на Кутузовском пр-те – снижение нижней границы с 40 до 35 тыс./кв.м и увеличение верхней с 75 до 80 тыс. руб./кв.м.

Табл. 16. Динамика верхней границы ставки аренды

| Название улицы или торговой зоны | Ставка аренды (тыс.руб./кв.м/год), не включая НДС | | | | Изменение верхней границы, п.п. |
|--|---|-----|------|-----|---------------------------------|
| | 2018 | | 2019 | | |
| | min | max | min | max | |
| Столешников пер. | 85 | 250 | 100 | 270 | 8% |
| Кузнецкий Мост ул. | 65 | 220 | 65 | 220 | 0% |
| Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская») | 45 | 170 | 45 | 160 | -6% |
| Никольская ул. | 70 | 160 | 70 | 160 | 0% |
| Мясницкая ул. | 45 | 100 | 65 | 145 | 45% |
| Мира пр-т | 30 | 120 | 30 | 145 | 13% |
| Патриаршие пруды | 70 | 130 | 70 | 130 | 0% |
| Арбат ул. | 50 | 130 | 60 | 125 | -4% |
| Пятницкая ул. | 36 | 130 | 35 | 125 | -4% |
| Камергерский пер. | 60 | 120 | 60 | 120 | 0% |
| Петровка ул. | 50 | 120 | 45 | 120 | 0% |
| Новый Арбат ул. | 40 | 110 | 45 | 105 | -5% |
| Кутузовский пр-т | 40 | 75 | 35 | 80 | 7% |
| Садовое кольцо | 30 | 85 | 30 | 80 | -6% |

Источник информации: Knight Frank Research, 2020

Прогнозы

Реализуемый план городских властей по созданию комфортной городской среды в обновляемых локациях города окажет влияние на дальнейший рост пешеходных потоков.

В 2020 году планируется благоустроить 45 улиц (более 740 гектаров) и других общественных пространств. Будет продолжена работа по комплексному благоустройству вылетных магистралей, включая Ленинский проспект (на участке МКАД – улица Кравченко), Профсоюзную улицу, шоссе Энтузиастов, проспект Андропова, улицы Липецкую, Красная Пресня и Звенигородское шоссе (на участке до Третьего транспортного кольца), а также расположенные вдоль них территории. В центре города планируется создать качественное общественное пространство между Арбатом и Пречистенкой. Вдоль Ленинского проспекта появятся парки и зоны отдыха, остановки и новые пешеходные переходы. Свободные площади транспортных магистралей постепенно будут сокращаться. Вакантные площади займут операторы, ориентированные на потребителей, проживающих в ближайшей доступности, – продукты питания, банки и сервисные услуги.

В центре столицы заканчивается реконструкция Патриаршего моста и планируется открытие нового культурного кластера с благоустроенной зоной отдыха на месте ГЭС-2. В связи с чем в ближайшей перспективе ожидается, что доля операторов категорий lifestyle (общественное питание, досуговые концепции) в формате street retail будет увеличиваться, а fashion-операторы будут постепенно сокращать свое присутствие. В ближайшие год-два общепит увеличит свою долю с 40,8% на 5-7%.

Стартовавшая к концу 2018 года новая программа Правительства г. Москвы «Мой район» по благоустройству районов, относящихся к периферийным (удаленные от центра столицы спальные районы), а также развитие транспортной инфраструктуры (метрополитен, МЦК, Московские диаметры) и, как следствие, благоустройство прилегающих к станциям территорий будет являться значимым фактором роста нового предложения площадей street-retail.

Активными точками роста стрит-ритейла становятся креативные пространства, создаваемые на месте промышленных предприятий – помещения в данных локациях предпочитают активно-развивающийся сегмент fashion-рынка – бренды российских дизайнеров и формат общественного питания – фудхоллы. На текущий момент насчитывается порядка 200 торговых точек различного формата (магазины, корнеры), что сопоставимо с количеством магазинов одежного профиля на пешеходных улицах внутри Садового кольца.

Выводы

- По итогам 2019 года суммарный объем площадей формата street retail составил 583,6 тыс. кв. м, средний размер помещений составил 196,6 кв. м, прирост нового предложения за год не зафиксирован.
- Один из трендов 2019 года – уменьшение средней площади арендуемых помещений: до 194,4 кв. м в 2019 году против 196,6 в 2018 г. и 199,4 в 2017 г.
- Лидером в структуре профиля арендаторов является сегмент общепита с долями: 55,6% на пешеходных улицах внутри Садового кольца, 41,5% на транспортно-пешеходных улицах.
- Происходит смена арендаторов стрит-ритейла из более высоких ценовых сегментов на более доступные для широкой аудитории.
- Активное развитие гастро-пространств: продуктовых рынков с зонами общественного питания и фуд-холлов.
- Активными точками роста стрит-ритейла становятся креативные пространства, создаваемые на месте промышленных предприятий – помещения в данных локациях предпочитают активно-развивающийся сегмент fashion-рынка – бренды российских дизайнеров и формат общественного питания – фудхоллы.
- Прогнозируется рост предложения помещений в формате street-retail в периферийных районах столицы и вблизи новых транспортных узлов.

Источник обзора: Knight Frank Research, <https://extpic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/219/report.pdf>

4. Описание процесса оценки Объектов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 24) оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (далее – НЭИ) объекта недвижимого имущества – это его разумное, вероятное и разрешенное использование, т.е. такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит:

- к наивысшей стоимости земли, как свободной;
- к наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) больше стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Приведенное выше определение НЭИ указывает на наличие двух основных типов НЭИ. Первый тип – НЭИ участка земли, как вакантного. Второй тип – НЭИ объекта недвижимости, как улучшенного. Каждый тип требует отдельного анализа. Однако из этого же определения видно, что общим для них являются следующие критерии определения НЭИ:

1. Юридическая (законодательная) разрешенность.
2. Физическая возможность.
3. Экономическая целесообразность.
4. Максимальная доходность.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ отвечает всем этим критериям.

Юридическая (законодательная) разрешенность

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое.

Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, т.е. связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

Физическая возможность

Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете, анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

Экономическая целесообразность

По сути, экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде.

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.

- Темпы и направление роста (сокращения) населения.
- Размеры домашних хозяйств.
- Половозрастная структура населения.
- Этническая структура населения.
- Уровень доходов населения.

2. Факторы, влияющие на предложение.

- Количество конкурирующих объектов.
- Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

3. Основные характеристики конкурирующих объектов:

- Объемно-планировочное решение.
- Этажность.
- Эксплуатационная загруженность.
- Дифференцированность использования.
- Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.
- Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.

4. Выбор целевого рынка.

- Определение круга потенциальных пользователей объекта.
- Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования. Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:
- Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).
- Качество предлагаемых площадей.
- Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

Подобный анализ позволяет выявить и «разумно возможный», обоснованный (оправданный), т.е. экономически целесообразный вариант (варианты) использования.

Максимальная эффективность (доходность)

Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом.

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом, определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием (строением) и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом.

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации. Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшения. НЭИ будет вариант, максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа НЭИ земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается НЭИ. Однако в некоторых ситуациях в рамках анализа НЭИ недвижимости как улучшенной существует неиспользуемый потенциал максимизации ее стоимости. Это относится прежде всего к эксплуатационно недозагруженной недвижимости, НЭИ которой может быть достигнута путем ее многофункционального использования.

Такое использование наиболее характерно для объектов недвижимости, находящихся на стадии зрелости или упадка жизненного цикла. Этим стадиям, как правило, присуще дифференциальное и селективное использование соответственно. При этом анализ НЭИ недвижимости как улучшенной проводится путем покомпонентного анализа площадей.

Вывод по наиболее эффективному использованию

Учитывая юридическую (законодательную) разрешенность, физическую возможность, экономическую целесообразность, максимальную эффективность (доходность) и месторасположение объектов оценки, наиболее эффективным вариантом использования нежилых помещений является их сдача в субаренду.

4.2. Определение стоимости Объектов с применением доходного подхода

4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении текущей стоимости будущих доходов от его использования.

Подход основывается на принципе ожидания и утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость с целью получения доходов или выгод в будущем. В этом случае, стоимость объекта определяется его способностью приносить потенциальный доход.

При реализации доходного подхода используют следующие методы: прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты.

Метод прямой капитализации применяется при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости прогнозируемых денежных потоков и стоимости будущей продажи в конце прогнозного периода (реверсии).

Расчет стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков производится по формуле:

$$V = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+r)^j} + \frac{V_{term}}{(1+r)^n},$$

где V – текущая стоимость объекта недвижимости;

CF_j – денежный поток периода j-го года;

r – ставка дисконтирования;

V_{term} – стоимость последующей продажи (реверсии) в конце прогнозного периода;

n – длительность прогнозного периода, лет.

В методе валовой ренты оценка имущества основывается на его рыночной стоимости и величине потенциального или действительного дохода.

4.2.2. Применимость подхода и выбор метода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 15) доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщикам были предоставлены объективные данные для прогноза будущих доходов, которые объект оценки способен приносить, а также связанных с объектом оценки расходов. Таким образом, Оценщики приняли решение применить метод дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода для определения справедливой стоимости Объекта оценки.

4.2.3. Описание этапов оценки

Основные этапы оценки при использовании метода дисконтирования денежных потоков

- выбор длительности прогнозного периода;
- прогнозирование величин денежных потоков от объекта недвижимости для прогнозного периода;
- расчет ставки дисконтирования;

- определение постпрогнозной стоимости;
- определение стоимости недвижимости

4.2.4. Выбор длительности прогнозного периода

Объект оценки №1

Срок составления прогноза выбран таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста арендной платы и размера расходов от использования Объекта оценки. Поскольку дата окончания аренды помещения согласно договору установлена на 22 ноября 2020 г., Оценщик принял данный период в качестве прогнозного. Горизонт планирования не включает постпрогнозный период по причине окончания срока действия договора аренды. При проведении оценки использовались расчетные периоды длиной в 1 месяц.

Объект оценки №2

Срок составления прогноза выбран таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста арендной платы и размера расходов от использования Объекта оценки. Поскольку дата окончания аренды помещения согласно договору установлена на 19 января 2021 г., Оценщик принял данный период в качестве прогнозного. Горизонт планирования не включает постпрогнозный период по причине окончания срока действия договора аренды. При проведении оценки использовались расчетные периоды длиной в 1 месяц.

4.2.5. Прогноз доходов и расходов

Объект оценки №1

Доходы и расходы арендатора были спрогнозированы Оценщиком на основании Договора аренды нежилых помещений №367/А от 23.11.2015 г., Дополнительных соглашений к Договору аренды нежилых помещений №367/А от 23.11.2015 г., Договора субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21.12.2015 г., Дополнительных соглашений к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21.12.2015 г., а также Бухгалтерской справки о плановых доходах и расходах по договору аренды №367/А от 23.11.2015 г.

По первоначальным планам, до конца мая 2015 г. арендатор должен был завершить ремонтные работы в арендуемом помещении. После данного периода арендатор сдает нежилое помещение в субаренду вплоть до окончания срока договора аренды. Поскольку сроки проведения ремонта были сдвинуты, по информации менеджмента управляющей компании, выход на первоначальный план по ставке субаренды (в соответствии с бухгалтерской справкой) произошел в январе 2017 г.

В целях обеспечения исполнения своих обязательств по договору аренды арендатор обязан выплатить арендодателю обеспечительный платеж в размере 899 999,99 руб. (включая НДС). Обеспечительный платеж находится у арендодателя на протяжении всего срока действия договора аренды с последующим возвратом арендатору или зачетом в счет последнего месяца аренды. Сумма обеспечительного платежа подлежит увеличению в соответствии с увеличением арендной платы.

Арендная плата представляет собой постоянную и переменную арендную плату. Постоянная арендная плата представляет собой плату за пользование арендатором помещениями. Переменная арендная плата представляет собой плату за потребление коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам).

Оценщиком было принято допущение, что все арендные платежи происходят в начале месяца.

Прогноз денежных потоков и его составляющих приведен в таблице ниже.

Табл. 17. Прогноз доходов и расходов по аренде, без учета НДС

| Показатель | 23.11.2015 | 01.12.2015 | 01.01.2016 | 01.02.2016 | 01.03.2016 | 01.04.2016 | 01.05.2016 | 01.06.2016 | 01.07.2016 | 01.08.2016 |
|---|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| Доходы по субаренде, руб. | | | | | | | | 146 850,00 | 146 850,00 | 762 711,77 |
| Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб. | -899 999,99 | | | | | | | | | |
| Затраты на аренду (постоянные) | -61 986,53 | -232 449,50 | -232 449,50 | -232 449,50 | -232 449,50 | -232 449,50 | -232 449,50 | -232 449,50 | -473 573,15 | -625 861,77 |
| Затраты на аренду (переменные) | -36 493,33 | -136 850,00 | -136 850,00 | -136 850,00 | -136 850,00 | -136 850,00 | -136 850,00 | -136 850,00 | -136 850,00 | -136 850,00 |
| Затраты на ремонт | | -1 412 429,38 | -1 412 429,38 | -1 412 429,38 | -1 412 429,38 | -1 412 429,38 | -1 412 429,38 | -1 412 429,38 | | |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 18. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

| Показатель | 01.09.2016 | 01.10.2016 | 01.11.2016 | 01.12.2016 | 01.01.2017 | 01.02.2017 | 01.03.2017 | 01.04.2017 | 01.05.2017 | 01.06.2017 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Доходы по субаренде, руб. | 762 711,77 | 762 711,77 | 831 355,94 | 831 355,94 | 914 491,41 | 914 491,41 | 914 491,41 | 914 491,41 | 914 491,41 | 914 491,41 |
| Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб. | | | -81 000,00 | | | | | | | |
| Затраты на аренду (постоянные) | -625 861,77 | -625 861,77 | -640 882,45 | -682 189,33 | -682 189,33 | -682 189,33 | -682 189,33 | -682 189,33 | -682 189,33 | -682 189,33 |
| Затраты на аренду (переменные) | -136 850,00 | -136 850,00 | -140 134,41 | -149 166,50 | -149 166,50 | -149 166,50 | -149 166,50 | -149 166,50 | -149 166,50 | -149 166,50 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 19. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

| Показатель | 01.07.2017 | 01.08.2017 | 01.09.2017 | 01.10.2017 | 01.11.2017 | 01.12.2017 | 01.01.2018 | 01.02.2018 | 01.03.2018 | 01.04.2018 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Доходы по субаренде, руб. | 914 491,41 | 914 491,41 | 914 491,41 | 914 491,41 | 914 491,41 | 996 795,64 | 996 795,64 | 996 795,64 | 996 795,64 | 996 795,64 |
| Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб. | | | | | -88 290,00 | | | | | |
| Затраты на аренду (постоянные) | -682 189,33 | -682 189,33 | -682 189,33 | -682 189,33 | -698 561,87 | -743 586,37 | -743 586,37 | -743 586,37 | -743 586,37 | -743 586,37 |
| Затраты на аренду (переменные) | -149 166,50 | -149 166,50 | -149 166,50 | -149 166,50 | -152 746,50 | -162 591,49 | -162 591,49 | -162 591,49 | -162 591,49 | -162 591,49 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 20. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

| Показатель | 01.05.2018 | 01.06.2018 | 01.07.2018 | 01.08.2018 | 01.09.2018 | 01.10.2018 | 01.11.2018 | 01.12.2018 | 01.01.2019 | 01.02.2019 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Доходы по субаренде, руб. | 996 795,64 | 996 795,64 | 996 795,64 | 996 795,64 | 996 795,64 | 996 795,64 | 996 795,63 | 1 086 507,24 | 1 086 507,24 | 1 086 507,24 |
| Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб. | | | | | | | -96 236,10 | | | |
| Затраты на аренду (постоянные) | -743 586,37 | -743 586,37 | -743 586,37 | -743 586,37 | -743 586,37 | -743 586,37 | -743 586,37 | -743 586,37 | -731 193,26 | -731 193,26 |
| Затраты на аренду (переменные) | -162 591,49 | -162 591,49 | -162 591,49 | -162 591,49 | -162 591,49 | -162 591,49 | -162 591,49 | -162 591,49 | -159 881,63 | -159 881,63 |

Источник информации: данные Заказчика
Табл. 21. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

| Показатель | 01.03.2019 | 01.04.2019 | 01.05.2019 | 01.06.2019 | 01.07.2019 | 01.08.2019 | 01.09.2019 | 01.10.2019 | 01.11.2019 | 01.12.2019 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Доходы по субаренде, руб. | 1 086 507,24 | 1 086 507,24 | 1 086 507,24 | 1 086 507,24 | 1 086 507,24 | 1 086 507,24 | 1 086 507,24 | 1 086 507,24 | 1 086 507,24 | 1 184 292,89 |
| Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб. | | | | | | | | | -104 897,35 | |
| Затраты на аренду (постоянные) | -731 193,26 | -731 193,26 | -731 193,26 | -731 193,26 | -731 193,26 | -731 193,26 | -731 193,26 | -731 193,26 | -758 003,68 | -767 752,93 |
| Затраты на аренду (переменные) | -159 881,63 | -159 881,63 | -159 881,63 | -159 881,63 | -159 881,63 | -159 881,63 | -159 881,63 | -159 881,63 | -165 743,95 | -167 875,71 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 22. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

| Показатель | 01.01.2020 | 01.02.2020 | 01.03.2020 | 01.04.2020 | 01.05.2020 | 01.06.2020 | 01.07.2020 | 01.08.2020 | 01.09.2020 | 01.10.2020 | 01.11.2020 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Доходы по субаренде, руб. | 1 184 292,89 | 1 184 292,89 | 1 184 292,89 | 1 184 292,89 | 1 184 292,89 | 1 184 292,89 | 1 184 292,89 | 1 184 292,89 | 1 184 292,89 | 1 184 292,89 | 868 481,45 |
| Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб. | | | | | | | | | | | 1 270 423,43 |
| Затраты на аренду (постоянные), руб. | -767 752,93 | -767 752,93 | -767 752,93 | -767 752,93 | -767 752,93 | -767 752,93 | -767 752,93 | -767 752,93 | -767 752,93 | -767 752,93 | -563 018,81 |
| Затраты на аренду (переменные), руб. | -167 875,71 | -167 875,71 | -167 875,71 | -167 875,71 | -167 875,71 | -167 875,71 | -167 875,71 | -167 875,71 | -167 875,71 | -167 875,71 | -123 108,85 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 23. Прогноз налога на добавленную стоимость

| Показатель | 23.11.2015 | 01.12.2015 | 01.01.2016 | 01.02.2016 | 01.03.2016 | 01.04.2016 | 01.05.2016 | 01.06.2016 | 01.07.2016 |
|--|------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| НДС по доходам, руб. | | | | | | | | 26 433,00 | 26 433,00 |
| НДС по постоянным затратам на аренду, руб. | -11 157,58 | -41 840,91 | -41 840,91 | -41 840,91 | -41 840,91 | -41 840,91 | -41 840,91 | -41 840,91 | -85 243,17 |
| НДС по переменным затратам на аренду, руб. | -6 568,80 | -24 633,00 | -24 633,00 | -24 633,00 | -24 633,00 | -24 633,00 | -24 633,00 | -24 633,00 | -24 633,00 |
| НДС по ремонту, руб. | | -254 237,29 | -254 237,29 | -254 237,29 | -254 237,29 | -254 237,29 | -254 237,29 | | |
| Сумма, руб. | -17 726,38 | -320 711,20 | -320 711,20 | -320 711,20 | -320 711,20 | -320 711,20 | -320 711,20 | -40 040,91 | -83 443,17 |
| Накопленная сумма, руб. | -17 726,38 | -338 437,57 | -659 148,77 | -979 859,97 | -1 300 571,17 | -1 621 282,37 | -1 941 993,56 | -1 982 034,47 | -2 065 477,64 |
| НДС к возмещению, руб. | -17 726,38 | -320 711,20 | -320 711,20 | -320 711,20 | -320 711,20 | -320 711,20 | -320 711,20 | -40 040,91 | -83 443,17 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 24. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

| Показатель | 01.08.2016 | 01.09.2016 | 01.10.2016 | 01.11.2016 | 01.12.2016 | 01.01.2017 | 01.02.2017 | 01.03.2017 | 01.04.2017 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| НДС по доходам, руб. | 137 288,12 | 137 288,12 | 137 288,12 | 149 644,07 | 149 644,07 | 164 608,45 | 164 608,45 | 164 608,45 | 164 608,45 |
| НДС по постоянным затратам на аренду, руб. | -112 655,12 | -112 655,12 | -112 655,12 | -115 358,84 | -122 794,08 | -122 794,08 | -122 794,08 | -122 794,08 | -122 794,08 |
| НДС по переменным затратам на аренду, руб. | -24 633,00 | -24 633,00 | -24 633,00 | -25 224,19 | -26 849,97 | -26 849,97 | -26 849,97 | -26 849,97 | -26 849,97 |
| НДС по ремонту, руб. | | | | | | | | | |
| Сумма, руб. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9 061,04 | 0,02 | 14 964,40 | 14 964,40 | 14 964,40 | 14 964,40 |
| Накопленная сумма, руб. | -2 065 477,64 | -2 065 477,64 | -2 065 477,64 | -2 056 416,61 | -2 056 416,59 | -2 041 452,18 | -2 026 487,78 | -2 011 523,37 | -1 996 558,97 |
| НДС к возмещению, руб. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9 061,04 | 0,02 | 14 964,40 | 14 964,40 | 14 964,40 | 14 964,40 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 25. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

| Показатель | 01.05.2017 | 01.06.2017 | 01.07.2017 | 01.08.2017 | 01.09.2017 | 01.10.2017 | 01.11.2017 | 01.12.2017 | 01.01.2018 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| НДС по доходам, руб. | 164 608,45 | 164 608,45 | 164 608,45 | 164 608,45 | 164 608,45 | 164 608,45 | 164 608,45 | 179 423,21 | 179 423,21 |
| НДС по постоянным затратам на аренду, руб. | -122 794,08 | -122 794,08 | -122 794,08 | -122 794,08 | -122 794,08 | -122 794,08 | -125 741,14 | -133 845,55 | -133 845,55 |
| НДС по переменным затратам на аренду, руб. | -26 849,97 | -26 849,97 | -26 849,97 | -26 849,97 | -26 849,97 | -26 849,97 | -27 494,37 | -29 266,47 | -29 266,47 |
| НДС по ремонту, руб. | | | | | | | | | |
| Сумма, руб. | 14 964,40 | 14 964,40 | 14 964,40 | 14 964,40 | 14 964,40 | 14 964,40 | 11 372,95 | 16 311,20 | 16 311,20 |
| Накопленная сумма, руб. | -1 981 594,57 | -1 966 630,16 | -1 951 665,76 | -1 936 701,35 | -1 921 736,95 | -1 906 772,54 | -1 895 399,60 | -1 879 088,40 | -1 862 777,20 |
| НДС к возмещению, руб. | 14 964,40 | 14 964,40 | 14 964,40 | 14 964,40 | 14 964,40 | 14 964,40 | 11 372,95 | 16 311,20 | 16 311,20 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 26. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

| Показатель | 01.02.2018 | 01.03.2018 | 01.04.2018 | 01.05.2018 | 01.06.2018 | 01.07.2018 | 01.08.2018 | 01.09.2018 | 01.10.2018 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| НДС по доходам, руб. | 179 423,21 | 179 423,21 | 179 423,21 | 179 423,21 | 179 423,21 | 179 423,21 | 179 423,21 | 179 423,21 | 179 423,21 |
| НДС по постоянным затратам на аренду, руб. | -133 845,55 | -133 845,55 | -133 845,55 | -133 845,55 | -133 845,55 | -133 845,55 | -133 845,55 | -133 845,55 | -133 845,55 |
| НДС по переменным затратам на аренду, руб. | -29 266,47 | -29 266,47 | -29 266,47 | -29 266,47 | -29 266,47 | -29 266,47 | -29 266,47 | -29 266,47 | -29 266,47 |
| НДС по ремонту, руб. | | | | | | | | | |
| Сумма, руб. | 16 311,20 | 16 311,20 | 16 311,20 | 16 311,20 | 16 311,20 | 16 311,20 | 16 311,20 | 16 311,20 | 16 311,20 |
| Накопленная сумма, руб. | -1 846 466,00 | -1 830 154,80 | -1 813 843,60 | -1 797 532,40 | -1 781 221,20 | -1 764 910,00 | -1 748 598,80 | -1 732 287,60 | -1 715 976,40 |
| НДС к возмещению, руб. | 16 311,20 | 16 311,20 | 16 311,20 | 16 311,20 | 16 311,20 | 16 311,20 | 16 311,20 | 16 311,20 | 16 311,20 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 27. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

| Показатель | 01.11.2018 | 01.12.2018 | 01.01.2019 | 01.02.2019 | 01.03.2019 | 01.04.2019 | 01.05.2019 | 01.06.2019 | 01.07.2019 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| НДС по доходам, руб. | 179 423,21 | 195 571,30 | 217 301,45 | 217 301,45 | 217 301,45 | 217 301,45 | 217 301,45 | 217 301,45 | 217 301,45 |
| НДС по постоянным затратам на аренду, руб. | -133 845,55 | -133 845,55 | -146 238,65 | -146 238,65 | -146 238,65 | -146 238,65 | -146 238,65 | -146 238,65 | -146 238,65 |
| НДС по переменным затратам на аренду, руб. | -29 266,47 | -29 266,47 | -31 976,33 | -31 976,33 | -31 976,33 | -31 976,33 | -31 976,33 | -31 976,33 | -31 976,33 |
| НДС по ремонту, руб. | | | | | | | | | |
| Сумма, руб. | 16 311,20 | 32 459,29 | 39 086,47 | 39 086,47 | 39 086,47 | 39 086,47 | 39 086,47 | 39 086,47 | 39 086,47 |
| Накопленная сумма, руб. | -1 699 665,20 | -1 667 205,91 | -1 628 119,45 | -1 589 032,98 | -1 549 946,51 | -1 510 860,04 | -1 471 773,57 | -1 432 687,10 | -1 393 600,63 |
| НДС к возмещению, руб. | 16 311,20 | 32 459,29 | 39 086,47 | 39 086,47 | 39 086,47 | 39 086,47 | 39 086,47 | 39 086,47 | 39 086,47 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 28. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

| Показатель | 01.08.2019 | 01.09.2019 | 01.10.2019 | 01.11.2019 | 01.12.2019 | 01.01.2020 | 01.02.2020 | 01.03.2020 | 01.04.2020 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| НДС по доходам, руб. | 217 301,45 | 217 301,45 | 217 301,45 | 217 301,45 | 236 858,58 | 236 858,58 | 236 858,58 | 236 858,58 | 236 858,58 |
| НДС по постоянным затратам на аренду, руб. | -146 238,65 | -146 238,65 | -146 238,65 | -151 600,74 | -153 550,59 | -153 550,59 | -153 550,59 | -153 550,59 | -153 550,59 |
| НДС по переменным затратам на аренду, руб. | -31 976,33 | -31 976,33 | -31 976,33 | -33 148,79 | -33 575,14 | -33 575,14 | -33 575,14 | -33 575,14 | -33 575,14 |
| НДС по ремонту, руб. | | | | | | | | | |
| Сумма, руб. | 39 086,47 | 39 086,47 | 39 086,47 | 32 551,92 | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 |
| Накопленная сумма, руб. | -1 354 514,16 | -1 315 427,69 | -1 276 341,22 | -1 243 789,30 | -1 194 056,45 | -1 144 323,59 | -1 094 590,74 | -1 044 857,89 | -995 125,04 |
| НДС к возмещению, руб. | 39 086,47 | 39 086,47 | 39 086,47 | 32 551,92 | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 29. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

| Показатель | 01.05.2020 | 01.06.2020 | 01.07.2020 | 01.08.2020 | 01.09.2020 | 01.10.2020 | 01.11.2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| НДС по доходам, руб. | 236 858,58 | 236 858,58 | 236 858,58 | 236 858,58 | 236 858,58 | 236 858,58 | 173 696,29 |
| НДС по постоянным затратам на аренду, руб. | -153 550,59 | -153 550,59 | -153 550,59 | -153 550,59 | -153 550,59 | -153 550,59 | -112 603,76 |
| НДС по переменным затратам на аренду, руб. | -33 575,14 | -33 575,14 | -33 575,14 | -33 575,14 | -33 575,14 | -33 575,14 | -24 621,77 |
| НДС по ремонту, руб. | | | | | | | |
| Сумма, руб. | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 | 36 470,76 |
| Накопленная сумма, руб. | -945 392,19 | -895 659,34 | -845 926,49 | -796 193,64 | -746 460,78 | -696 727,93 | -660 257,18 |
| НДС к возмещению, руб. | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 | 36 470,76 |

Источник информации: данные Заказчика

Объект оценки №2

Доходы и расходы арендатора были спрогнозированы Оценщиком на основании Договора аренды нежилых помещений №369/А от 02.02.2016 г., Дополнительного соглашения к Договору аренды нежилых помещений №369/А от 02.02.2016 г., Договора субаренды нежилых помещений №1/2016 от 12.04.2016 г., Дополнительных соглашений к Договору субаренды нежилых помещений №1/2016 от 12.04.2016 г., а также Бухгалтерской справки о плановых доходах и расходах по договору аренды №369/А от 02.02.2016 г.

В целях обеспечения исполнения своих обязательств по договору аренды арендатор обязан выплатить арендодателю обеспечительный платеж в размере 1 200 000,00 руб. (включая НДС). Обеспечительный платеж находится у арендодателя на протяжении всего срока действия договора аренды с последующим возвратом арендатору или зачетом в счет последнего месяца аренды. Сумма обеспечительного платежа подлежит увеличению в соответствии с увеличением арендной платы.

Арендная плата представляет собой постоянную и переменную арендную плату. Постоянная арендная плата представляет собой плату за пользование арендатором помещениями. Переменная арендная плата представляет собой плату за потребление коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам).

Оценщиком было принято допущение, что все арендные платежи происходят в начале месяца.

Прогноз денежных потоков и его составляющих приведен в таблице ниже.

Табл. 30. Прогноз доходов и расходов по аренде, без учета НДС

| Показатель | 02.02.2016 | 01.03.2016 | 01.04.2016 | 01.05.2016 | 01.06.2016 | 01.07.2016 | 01.08.2016 | 01.09.2016 | 01.10.2016 | 01.11.2016 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Доходы по субаренде, руб. | | | 162 627,14 | 256 779,69 | 256 779,69 | 256 779,69 | 256 779,69 | 256 779,69 | 256 779,69 | 1 118 644,05 |
| Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб. | -1 200 000,00 | | | | | | | | | |
| Затраты на аренду (постоянные) | -250 020,56 | -258 949,87 | -258 949,87 | -455 782,49 | -767 434,14 | -767 434,14 | -767 434,14 | -767 434,14 | -767 434,14 | -767 434,14 |
| Затраты на аренду (переменные) | -240 911,03 | -249 515,00 | -249 515,00 | -249 515,00 | -249 515,00 | -249 515,00 | -249 515,00 | -249 515,00 | -249 515,00 | -249 515,00 |
| Затраты на ремонт | -1 694 915,25 | -1 694 915,25 | -1 694 915,25 | -1 694 915,25 | | | | | | |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 31. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

| Показатель | 01.12.2016 | 01.01.2017 | 01.02.2017 | 01.03.2017 | 01.04.2017 | 01.05.2017 | 01.06.2017 | 01.07.2017 | 01.08.2017 | 01.09.2017 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Доходы по субаренде, руб. | 1 118 644,05 | 1 118 644,05 | 1 230 508,46 | 1 230 508,46 | 1 230 508,46 | 1 230 508,46 | 1 230 508,46 | 1 230 508,46 | 1 230 508,46 | 1 230 508,46 |
| Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб. | | | -120 000,00 | | | | | | | |
| Затраты на аренду (постоянные) | -767 434,14 | -767 434,14 | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 |
| Затраты на аренду (переменные) | -249 515,00 | -249 515,00 | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 32. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

| Показатель | 01.10.2017 | 01.11.2017 | 01.12.2017 | 01.01.2018 | 01.02.2018 | 01.03.2018 | 01.04.2018 | 01.05.2018 | 01.06.2018 | 01.07.2018 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Доходы по субаренде, руб. | 1 230 508,46 | 1 230 508,46 | 1 353 559,31 | 1 353 559,31 | 1 353 559,31 | 1 353 559,31 | 1 353 559,31 | 1 353 559,31 | 1 353 559,31 | 1 353 559,31 |
| Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб. | | | | | -132 000,00 | | | | | |
| Затраты на аренду (постоянные) | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 |
| Затраты на аренду (переменные) | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 33. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

| Показатель | 01.08.2018 | 01.09.2018 | 01.10.2018 | 01.11.2018 | 01.12.2018 | 01.01.2019 | 01.02.2019 | 01.03.2019 | 01.04.2019 | 01.05.2019 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Доходы по субаренде, руб. | 1 353 559,31 | 1 353 559,31 | 1 353 559,31 | 1 353 559,31 | 1 488 915,24 | 1 488 915,24 | 1 488 915,24 | 1 488 915,24 | 1 488 915,24 | 1 488 915,24 |
| Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб. | | | | | | | | -145 200,00 | | |
| Затраты на аренду (постоянные) | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 | -844 177,56 | -871 613,33 | -871 613,33 | -871 613,33 | -871 613,33 | -871 613,33 |
| Затраты на аренду (переменные) | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 | -274 466,50 | -269 892,06 | -283 386,66 | -283 386,66 | -283 386,66 | -283 386,66 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 34. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

| Показатель | 01.06.2019 | 01.07.2019 | 01.08.2019 | 01.09.2019 | 01.10.2019 | 01.11.2019 | 01.12.2019 | 01.01.2020 | 01.02.2020 | 01.03.2020 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Доходы по субаренде, руб. | 1 488 915,24 | 1 488 915,24 | 1 488 915,24 | 1 488 915,24 | 1 488 915,24 | 1 488 915,24 | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 |
| Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб. | | | | | | | | | -159 720,00 | |
| Затраты на аренду (постоянные), руб. | -871 613,33 | -871 613,33 | -871 613,33 | -871 613,33 | -871 613,33 | -871 613,33 | -871 613,33 | -871 613,33 | -915 194,00 | -915 194,00 |
| Затраты на аренду (переменные), руб. | -283 386,66 | -283 386,66 | -311 725,33 | -311 725,33 | -311 725,33 | -311 725,33 | -311 725,33 | -311 725,33 | -342 897,86 | -342 897,86 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 35. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

| Показатель | 01.04.2020 | 01.05.2020 | 01.06.2020 | 01.07.2020 | 01.08.2020 | 01.09.2020 | 01.10.2020 | 01.11.2020 | 01.12.2020 | 01.01.2021 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Доходы по субаренде, руб. | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 003 817,05 |
| Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб. | | | | | | | | | | 1 756 920,00 |
| Затраты на аренду (постоянные), руб. | -915 194,00 | -930 705,76 | -930 705,76 | -930 705,76 | -930 705,76 | -930 705,76 | -930 705,76 | -930 705,76 | -930 705,76 | -560 925,35 |
| Затраты на аренду (переменные), руб. | -342 897,86 | -348 709,69 | -348 709,69 | -348 709,69 | -348 709,69 | -348 709,69 | -348 709,69 | -348 709,69 | -348 709,69 | -210 163,20 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 36. Прогноз налога на добавленную стоимость

| Показатель | 02.02.2016 | 01.03.2016 | 01.04.2016 | 01.05.2016 | 01.06.2016 | 01.07.2016 | 01.08.2016 | 01.09.2016 | 01.10.2016 |
|--|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| НДС по доходам, руб. | | | | | 46 220,34 | 46 220,34 | 46 220,34 | 46 220,34 | 46 220,34 |
| НДС по постоянным затратам на аренду, руб. | -45 003,70 | -46 610,98 | -46 610,98 | -82 040,85 | -138 138,15 | -138 138,15 | -138 138,15 | -138 138,15 | -138 138,15 |
| НДС по переменным затратам на аренду, руб. | -43 363,99 | -44 912,70 | -44 912,70 | -44 912,70 | -44 912,70 | -44 912,70 | -44 912,70 | -44 912,70 | -44 912,70 |
| НДС по ремонту, руб. | -305 084,75 | -305 084,75 | 0,00 | 0,00 | | | | | |
| Сумма, руб. | -393 452,43 | -396 608,42 | -91 523,68 | -126 953,55 | -136 830,50 | -136 830,50 | -136 830,50 | -136 830,50 | -136 830,50 |
| Накопленная сумма, руб. | -393 452,43 | -790 060,85 | -881 584,53 | -1 008 538,08 | -1 145 368,58 | -1 282 199,08 | -1 419 029,59 | -1 555 860,09 | -1 692 690,59 |
| НДС к возмещению, руб. | -393 452,43 | -396 608,42 | -91 523,68 | -126 953,55 | -136 830,50 | -136 830,50 | -136 830,50 | -136 830,50 | -136 830,50 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 37. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

| Показатель | 01.11.2016 | 01.12.2016 | 01.01.2017 | 01.02.2017 | 01.03.2017 | 01.04.2017 | 01.05.2017 | 01.06.2017 | 01.07.2017 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| НДС по доходам, руб. | 201 355,93 | 201 355,93 | 201 355,93 | 221 491,52 | 221 491,52 | 221 491,52 | 221 491,52 | 221 491,52 | 221 491,52 |
| НДС по постоянным затратам на аренду, руб. | -138 138,15 | -138 138,15 | -138 138,15 | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 |
| НДС по переменным затратам на аренду, руб. | -44 912,70 | -44 912,70 | -44 912,70 | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 |
| НДС по ремонту, руб. | | | | | | | | | |
| Сумма, руб. | 18 305,08 | 18 305,08 | 18 305,08 | 20 135,59 | 20 135,59 | 20 135,59 | 20 135,59 | 20 135,59 | 20 135,59 |
| Накопленная сумма, руб. | -1 674 385,51 | -1 656 080,43 | -1 637 775,34 | -1 617 639,75 | -1 597 504,16 | -1 577 368,57 | -1 557 232,97 | -1 537 097,38 | -1 516 961,79 |
| НДС к возмещению, руб. | 18 305,08 | 18 305,08 | 18 305,08 | 20 135,59 | 20 135,59 | 20 135,59 | 20 135,59 | 20 135,59 | 20 135,59 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 38. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

| Показатель | 01.08.2017 | 01.09.2017 | 01.10.2017 | 01.11.2017 | 01.12.2017 | 01.01.2018 | 01.02.2018 | 01.03.2018 | 01.04.2018 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| НДС по доходам, руб. | 221 491,52 | 221 491,52 | 221 491,52 | 221 491,52 | 243 640,68 | 243 640,68 | 243 640,68 | 243 640,68 | 243 640,68 |
| НДС по постоянным затратам на аренду, руб. | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 |
| НДС по переменным затратам на аренду, руб. | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 |
| НДС по ремонту, руб. | | | | | | | | | |
| Сумма, руб. | 20 135,59 | 20 135,59 | 20 135,59 | 20 135,59 | 42 284,74 | 42 284,74 | 42 284,74 | 42 284,74 | 42 284,74 |
| Накопленная сумма, руб. | -1 496 826,20 | -1 476 690,60 | -1 456 555,01 | -1 436 419,42 | -1 394 134,67 | -1 351 849,93 | -1 309 565,19 | -1 267 280,44 | -1 224 995,70 |
| НДС к возмещению, руб. | 20 135,59 | 20 135,59 | 20 135,59 | 20 135,59 | 42 284,74 | 42 284,74 | 42 284,74 | 42 284,74 | 42 284,74 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 39. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

| Показатель | 01.05.2018 | 01.06.2018 | 01.07.2018 | 01.08.2018 | 01.09.2018 | 01.10.2018 | 01.11.2018 | 01.12.2018 | 01.01.2019 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| НДС по доходам, руб. | 243 640,68 | 243 640,68 | 243 640,68 | 243 640,68 | 243 640,68 | 243 640,68 | 243 640,68 | 268 004,74 | 297 783,05 |
| НДС по постоянным затратам на аренду, руб. | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 | -151 951,96 | -174 322,67 |
| НДС по переменным затратам на аренду, руб. | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 | -49 403,97 | -53 978,41 |
| НДС по ремонту, руб. | | | | | | | | | |
| Сумма, руб. | 42 284,75 | 42 284,75 | 42 284,75 | 42 284,75 | 42 284,75 | 42 284,75 | 42 284,75 | 66 648,81 | 69 481,97 |
| Накопленная сумма, руб. | -1 182 710,95 | -1 140 426,20 | -1 098 141,46 | -1 055 856,71 | -1 013 571,97 | -971 287,22 | -929 002,48 | -862 353,66 | -792 871,69 |
| НДС к возмещению, руб. | 42 284,75 | 42 284,75 | 42 284,75 | 42 284,75 | 42 284,75 | 42 284,75 | 42 284,75 | 66 648,81 | 69 481,97 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 40. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

| Показатель | 01.02.2019 | 01.03.2019 | 01.04.2019 | 01.05.2019 | 01.06.2019 | 01.07.2019 | 01.08.2019 | 01.09.2019 | 01.10.2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| НДС по доходам, руб. | 297 783,05 | 297 783,05 | 297 783,05 | 297 783,05 | 297 783,05 | 297 783,05 | 297 783,05 | 297 783,05 | 297 783,05 |
| НДС по постоянным затратам на аренду, руб. | -174 322,67 | -174 322,67 | -174 322,67 | -174 322,67 | -174 322,67 | -174 322,67 | -174 322,67 | -174 322,67 | -174 322,67 |
| НДС по переменным затратам на аренду, руб. | -56 677,33 | -56 677,33 | -56 677,33 | -56 677,33 | -56 677,33 | -56 677,33 | -62 345,07 | -62 345,07 | -62 345,07 |
| НДС по ремонту, руб. | | | | | | | | | |
| Сумма, руб. | 66 783,05 | 66 783,05 | 66 783,05 | 66 783,05 | 66 783,05 | 66 783,05 | 61 115,32 | 61 115,32 | 61 115,32 |
| Накопленная сумма, руб. | -726 088,64 | -659 305,59 | -592 522,54 | -525 739,49 | -458 956,44 | -392 173,39 | -331 058,08 | -269 942,76 | -208 827,44 |
| НДС к возмещению, руб. | 66 783,05 | 66 783,05 | 66 783,05 | 66 783,05 | 66 783,05 | 66 783,05 | 61 115,32 | 61 115,32 | 61 115,32 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 41. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

| Показатель | 01.11.2019 | 01.12.2019 | 01.01.2020 | 01.02.2020 | 01.03.2020 | 01.04.2020 | 01.05.2020 | 01.06.2020 | 01.07.2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| НДС по доходам, руб. | 297 783,05 | 327 561,35 | 327 561,35 | 327 561,35 | 327 561,35 | 327 561,35 | 327 561,35 | 327 561,35 | 327 561,35 |
| НДС по постоянным затратам на аренду, руб. | -174 322,67 | -174 322,67 | -174 322,67 | -183 038,80 | -183 038,80 | -183 038,80 | -186 141,15 | -186 141,15 | -186 141,15 |
| НДС по переменным затратам на аренду, руб. | -62 345,07 | -62 345,07 | -62 345,07 | -68 579,57 | -68 579,57 | -68 579,57 | -69 741,94 | -69 741,94 | -69 741,94 |
| НДС по ремонту, руб. | | | | | | | | | |
| Сумма, руб. | 61 115,32 | 90 893,62 | 90 893,62 | 75 942,98 | 75 942,98 | 75 942,98 | 71 678,26 | 71 678,26 | 71 678,26 |
| Накопленная сумма, руб. | -147 712,13 | -56 818,51 | 34 075,12 | 110 018,10 | 185 961,08 | 261 904,06 | 333 582,32 | 405 260,59 | 476 938,85 |
| НДС к возмещению, руб. | 61 115,32 | 56 818,51 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 42. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

| Показатель | 01.08.2020 | 01.09.2020 | 01.10.2020 | 01.11.2020 | 01.12.2020 | 01.01.2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| НДС по доходам, руб. | 327 561,35 | 327 561,35 | 327 561,35 | 327 561,35 | 327 561,35 | 200 763,41 |
| НДС по постоянным затратам на аренду, руб. | -186 141,15 | -186 141,15 | -186 141,15 | -186 141,15 | -186 141,15 | -112 185,07 |
| НДС по переменным затратам на аренду, руб. | -69 741,94 | -69 741,94 | -69 741,94 | -69 741,94 | -69 741,94 | -42 032,64 |
| НДС по ремонту, руб. | | | | | | |
| Сумма, руб. | 71 678,26 | 71 678,26 | 71 678,26 | 71 678,26 | 71 678,26 | 46 545,70 |
| Накопленная сумма, руб. | 548 617,12 | 620 295,38 | 691 973,64 | 763 651,91 | 835 330,17 | 881 875,87 |
| НДС к возмещению, руб. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Источник информации: данные Заказчика

4.2.6. Определение ставки дисконтирования

Для расчета текущей стоимости денежного потока ожидаемые денежные потоки следует дисконтировать с применением ставки, отражающей риски, связанные с данными денежными потоками.

Под ставкой дисконтирования понимается ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени.

В западной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

Ставка дисконтирования (r) рассчитывается по формуле:

$$r = r_f + p_1 + p_2 + p_3,$$

где r_f – безрисковая ставка дохода;

p_1 – премия за риск вложения в недвижимость

p_2 – премия за низкую ликвидность недвижимости

p_3 – премия за инвестиционный менеджмент.

Метод сравнения альтернативных инвестиций применяется чаще всего при расчете инвестиционной стоимости объекта недвижимости. В качестве ставки дисконтирования могут быть взяты:

- требуемая инвестором доходность (задается инвестором);
- ожидаемая доходность альтернативных проектов и финансовых инструментов, доступных инвестору.

Метод выделения. Ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость, в том числе ставки дисконтирования.

Для определения стоимости Объекта оценки Оценщиками был выбран метод кумулятивного построения ставки дисконтирования.

При использовании данного метода считается, что ставка дисконтирования разбивается на 4 составляющих:

- безрисковая ставка;
- компенсация за риск вложения в объект недвижимости;
- компенсация за низкую ликвидность;
- компенсация за управление инвестициями.

Безрисковая ставка дохода с учетом странового риска

В качестве безрисковой ставки была использована пятилетняя доходность по ОФЗ, выбранный период ожидаемой доходности сопоставим с периодом прогноза. Безрисковая ставка на дату оценки составила **4,84%**.

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Дюрация, лет | 0.25 | 0.5 | 0.75 | 1 | 2 | 3 | 5 | 7 | 10 | 15 | 20 | 30 |
| Y(t), % | 4.83 | 4.84 | 4.85 | 4.86 | 4.92 | 5.02 | 5.31 | 5.62 | 6.02 | 6.39 | 6.59 | 6.80 |

Источник информации: Московская Биржа, <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

Компенсация за риск вложения в объект недвижимости

Данная поправка учитывает возможность случайной потери потребительской стоимости объекта недвижимости. Поскольку Объектом оценки является право аренды нежилого помещения на основании договора аренды, арендатор несет на себе риск только в рамках затрат на проведение ремонта. Корректировка за риск вложения в объект недвижимости принят Оценщиками в размере **1%**.

Компенсация за низкую ликвидность

Объектов оценки является право аренды нежилого помещения, арендатор практически не несет на себе данный вид риска, поэтому Оценщики приняли надбавку за низкую ликвидность равной **0%**.

Компенсация за управление инвестициями

Арендуемое помещение находится в бизнес-центре со всей необходимой инфраструктурой для ведения бизнеса, поэтому Оценщики приняли компенсацию за управление инвестициями в размере **0%**.

Расчет ставки дисконтирования

Табл. 43. Расчет ставки дисконтирования

| Показатель | Значение | Источник |
|--|--------------|---|
| Безрисковая ставка | 4,84% | Двухлетняя доходность, https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/ |
| Компенсация за риск вложения в объект недвижимости | 1% | Анализ Оценщиков |
| Компенсация за низкую ликвидность | 0% | Анализ Оценщиков |
| Компенсация за управление инвестициями | 0% | Анализ Оценщиков |
| Ставка дисконтирования | 5,84% | Расчет Оценщиков |

Источник информации: данные Заказчика

Таким образом, в результате вышеприведенных расчетов, ставка дисконтирования составила **5,84%**.

4.2.7. Расчет стоимости Объектов оценки

В таблице ниже приведен подробный расчет стоимости Объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков.

Объект оценки №1
Табл. 44. Расчет стоимости Объекта оценки №1

| Показатель | 01.06.2020 | 01.07.2020 | 01.08.2020 | 01.09.2020 | 01.10.2020 | 01.11.2020 |
|--|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Доходы по субаренде, руб. | 1 184 292,89 | 1 184 292,89 | 1 184 292,89 | 1 184 292,89 | 1 184 292,89 | 868 481,45 |
| Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб. | | | | | | 1 270 423,43 |
| Затраты на аренду (постоянные), руб. | -767 752,93 | -767 752,93 | -767 752,93 | -767 752,93 | -767 752,93 | -563 018,81 |
| Затраты на аренду (переменные), руб. | -167 875,71 | -167 875,71 | -167 875,71 | -167 875,71 | -167 875,71 | -123 108,85 |
| НДС, руб. | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 | 49 732,85 | 36 470,76 |
| Денежный поток, руб. | 298 397,11 | 298 397,11 | 298 397,11 | 298 397,11 | 298 397,11 | 1 489 247,98 |
| Период дисконтирования | 0,04 | 0,13 | 0,21 | 0,29 | 0,38 | 0,46 |
| Ставка дисконтирования | 5,84% | 5,84% | 5,84% | 5,84% | 5,84% | 5,84% |
| Коэффициент дисконтирования | 1,00 | 0,99 | 0,99 | 0,98 | 0,98 | 0,97 |
| Приведенная стоимость денежного потока, руб. | 297 655,61 | 296 251,06 | 294 853,14 | 293 461,82 | 292 077,07 | 1 450 827,29 |
| Стоимость Объекта оценки, руб. | 2 925 125,99 | | | | | |

Источник информации: расчеты Оценщиков

Объект оценки №2

Табл. 45. Расчет стоимости Объекта оценки №2

| Показатель | 01.06.2020 | 01.07.2020 | 01.08.2020 | 01.09.2020 | 01.10.2020 | 01.11.2020 | 01.12.2020 | 01.01.2021 |
|--|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Доходы по субаренде, руб. | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 637 806,76 | 1 003 817,05 |
| Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб. | | | | | | | | 1 756 920,00 |
| Затраты на аренду (постоянные), руб. | -930 705,76 | -930 705,76 | -930 705,76 | -930 705,76 | -930 705,76 | -930 705,76 | -930 705,76 | -560 925,35 |
| Затраты на аренду (переменные), руб. | -348 709,69 | -348 709,69 | -348 709,69 | -348 709,69 | -348 709,69 | -348 709,69 | -348 709,69 | -210 163,20 |
| НДС, руб. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Денежный поток, руб. | 358 391,32 | 358 391,32 | 358 391,32 | 358 391,32 | 358 391,32 | 358 391,32 | 358 391,32 | 1 989 648,49 |
| Период дисконтирования | 0,04 | 0,13 | 0,21 | 0,29 | 0,38 | 0,46 | 0,54 | 0,63 |
| Ставка дисконтирования | 5,84% | 5,84% | 5,84% | 5,84% | 5,84% | 5,84% | 5,84% | 5,84% |
| Коэффициент дисконтирования | 1,00 | 0,99 | 0,99 | 0,98 | 0,98 | 0,97 | 0,97 | 0,97 |
| Приведенная стоимость денежного потока, руб. | 357 500,74 | 355 813,80 | 354 134,82 | 352 463,77 | 350 800,60 | 349 145,28 | 347 497,77 | 1 920 068,61 |
| Стоимость Объекта оценки, руб. | 4 387 425,39 | | | | | | | |

Источник информации: расчеты Оценщиков

4.2.8. Результаты применения доходного подхода

В результате применения доходного подхода, справедливая стоимость Объектов оценки, в соответствии с МСФО 13 по состоянию на 15.05.2020 г. составляет

| № п/п | Объект оценки | Справедливая стоимость, определенная доходным подходом, руб. | |
|-------|--|--|--|
| 1 | Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года | 2 925 125,99 | (Два миллиона девятьсот двадцать пять тысяч сто двадцать пять рублей 99 копеек) |
| 2 | Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года | 4 387 425,39 | (Четыре миллиона триста восемьдесят семь тысяч четыреста двадцать пять рублей 39 копеек) |

4.3. Определение стоимости Объектов с применением затратного подхода

4.3.1. Методология расчета стоимости недвижимости с применением затратного подхода

Рассматриваемый подход к оценке стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом устаревания оцениваемого объекта.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, базируется на затратах на воспроизводство / замещения. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, т.к., во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, в нем использовались бы уже новые материалы, технологии и машины и оборудование, используемое в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Под затратами на воспроизводство подразумевают сумму затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение определяется затратами, необходимыми для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Уменьшение затрат на замещение, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников, определяется совокупным (накопленным) устареванием.

Стоимость объектов недвижимости определяется как разница между затратами на замещение и совокупным износом (устареванием):

$$C = CZ \times (1 - CI),$$

где:

C – стоимость здания или сооружения;

CZ – стоимость замещения здания без учета НДС и прибыли девелопера;

CI – общий накопленный (совокупный) износ.

Для расчета совокупного износа объекта оценки (CI) используется формула совокупного износа, которая выглядит следующим образом:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функц}}) \times (1 - I_{\text{внешн}})$$

В теории оценки выделяют три вида износа:

- физический – связанный с физическим устареванием объекта;
- функциональный – проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям,
- внешний (экономический) – возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки – внешней по отношению к объекту недвижимости.

Физический износ ($I_{\text{физ}}$) – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Расчет физического износа проводится различными методами, такими как, нормативный, стоимостной, метод срока жизни.

Функциональный износ ($I_{\text{функц}}$) – несоответствие объемно-планировочного или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Внешний износ ($I_{\text{внешн}}$) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

4.3.2. Применимость подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 18) затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Объект оценки имеет нематериальную природу, в связи с чем применение затратного подхода невозможно.

Оценщики приняли решение отказаться от применения затратного подхода для определения справедливой стоимости Объектов оценки.

4.4. Определение стоимости Объектов с применением сравнительного подхода

4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода

Сравнительный (рыночный) подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Применительно к рассматриваемой ситуации реализация данного метода включает сбор данных о об объектах, сходных с оцениваемым. Стоимости объектов-аналогов затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки их можно использовать для определения рыночной стоимости.

4.4.2. Применимость подхода и выбор метода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 12) сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиками были проанализированы следующие источники информации:

интернет-сайты <http://www.realestate.ru>, <http://www.russianrealty.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://www.inbico.ru>, <http://www.avito.ru> и др.

Анализ вышеуказанных источников показал, что предложения о продаже прав аренды нежилых помещений в г. Москве отсутствуют. Поэтому Оценщики решили отказаться от сравнительного подхода для определения стоимости Объекта оценки.

4.5. Согласование результатов оценки

Поскольку при оценке объектов был применен только один подход (доходный), то производить согласование результатов не требуется.

Согласно Федеральному стандарту оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (пункт 14), итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Таким образом, с учетом округления до трех значащих цифр, справедливая стоимость Объектов оценки, в соответствии с МСФО 13, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 15.05.2020 г., составляет (без учета НДС)

| № п/п | Объект оценки | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|--|---|
| 1 | Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года | 2 930 000,00 (Два миллиона девятьсот тридцать тысяч рублей 00 копеек) |
| 2 | Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года | 4 390 000,00 (Четыре миллиона триста девяносто тысяч рублей 00 копеек) |

5. Заключение и выводы о стоимости

Справедливая стоимость Объектов оценки, в соответствии с МСФО 13, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 15.05.2020 г., составляет (без учета НДС):

| № п/п | Объект оценки | Справедливая стоимость, руб. | |
|-------|--|------------------------------|---|
| 1 | Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года | 2 930 000,00 | (Два миллиона девятьсот тридцать тысяч рублей 00 копеек) |
| 2 | Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года | 4 390 000,00 | (Четыре миллиона триста девяносто тысяч рублей 00 копеек) |

Оценщик

Бурдюгов В. В.

Оценщик

Григорян Г. Р.

15 мая 2020 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Григорян Г. Р.

Список использованных источников

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (РОО).

Международные Стандарты Оценки, 2011 г., Лондон, Великобритания.

Европейские стандарты оценки, 2009. Шестое издание. Пер. с англ. А.И. Артеменкова, И.Л. Артеменкова. М., 2010.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Копия Договора аренды нежилых помещений №367/А от 23 ноября 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №1 к договору аренды нежилых помещений №367/А от 23 ноября 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №2 к договору аренды нежилых помещений №367/А от 23 ноября 2015 г.

Копия Договора субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №1 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №2 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №3 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №4 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №5 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №6 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.

Копия Бухгалтерской справки о плановых доходах и расходах по договору аренды №367/А от 23 ноября 2015 г.

Копия Договора аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №1 к договору аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.

Копия Акта приема-передачи нежилых помещений к договору аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.

Копия Договора субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;

Копия Дополнительного соглашения №1 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №3 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №4 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №5 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №6 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №7 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №8 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №9 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Бухгалтерской справки о плановых доходах и расходах по договору аренды №369/А от 02 февраля 2016 г.

Копии документов о реорганизации ЗАО «Красная Роза 1875» в ООО «Деловой квартал».

Приложение 1. Копии документов Оценщиков



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

26.03.2019 № 07-02352/19

на № 982/319-Ю от 21.03.2019

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации «Российское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

| | |
|---|---|
| Полное наименование некоммерческой организации | Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» |
| Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации | РОО |
| Место нахождения некоммерческой организации | 107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1 |
| Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган) | Исполнительный директор – Заякин Сергей Дмитриевич |
| Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков | 09.07.2007 |
| Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков | 0003 |

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00 (11-93)
отпечатано в 50 экземплярах
экз. № 21



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:

Григорян Гарегин Рафаэлович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4616 № 378867, выдан 26.10.2016г.
ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Раменское
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«31» июля 2007г., регистрационный № 000507

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «19» апреля 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0023716 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
 ✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srooo.ru | Web: www.srooo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Григоряна Гарегина Рафаэловича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «31» июля 2007 г. за регистрационным номером 000507

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №003272-1 от 09.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 09.02.2021;
- №003273-2 от 09.02.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 09.02.2021;
- №003274-3 от 09.02.2018, Оценка бизнеса, действителен до 09.02.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Центр корпоративных решений" (ИНН 9705008380)

Стаж в области оценочной деятельности: 12 лет

Общий стаж: 24 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

- Диплом №ГП 656739 от 19.12.2006 Государственный университет по землеустройству (переподготовка в области оценки);
- Диплом №ШВ 220636 от 25.06.1993 Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (высшее)

Факты применения к члену РОО мер дисциплинарного воздействия: Предупреждение, Номер протокола: 120 от 26.07.2018

В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Сведения о поступивших жалобах на нарушение членом РОО требований законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности:

- Жалоба от 22.05.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о применении меры дисциплинарного воздействия;
- Жалоба от 27.08.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о не применении меры дисциплинарного воздействия

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 сентября 2019 г.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 сентября 2019 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003272-1

« 09 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Григоряну Гарегину Рафаэловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 09 » февраля 20 18 г. № 47

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » февраля 20 21 г.

Ренессанс
страхование

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Номер: 001PIL-458749/2019

СТРАХОВЩИК: АО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001
115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 22, этаж 4, пом XIII.
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 25.01.2019г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Григорян Гарегин Рафаэлович,
паспорт 46 16 378867, выдан 26.10.2016г. ТП № 2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в
городском поселении Раменское. ИНН 504009619639
140007, Московская обл., г. Люберцы, ул. Урицкого, д.3, кв. 55

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ):** с «28» июня 2019г. по «27» июня 2020г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №001 от «12» сентября 2018 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

**СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):** 10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

**ФРАНШИЗА
(БЕЗУСЛОВНАЯ):** Не установлена

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ,
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:** 5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.
Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2019 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «21» июня 2019 года.

СТРАХОВЩИК:
АО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика:
(Маров В.С., на основании доверенности №2018/973 от
04.07.2018г.)
МП

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Григорян Гарегин Рафаэлович

подпись





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
 ☒ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr0roo.ru | Web: www.sr0roo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бурдюгова Вячеслава Владимировича

(Ф.И.О., фамилия или полное наименование организации)

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 07 » августа 2007 г. за регистрационным номером 000564

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №003275-1 от 09.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 09.02.2021;
- №003276-2 от 09.02.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 09.02.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Центр корпоративных решений" (ИНН 9705008380)

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 24 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

- Диплом №ПП 491680 от 04.03.2005 МИПКК МГТУ им. Н. Э. Баумана (переподготовка в области оценки);
- Диплом №РВ 399190 от 14.06.1988 Московский институт стали и сплавов (высшее)

Информация о наличии дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 24.09.2019 мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Сведения о поступивших жалобах на нарушение членом РОО требований законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: Жалоба от 22.05.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о не применении меры дисциплинарного воздействия

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 сентября 2019 г.

Дата составления выписки 24 сентября 2019 г.



Исполнительный директор

(подпись)

С.Д. Заякин



Ренессанс®
страхование

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Номер: 001PIL-458860/2019

СТРАХОВЩИК: АО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001
115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 22, этаж 4, пом XIII.
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 25.01.2019г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Бурдюгов Вячеслав Владимирович**, ИНН 773700145593
паспорт 45 08 №200567, выдан 13.09.2006 г., Паспортно-Визовым Управлением Главного Управления
Внутренних Дел г. Москвы
г. Москва, ул. Циолковского д.7, кв. 413

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): **с «28» июня 2019 г. по «27» июня 2020г.**
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №001 от «12» сентября 2018 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): **10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей** по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ): Не установлена/

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: **5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.**
Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2019 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «24» июня 2019 года.

СТРАХОВЩИК:
АО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика:
(Маров В.С., на основании доверенности №2018/973 от 04.07.2018г.)
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Бурдюгов Вячеслав Владимирович

Бурдюгов В.В.
подпись

ДОГОВОР (ПОЛИС) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

| | |
|--|---|
| Номер Договора | 001 PIL - 497624/2020 |
| Страховщик | АО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 22, этаж 4, пом XIII. Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 25.01.2019г. |
| Страхователь | ООО «Центр корпоративных решений» , ИНН 9705008380 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский пер., дом 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9. |
| Предмет Договора | По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы). |
| Период страхования (срок действия Договора) | с «15» апреля 2020 г. по «14» апреля 2021 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу. |
| Ретроактивный период | - после «15» апреля 2016 г., в пределах лимитов ответственности, 100.000.000,00 рублей всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования и 40.000.000,00 рублей по одному (каждому) страховому случаю; - после «15» апреля 2019 г., в пределах лимитов ответственности, установленных настоящим Договором страхования. |
| Лимит ответственности Страховщика | 100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования. в том числе 5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки. Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай. |
| Франшиза (безусловная) | 0,1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю. |
| Страховая премия, порядок оплаты | 35.890,00 (Тридцать пять тысяч восемьсот девяносто) рублей. Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «15» апреля 2020 года. В случае неоплаты Страхователем всей суммы страховой премии или оплаты Страхователем страховой премии в размере меньшем, чем установлено настоящим Полисом, Полис считается не вступившим в силу, Стороны не несут по нему обязательств. |

| | |
|----------------------------------|---|
| Условия страхования | <p>Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страхователя и Правила страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (Приложение 1) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора.</p> <p>В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор.</p> |
| Объект страхования | <p>Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> |
| Страховой случай | <p>Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.</p> |
| Выгодоприобретатели | <p>Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третьи лица, которым причинен вред, в связи с осуществлением Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), оценочной деятельности.</p> |
| Объем страхового покрытия | <p>В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц; 2) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика; 3) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая 4) Расходы по ведению в судебных органах дел о возмещении причиненного ущерба по предполагаемым страховым случаям, в том числе, расходы на оплату адвокатов, в размере, оговоренном в договоре страхования; <p>Расходы, указанные в п.п. 3-4 настоящего Раздела, возмещаются Страховщиком только при условии, что они были произведены Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) во исполнение письменных указаний Страховщика, или с его письменного согласия, в размере, не превышающем 10% от суммы реального ущерба.</p> |

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

| | |
|--|--|
| Исключения из страхового покрытия | <p>В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ущерб причиненный потерпевшему третьему лицу, вследствие осуществления Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости. |
| Изменение условий Договора | <p>Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления дополнений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.</p> |
| Специальные условия и оговорки | <p>1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.</p> <p>2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять. - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24. - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре. <p>Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращениях, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефону Страховщика, указанным в настоящем Договоре.</p> <p>3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.</p> |

Настоящий Договор составлен в г. Москве 30 марта 2020 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

Приложения:

1. «Правила страхования ответственности оценщиков» АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г.

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик: АО «Группа Ренессанс Страхование», ИНН/КПП 7725497022/772501001
115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 22, этаж 4, пом XIII.
Расчетный счет 40702810600001400163 в АО «Райффайзенбанк»,
Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 044525700
Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com

Страхователь: ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380
КПП770501001, ОГРН 5147746403239.
Место нахождения: 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский пер., дом 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9.

с/с 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593 тел. +7 495 646-0462

Страхующий:
(Полученова И.Т., на основании доверенности №2019/1300 от 05.09.2019г.).

М.П.



Страхователь:
(Карлущ В.А., на основании доверенности №2019/1300 от 05.09.2019г.).
Карлущ В.А. Директор на основании доверенности, основание полномочий

Приложение 2. Копии документов, относящихся к Объектам оценки

Вх № 252
от 01.11.2015

КРАСНАЯ РОЗА
ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 367/А

между

Закрытым акционерным обществом «Красная Роза 1875»
в качестве Арендодателя

и

Обществом с ограниченной ответственностью
«УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Красноярский»
в качестве Арендатора

НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ («Договор») заключен в г. Москва, Российской Федерации, 23 ноября 2015 г. между:

Закрытым акционерным обществом «Красная Роза 1875», юридическим лицом, учрежденным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимирязевская, дом 11, стр. 44, именуемому в дальнейшем «Арендодатель», и лице Генерального директора Тарасова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, и

Обществом с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красноярский», юридическим лицом, учрежденным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Захарьинская, д. 13, именуемому в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асеева Андрея Александровича, действующего на основании Устава,

далее совместно именуем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», а нижеизложенное:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВИЛА ТОЛКОВАНИЯ

1.1. Определения

Если иное не следует из контекста, термины, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«Акт Возврата» означает документ, подтверждающий возврат Помещений Арендатором Арендодателю и составленный в соответствии с формой, согласованной Сторонами в Приложении № 3.

«Акт Осмотра» означает акт осмотра Помещений, составленный по форме, определенной в Приложении № 7 к Договору.

«Акт Присва-Передача» означает документ, подтверждающий передачу Помещений во временное пользование Арендатору, составленный Сторонами в порядке, предусмотренном статьей 3 настоящего Договора, и в соответствии с формой, согласованной Сторонами в Приложении № 2.

«Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности» означает акт разграничения эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором в отношении Здания, Помещений, инженерных систем и оборудования Здания, приведенный в Приложении № 8.

«Арендная Плата» означает арендную плату за временное пользование Помещениями, подлежащую оплате Арендатором и включающую в себя Постоянную Арендную Плату и Переменную Арендную Плату, определенными в статье 6 Договора.

«Арендная Площадь» означает площадь Помещений, определенную в соответствии с Методом Расчета.

«Банк России» означает Центральный банк РФ.

«Гражданский Кодекс РФ» означает Гражданский кодекс РФ (часть первая) № 51-ФЗ от «30» ноября 1994 г.; Гражданский кодекс РФ (часть вторая) № 14-ФЗ от «26» января 1996 г.; Гражданский кодекс РФ (часть третья) № 146-ФЗ от «26» ноября 2001 г.; Гражданский кодекс РФ (часть четвертая) № 230-ФЗ от «18» декабря 2006 г. (с изменениями и дополнениями).

«Дата Начала» означает дату подписания Сторонами Акта Присва-Передачи.

«Доллар США» означает официальную денежную единицу (валюту) Соединенных Штатов Америки.

«Долг Арендатора» означает отношение Арендной Площади Помещений к арендной площади Здания, и используемое для целей расчета Переменной Арендной Платы 1 и иных соответствующих платежей по Договору.

«Дополнительное Соглашение № 1» означает дополнительное соглашение № 1 к Договору о продлении срока его действия по 22 ноября 2020 г. включительно, подписанное подлинными Сторонами одновременно с подписанием Договора.

«Договор» означает настоящий Договор аренды нежилых помещений.

«Здание» означает нежилое здание, общей площадью 574 (Пятьсот семьдесят четыре) кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, дом 11, стр. 19, флигель 8.

«Земельный Участок» означает земельный участок, с кадастровым номером 77:01:0005014:1001, общей площадью 55 901 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, вл. 11, корп. 4, стр. 7ФН1-2, стр. 7, 13, фл. 8, стр. 19, 19А, 25, 29, 30, 33, 44, 46, 48, 49-51, 56, 60, 60А, 61, 62, 68, 89, ул. Льва Толстого, вл. 14, 16, на котором расположено Здание.

«Иностранная Рабочая Сила» означает физическое лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации или лицом без гражданства, привлеченное Арендатором для выполнения каких-либо работ, оказания каких-либо услуг.

«Коммунальные Услуги» означает услуги по предоставлению электроэнергии, горячего и холодного водоснабжения, канализации (при этом потребление бытовой канализации в Помещении составляет 100% от суммы потребления холодного и горячего водоснабжения в Помещении), системного теплоснабжения, оказания которых Арендатору обеспечивается Арендодателем через соответствующих поставщиков.

«Места Общего Пользования» означает наружные площади общего пользования, расположенные на Земельном Участке (включая дороги, тротуары, благоустроенные территории, зеленые зоны, пешеходные зоны) и внутренние площади общего пользования Здания (включая входную группу, холлы, коридоры, входы, вестибюли, лифты, места скопления людей, лестницы и лестничные площадки, лифты, служебные зоны, общественные туалеты Здания, соответствующие территории и объекты общественного назначения, инженерные сети по обслуживанию Здания и Помещений, включая комнаты и другие помещения, где данное оборудование установлено или расположено), и другие места, отводимые Арендодателем для общего пользования и предназначенные для совместного общего использования Арендодателем, Арендатором, другими арендаторами и посетителями Здания, в соответствии с их целевым назначением.

«Метод Расчета» означает метод измерения и расчета Арендной Площади Помещений в соответствии с международными стандартами BOMA (Нью-Йорк, США) (Standard Method for Measuring Floor Area in Office Buildings (ANSI/BOMA Z65.1-2010 Method A).

«Неотделимые Улучшения» означает любые изменения, доделки, дооснащение, переоборудование, иные улучшения Помещений, произведенные Арендатором в соответствии с Договором и неотделимые от помещений Арендатора и/или Здания. Неотделимыми Улучшениями являются все смонтированные в Помещении материалы и/или оборудование в соответствии с утвержденной Арендодателем Проектной Документацией и в соответствии со всеми примененными Арендатором санкционированными работами.

Неотделимыми Улучшениями являются (включая, но не ограничиваясь):

1. смонтированный Арендатором в Помещениях фальш-пол, включая неразборный фальш-пол, кожаный фальш-пол и плитки фальш-пола;
2. смонтированные Арендатором в Помещениях напольные покрытия, включая, но не ограничиваясь, ковролин, керамическую плитку, керамогранит, паркет, шпательную доску, ламинат, линолеум, напольные покрытия из натурального камня;
3. смонтированные Арендатором в Помещениях настенные покрытия, включая, но не ограничиваясь, краску, обои, керамическую плитку, керамогранит, настенные покрытия из натурального камня;
4. смонтированные Арендатором в Помещениях перегородки, выполненные из гипсокартона и/или стекла;
5. смонтированные Арендатором в Помещениях потолочные системы, включая, но не ограничиваясь, подвесы, выполненные из гипсокартона, армстронг, гравель, натяжные потолки, подвесные потолки из гипсокартона;
6. смонтированный Арендатором в Помещениях плинтус;
7. смонтированные Арендатором в Помещениях двери;
8. смонтированные Арендатором в Помещениях жалюзи на окнах, шторы, системные экраны, тонирующие или декоративная пленка;
9. смонтированные Арендатором в Помещениях подоконники;
10. смонтированные Арендатором в Помещениях вентиляционные доводчики (фанкойлы, как канального типа, так и кассетного типа), сплит системы (внутренние и внешние блоки);
11. смонтированные Арендатором в Помещениях трубы;
12. смонтированные Арендатором аксессуары в сантехнических узлах в Помещениях;
13. смонтированные Арендатором в Помещениях кабельные лотки и электрическая проводка с оконечными устройствами, выключателями, кабельная проводка и фурнитура;
14. смонтированные Арендатором в Помещениях оконечные устройства, такие как диффузоры, вмонтированные или вентилируемые решетки, пожарные датчики, сиренки и/или тревожные кнопки (проеигели), пульта контроля и управления системы АПС и СОУЭ, пожарные оповещатели (дымовые, тепловые и ручные), звуковые кнопки, пожарные шкафы в комплекте с пожарными рукавами и стояками, настенные розетки, настенные выключатели, автоматические выключатели, УЗО, блоки управления вентиляторными доводчиками, датчики движения, счетчики для контроля доступа, турникеты, замки, видеодомофон;
15. смонтированные Арендатором в Помещениях сантехнические приборы (включая, но не ограничиваясь, раковины, умывальники, смесители, ванны, душевые кабины, унитазы, биде, писсуары, устройства напорной канализации);
16. смонтированные Арендатором в Помещениях встроенные светильники (включая потолочные, настенные, встраиваемые светильники «ВЫХОД»);
17. смонтированные Арендатором в Помещениях электрические щиты, узлы учета электроэнергии;

18. смонтированные Арендатором в Помещениях вентиляционные устройства, вентиляционные шкафы, дроссель-клапаны, антемысты, вентиляционные решетки;

19. смонтированные Арендатором в Помещениях тепловые электры, тепловые генераторы, конденсаторы, радиаторы.

Во избежание сомнений, результат работ (улучшений помещений) указанных в подпунктах 2,3,4,6,7,8,9,12,15 настоящего терминал ише, для целей бухгалтерского учета относится к текущему ремонту в соответствии с п. 5 Приложения № 7 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

«Обеспечительный Платеж» означает денежную сумму, эквивалентную сумме Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) месяц, авансируемая способом обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору и уплачиваемую Арендатором в соответствии с п. 4.11 Договора.

«Обстоятельства Непредвидимой Силы» означает события и обстоятельства, включающие, помимо прочего: пожар, наводнение, буря, землетрясение, ураган, смерч, экстремальные погодные условия, прочие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, взрывы, бомбардировки, революции, гражданские волнения, забастовки, докаты, которые делают исполнение обязательств по Договору исполнимым (в том числе, помимо прочего, действия, которые имеют экстерриториальное или транснациональное имущество Арендодателя) и/или иные события или обстоятельства, которые находятся вне разумного контроля Сторон и причины или последствия которых Стороны, действуя разумно и осмотрительно, не могли ни предвидеть, ни предотвратить, при этом отсутствие необходимых денежных средств или невозможность их перевода, а также резкое изменение курса валют не являются Обстоятельством Непредвидимой Силы.

«Отделочные Работы» означает строительные, отделочные и инженерно-монтажные работы в Помещениях, которые должны быть выполнены Арендатором и/или подрядчиком Арендатора в соответствии с Договором в целях приведения Помещения в состояние, пригодное для их использования в соответствии с Разрешенным Исполнением;

«Переменная Арендная Плата 1» означает составную часть Переменной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.2 Договора.

«Переменная Арендная Плата 2» означает составную часть Переменной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.3 Договора.

«Переменная Арендная Плата» означает составную часть Арендной Платы, включающую Переменную Арендную Плату 1 и Переменную Арендную Плату 2.

«Помещение» означает нежилые помещения, описание которых приведено в п. 2.2 Договора, которые Арендодатель передает Арендатору во временное пользование согласно условиям Договора.

«Постоянная Арендная Плата» означает составную часть Арендной Платы, указанную в п. 4.4 Договора.

«Правила Пользования Зданием» означает правила пользования Зданием и прилегающей территорией.

«Правила Проведения Работ Арендатора» означает правила проведения Работ Арендатора в Здании (исключая порядок согласования Арендатором с Арендодателем Работ Арендатора и требования к порядку проведения Работ Арендатора), обязательные для Арендатора, иных арендаторов Здания, их работников, субарендатора, агентов, посетителей, третьих лиц, привлеченных для выполнения

работ, и также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора. Правила Проведения Работ Арендатора приведены в Приложении № 10 к Договору.

«Приложение» означает любое приложение к Договору.

«Проектная Документация» означает оформленную в соответствии с действующим законодательством РФ проектную и/или рабочую документацию, определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения Работ Арендатора, включая, помимо и детальные архитектурные и инженерные планы и спецификации в отношении Работ Арендатора (в том числе, архитектурные, механические и электрические рабочие чертежи для Работ Арендатора) и/или иную необходимую документацию.

«Работы Арендатора» означает любые работы Арендатора, направленные, в частности, на изменение, допущение, модернизацию, переоборудование, иные улучшения Помещений, а также текущий ремонт Помещений согласно п.п. (v), (vi) и 5.4.2.1 Договора. Результаты Работ Арендатора могут представлять собой как отдельные улучшения, так и Неотделимые Улучшения.

«Рабочие Часы Арендодателя» означает рабочие часы Арендодателя, которые устанавливаются с 09:30 до 18:30 часов в любой день кроме нерабочих и предпраздничных нерабочих дней, установленных в соответствии с Трудовым Кодексом РФ.

«Рабочий День» означает любой день, кроме выходных и/или праздничных рабочих дней, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

«Разрешенное Использование» означает использование Помещений для осуществления деятельности по предоставлению услуг в области общественного питания и розничной торговли алкогольной продукцией.

«Расходы Арендодателя» означает фактические расходы Арендодателя, связанные с владением Зданием и Земельным Участком.

«Регистрирующий Орган» означает территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации (включая его соответствующие территориальные подразделения) или любой другой компетентный государственный орган, уполномоченный и соответствующий с законодательством Российской Федерации регистрировать права на недвижимое имущество и сделки с ним.

«Рестр» означает Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделки с ним.

«Рубль» означает официальную денежную единицу (валюту) Российской Федерации.

«РФ» означает Российская Федерация.

«Срок Аренды» означает период времени, на который Арендодатель предоставляет Арендатору Помещение во временное пользование на основании Договора, продолжительность такого периода определяется в соответствии с п. 11.2 Договора.

«Ставка Переменной Арендной Платы 2» означает ставку Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) кв.м Арендной Платиди в год, определенную согласно п. 4.5.3 Договора.

«Ставка Постоянной Арендной Платы» означает ставку Постоянной Платы за 1 (Один) кв.м Арендной Платиди в год, определенной согласно п. 4.4.1 Договора.

«США» означает Соединенные Штаты Америки.

«Уполномоченные Органы» означает орган законодательной, исполнительной или судебной власти (федерального, регионального либо муниципального уровня), а также организации, учреждения и предприятия, которые уполномочены осуществлять какие-либо властные функции или принимать решения, обязательные для неограниченного круга лиц. В целях Договора термин «Уполномоченные Органы» также включает постановления Коммунальных Услуг, организации технической инспекции, организации, осуществляющие кадастровую деятельность, и кадастровых инженеров.

«Часы Работы Арендатора» означает круглосуточно с понедельника по воскресенье (оба дня включительно), когда Арендатор обязуется использовать Помещение для целей Разрешенного Исполнения.

«Эксплуатационные Услуги» означает услуги, связанные с управлением, эксплуатацией и техническим обслуживанием Здания и прилегающей территории, включая обеспечение надлежащего санитарного состояния, безопасности, общественного порядка и противопожарной безопасности. Общий перечень Эксплуатационных Услуг приведен в **Приложении № 5 к Договору**.

1.2. Правила толкования

В Договоре, если не контекст не следует иное:

- 1.2.1. определения слов и словосочетаний в единственном числе также распространяются на слова и словосочетания во множественном числе, и наоборот;
- 1.2.2. под лицами понимаются как физические, так и юридические лица;
- 1.2.3. при ссылке на номера статей, пунктов, подпунктов в Приложениях имеются в виду статьи, пункты и подпункты Договора, а также Приложения к Договору;
- 1.2.4. обязательство любой Стороны воздерживаться от каких-либо действий или бездействия также включает обязательство обеспечить, чтобы должностные лица, представители и работники такой Стороны воздерживались от таких действий или бездействий;
- 1.2.5. слово «день» в Договоре означает календарный день;
- 1.2.6. заголовки статей, пунктов и Приложений используются исключительно для удобства и не влияют на толкование содержания таких статей, пунктов и Приложений;
- 1.2.7. при наличии разночтений между указанным в Договоре каких-либо сроков, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей одновременно в цифрах и прописью предпочтение отдается указанию таких сроков, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей в цифрах;
- 1.2.8. ссылки на Арендодателя и Арендатора подразумевают также уполномоченных лиц этих Сторон;
- 1.2.9. если в соответствии с Договором требуется получение одобрения, разрешения или согласия Арендодателя, то указанные одобрения, разрешения или согласия считаются действительными только в том случае, если они предоставлены в письменной форме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, и Арендатор обязуется принять во временное пользование за плату Помещение в соответствии с условиями Договора. Помещение передается Арендатору для целей Разрешенного Исполнения, а также

для последующего предоставления Арендатором Помещений третьим лицам на условиях субаренды, при условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя на заключение договора субаренды Помещений и соблюдения Арендатором положений, установленных пунктом 5.12 Договора.

- 2.2. Помещения представляют собой нежилые помещения, расположенные на 1 (Первом) этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель № 3, общей площадью 157,6 (Сто пятьдесят семь целых и 6/10) кв.м., помещение I, комнаты №№ 1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№ 1, 1а.
Границы Помещений обозначены красным цветом на копии поэтажного плана, приложенного к **Приложению № 1 к Договору**.
- 2.3. Стороны соглашаются, что планы Помещений в соответствии с документами технической инспекции будут использоваться исключительно для целей идентификации объекта Договора.
- 2.4. Здание, в котором расположены Помещения, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 77АВ № 783405 от 27 апреля 2004 г. (регистрационный номер № 77-01/30-457/2004-810 от 27.04.2004 г.).

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЙ

- 3.1. Арендодатель обязуется передать, и Арендатор обязуется принять во временное пользование Помещения не позднее 23 июля 2015 г. и подтвердить это Стороны подписав Акт Приема-Передачи. Помещения передаются Арендатору в их фактическом состоянии, существующем на дату подписания Акта Приема-Передачи.
При подписании Акта Приема-Передачи Стороны обязуются провести фотосъемку Помещений для целей фиксации их фактического состояния. При проведении фотосъемки Помещений каждое помещение подлежит фотографированию не менее чем из четырех ракурсов. Материалы фотосъемки являются неотъемлемой частью Акта Приема-Передачи.
При возникновении противоречий между описанием, содержащимся в Акте Приема-Передачи, и результатом фотосъемки, первоначально значение имеет результат фотосъемки, зафиксированный в данных экранированных носителей.
- 3.2. Подписанный Сторонами Акт Приема-Передачи подтверждает наличие неисполнение Арендодателем обязанности по передаче Помещений Арендатору.
- 3.3. Возврат Помещений Арендатором Арендодателю осуществляется не позднее 00.15 часов дня, следующего за последним днем Срока Аренды. В случае досрочного прекращения действия Договора по любым причинам Арендатор обязуется вернуть Помещения в дату прекращения действия Договора или в дату, указанную в уведомлении Арендодателя об отказе от исполнения Договора.
- 3.4. Помещения считаются переданными Арендатором и приняты Арендодателем с момента подписания Сторонами Акта Возврата.
- 3.5. Арендатор обязан вернуть Помещения Арендодателю в состоянии, указанном в Акте Приема-Передачи и зафиксированном фотоматериалом (с учетом документа, составленного в соответствии с п. 7.3.17 Договора) и с учетом нормального износа согласно п. 3.6 Договора, а также свободными от любого имущества Арендатора (включая, но не ограничиваясь, вывески, мебель, оборудование, товары, личное имущество работников Арендатора). Арендатор обязуется вернуть Арендодателю все ключи от Помещений. Арендатор обязуется удалить из Помещений свое имущество без нанесения ущерба Помещениям и/или Зданию, а в случае нанесения такового Стороны руководствуются положениями пп. 3.8 – 3.9 Договора.

- 3.6. Критериями нормального износа Помещений являются, включая, но не ограничиваясь, следующие состояния Помещений:
- 3.6.1. стены, пол, остекление, потолок, деревянные и оконные проемы, подоконники, межкомнатные двери Помещений не имеют повреждений в том числе устранены все отверстия в стенах, которые использовались для размещения креплений, болтов, саморезов, а также их следы; ковровым или иное напольное покрытие не имеет повреждений в виде дыр и порывов; натяжная и напольная плитка, если имеется, не имеет повреждений в виде сколов и трещин; межкомнатные двери установлены и находятся в рабочем состоянии;
 - 3.6.2. остекление Помещений не имеет повреждений и элементы открывания и закрывания окон не имеют повреждений и находится в рабочем состоянии;
 - 3.6.3. инженерные оборудование (системы вентиляции, холодоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, противопожарной сигнализации и оповещения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования), за состояние которого отвечает Арендатор в соответствии с Актом Работниками Эксплуатационной Ответственности, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии, с учетом естественного износа;
 - 3.6.4. электротехническое оборудование, включая электромонтажные, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в Помещениях, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;
 - 3.6.5. санитарно-техническое оборудование, установленное в Помещениях, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;
 - 3.6.6. демонтированы все фирменная символика, включая вывески, логотипы и т.п. Арендатора, которая была установлена в Помещениях, а также при входе в Помещения, а также устранены последствия ее демонтажа.
- 3.7. Арендатор обязуется кредитовать Арендодателя все произведенные Арендатором с согласия или без согласия Арендодателя Неотделимые Улучшения Помещений без какой-либо компенсации Арендатору их стоимости.
- 3.8. В дату вступления Помещений Арендодателю представители Арендодателя и Арендатора осматривают Помещения и отражают их состояние в Акте Возврата. В случае необходимости привеления Помещений в состояние, указанное в п. 3.5 Договора, Арендодатель составляет Акт Осмотра, в котором указывается перечень необходимых работ, расчёт их стоимости, включая стоимость материалов и оборудования, а также срок их осуществления. В случае уклонения Арендатора от составления и подписания Акта Осмотра, Арендодатель вправе составить и подписать Акт Осмотра в одностороннем порядке. Арендодатель имеет право не подписывать Акт Возврата до даты подписания Арендатором Акта Осмотра и/или до даты полного устранения недостатков Помещений.
- 3.9. Арендатор обязан устранить все указанные в Акте Осмотра недостатки Помещений за свой счет либо возместить Арендодателю стоимость работ по их устранению. В случае не устранения, незавершенного или несвоевременного устранения указанных недостатков Арендатором, Арендодатель вправе устранить их своими силами и удерживать стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования), указанную в Акте Осмотра, из суммы Обеспечительного Платежа. Если стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования) превышает сумму Обеспечительного Платежа, то Арендатор производит оплату суммы превышения в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения Арендатором от Арендодателя соответствующего уведомления и расчета.
- 3.10. До даты подписания Сторонами Акта Возврата Арендатор обязан осуществлять уплату

Арендной Платы в размере и в порядке, предусмотренном в статье 4 Договора.

- 3.11. В случае фактического освобождения Помещений Арендатором до даты, предусмотренной в п. 3.3 Договора, Арендодатель имеет право отказаться от приемки Помещений и подписания Акта Возврата до даты подлежащего прекращению срока действия Договора. Во избежание сомнений, фактическое освобождение Помещений Арендатором до даты, предусмотренной в п. 3.3 Договора, не влечет прекращения действия Договора, и Арендатор обязан исполнять свои обязательства по Договору, в том числе по уплате Арендной Платы, до даты подписания Акта Возврата.
- 3.12. В случае уклонения Арендатора от возврата Помещений и/или подписания Акта Возврата согласно условиям Договора, Арендодатель вправе прекратить доступ работников и представителей Арендатора и Занятое, на приспособляющую к нему территорию и в Помещения и освободить Помещения от имущества Арендатора. В таком случае Обеспечительный Платеж не подлежит возврату Арендатору и удерживается Арендодателем в качестве штрафа. Любая иная сумма возврата Помещений Арендатором не будет считаться выражением согласия Арендодателя на продолжение использования Помещений Арендатором, и, соответственно, продолжением срока действия Договора/возобновлением Договора на неопределенный срок. В случае отказа уполномоченного лица Арендатора для подписания Акта Возврата (или необязательного отказа Арендатора от подписания Акта Возврата) Арендодатель вправе подписать Акт Возврата в одностороннем порядке, что приравнивается в данном случае к подписанию Акта Возврата обеими Сторонами.
- 3.13. Если Арендатор не освобождает Помещения от своего имущества в соответствии с п. 3.3 Договора, то Арендодатель вправе передать все оставшееся в Помещениях и/или Занятое имущество Арендатора на хранение в соответствии с правилами главы 59 Гражданского Кодекса РФ, или распорядиться таким имуществом в связи с вывозом и передачей имущества Арендатора на хранение, подлежащее полной оплате Арендатором и могут быть удержаны Арендодателем из суммы Обеспечительного Платежа. При этом Арендодатель, в любом случае, не отвечает за сохранность и полноту имущества Арендатора, оставшегося в Помещениях и/или Занятое.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. За пользование Помещениями Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную Плату, включающую в себя Постоянную Арендную Плату и Переменную Арендную Плату.
- 4.2. Начисление Арендной Платы начинается с Даты Начала и прекращается в дату возврата Помещений Арендодателю, что подтверждается подписанными Сторонами Актом Возврата.
- 4.3. Стороны соглашаются, что для целей определения размера Арендной Платы, Обеспечительного Платежа, а также пеней и штрафов согласно условиям Договора будет применяться Арендная Площадь Помещений, составляющая 234,60 (Двести тридцать четыре целых и 60/100) кв.м.
Изменение площади Помещений в сторону уменьшения по данным технической инвентаризации, а также по результатам отделки Помещений и/или любых других перепланировок, не повлияет на размер Арендной Платы Помещений и не подлежит за собой пересмотр согласованного размера Арендной Платы и размера Арендной Платы.
- 4.4. **Постоянная Арендная Плата**
 - 4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование

Арендатором Помещением и рассчитывается:

4.4.1.1. в период с «23» ноября 2015 г. по «31» мая 2016г. на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 11 890 (Одиннадцать тысяч восемьсот девяносто) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендной Площади Помещений в год.

В период с «23» ноября 2015 г. по «31» мая 2016г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 232 449,5 (Двести тридцать две тысячи четыреста сорок девять целых и 5/10) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.1.2. в период с 01 июня 2016 г. на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 32 013, 39 (Тридцать две тысячи тринадцать тысяч и 39/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством, за 1 (Один) кв.м Арендной Площади Помещений в год.

В период с 01 июня 2016 г. по дату истечения Срока Аренды размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 625 861, 77 (Шестьсот двадцать пять тысяч восемьсот шестьдесят один целых и 77/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. Переменная Арендная Плата

4.5.1. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

4.5.2. Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-оставщиками по установленным ими тарифам (стандам) и включает:

4.5.2.1. Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещении, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещении;

4.5.2.2. Плату за установленную мощность электроустановки, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

4.5.2.3. Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Арендатором в Помещении, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

Показания приборов учета снимаются ежемесячно в первый день месяца, следующего за оплачиваемым, с составлением упомянутыми представителями Сторон акта снятия показаний с указанием номеров и показаний приборов учета ресурсов.

Размер Переменной Арендной Платы 1 за Коммунальные Услуги, учет потребления которых в Помещении не ведется, или объем потребления которых невозможно определить на основании показаний приборов учета, установленных в Помещении, в случае неявки представителя Арендатора для составления акта снятия

показаний, а также в случае неисправности приборов учета Коммунальных Услуг определяется исходя из общей стоимости соответствующих Коммунальных Услуг, потребленных в Здании, пропорционально Доле Арендатора.

В случае неисправности приборов учета Арендатор обязан немедленно сообщить об этом Арендодателю и в кратчайший возможный срок отремонтировать их. Если Арендатор не отремонтирует приборы учета в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней после обнаружения указанных недостатков Арендатором, Арендодатель имеет право выполнить необходимый ремонт своими силами. В этом случае Арендатор возмещает Арендодателю фактически документально подтвержденные расходы, понесенные Арендодателем в связи с ремонтом приборов учета, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения от Арендодателя соответствующего счета и сопровождающих документов, подтверждающих сумму понесенных расходов.

4.5.3. Переменная Арендная Плата 2 представляет собой плату за обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг, а также возмещение Расходов Арендодателя и рассчитывается на основании Ставки Переменной Арендной Платы 2, составляющей 7 000 (Семь тысяч) Рублей РФ, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендной Площади Помещений в год.

Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение составляет 136 850 (Сто тридцать шесть тысяч восемьсот пятьдесят) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае изменения порядка начисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка начисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

4.6. Оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за первый месяц Срока Аренды производится Арендатором на основании выставленного Арендодателем счета не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи. Для получения счета Арендатор обязан прибыть к Арендодателю не позднее чем в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи. В случае если Арендатор не получил от Арендодателя счет на оплату Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за первый месяц Срока Аренды по причинам,

- зависимости от Арендодателя, то Арендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1, 4.5.3 Договора, на расчетный счет Арендодателя не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Прием-Передачи.
- Платежи со второго месяца Срока Аренды оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 осуществляется на основании выставленного Арендодателем счета не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего означиваемому, авансом за означиваемый месяц. Для получения счета Арендатор обязан прибыть к Арендодателю в период с 20 (Двадцатого) по 24 (Двадцать четвертое) число месяца, предшествующего означиваемому. В случае если 25 (Двадцать пятое) число месяца, предшествующего означиваемому, выпадает на нерабочий день, Постоянная Арендная Плата, Переменная Арендная Плата 2 подлежат оплате не позднее первого рабочего дня, следующего за 25 (Двадцать пятым) числом указанного месяца. В случае если Арендатор не получил от Арендодателя счет на оплату Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 по причинам, зависящим от Арендодателя, то Арендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1 и 4.5.3 Договора, на расчетный счет Арендодателя не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего означиваемому, авансом за означиваемый месяц.
- 4.7. Оплата Переменной Арендной Платы 1 осуществляется Арендатором ежемесячно на основании счетов, выставленных Арендодателем за предыдущий месяц. Арендатор обязуется уплачивать Переменную Арендную Плату 1 в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предоставления Арендодателем соответствующего счета.
- 4.8. Стоимость иных услуг (включая Коммунальных Услуг и Эксплуатационных Услуг), включая телекоммуникационные и сопутствующие услуги, оплачивается Арендатором напрямую поставщикам соответствующих услуг на основании договоров, заключенных Арендатором с такими поставщиками, при наличии технической возможности их заключения указанных договоров. В случае если предоставление соответствующих услуг обеспечивается с согласия Арендатора Арендодателем, то оплата указанных услуг производится Арендатором Арендодателю на основании счетов и подтверждающих расходы документов.
- 4.9. Арендодатель вправе выставить Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Помещений, произведенных им по согласию Сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора. Указанные счета подлежат оплате Арендатором в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты выставления счетов.
- 4.10. В случае просрочки уплаты Арендатором Постоянной Арендной Платы и/или Переменной Арендной Платы 1 и/или Переменной Арендной Платы 2 и/или уплаты и/или пополнения Обеспечительного Платежа на срок свыше 10 (Десяти) Рабочих Дней, Арендодатель вправе по своему усмотрению, при условии уведомления Арендатора, прекратить предоставление всех или части Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или прекратить доступ сотрудников и/или посетителей Арендатора в Помещение до даты погашения Арендатором образовавшейся задолженности по таким платежам. Во избежание сомнений, приостановление предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или прекращение доступа в Помещение не является нарушением Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендодателя обеспечивать предоставление Арендатору Эксплуатационных Услуг, Коммунальных Услуг, а также доступа в Помещение в соответствии со статьей 328 Гражданского кодекса Российской Федерации обусловлено исполнением Арендатором обязательств по уплате Арендной Платы, Обеспечительного Платежа и иных платежей, предусмотренных Договором, и не подлежит исполнению до тех пор, пока указанные обязательства Арендатора не будут исполнены Арендатором надлежащим образом и в полном объеме. Арендодатель

13

не несет ответственность за убытки, причиненные Арендатору и/или его сотрудникам и/или посетителям и/или контрагентам в результате прекращения предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг или доступа сотрудников и/или посетителей Арендатора в Помещение, а Арендатор не вправе требовать уменьшения размера Арендной Платы в период прекращения предоставления Арендодателем всех или части Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или доступа в Помещение по основанию, установленному настоящим пунктом Договора.

4.11. Обеспечительный Платеж

- 4.11.1. В целях обеспечения исполнения своих обязательств по Договору и вне зависимости от уплаты Арендной Платы и иных платежей по Договору Арендатор обязан выплатить Арендодателю Обеспечительный Платеж в размере 762 711,86 (Семьсот шестьдесят две тысячи семьсот одиннадцать целых и 86/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, а срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты подписания Договора и получения счета на оплату от Арендодателя.
- 4.11.2. Обеспечительный Платеж является способом обеспечения обязательств, предусмотренным статьей 381.1 Гражданского Кодекса РФ. Обеспечительный Платеж находится у Арендодателя в течение всего Срока Аренды в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору. Проценты на сумму Обеспечительного Платежа в пользу Арендатора не начисляются (в том числе, согласно статье 317.1 Гражданского Кодекса РФ). Во избежание сомнений, проценты на сумму Обеспечительного Платежа не начисляются как за срок хранения Обеспечительного Платежа у Арендодателя в течении срока действия Договора, так и за период с даты прекращения действия Договора до даты фактического возврата Арендатору Обеспечительного Платежа (его части).
- 4.11.3. Арендатор и Арендодатель соглашаются, что без ущерба какому-либо иному или средству правовой защиты, которые может иметь Арендодатель, Арендодатель вправе (но не обязан) в любое время в одностороннем порядке удержать из полученной суммы Обеспечительного Платежа сумму задолженности Арендатора по уплате Арендной Платы, с письменным уведомлением Арендатора за 3 (три) рабочих дня до даты такого удержания. Суммы исусток и другие суммы, которые должны быть уплачены Арендатором Арендодателю в соответствии с Договором, а также суммы по возмещению убытков, понесенных Арендодателем в результате повреждений Помещений и/или Здания и/или имущества Арендодателя (а также любых их частей) в связи с обязательствами, за которые отвечает Арендатор, или понесенных Арендодателем в результате каких-либо нарушений Арендатором своих обязательств по Договору, уплачиваются в соответствии с п. 8.27. настоящего Договора с письменным уведомлением Арендодателем за 3 (Три) Рабочих Дня о необходимости осуществления указанных платежей. При осуществлении Арендодателем удержаний задолженности по арендной плате из Обеспечительного Платежа в соответствии с настоящим пунктом Договора право собственности на денежные средства переходит к Арендодателю с даты осуществления соответствующего удержания.
- 4.11.4. В случае если Арендодатель в любое время в течение срока действия Договора приостановит удержание из Обеспечительного Платежа в соответствии с п. 4.11.3 Договора, Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления соответствующего письменного требования выполнить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного Платежа до размера, соответствующего условиям Договора на основании счета на оплату.

14

- 4.11.5. Внесение Арендатором Обеспечительного Платежа не ограничивает право Арендодателя предъявлять Арендатору требования в связи с нарушением какого-либо из его обязательств по Договору, а также не предоставляет Арендатору права не уплачивать какие-либо суммы или не исполнить иные обязательства по Договору.
- 4.11.6. По окончании срока действия Договора или в случае досрочного прекращения действия Договора по соглашению Сторон, по обязательствам, не записанным от Арендатора, либо по инициативе Арендатора в связи с новым понятием Арендодателя, Арендодатель обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта Возврата возратить Арендатору фактически полученную Арендодателем и находящуюся у Арендодателя на момент возврата сумму Обеспечительного Платежа, за вычетом всех сумм, подлежащих уплате Арендодателю по Договору.
- 4.11.7. В случае досрочного прекращения действия Договора по иным основаниям, чем указано в п. 4.11.6 Договора, сумма Обеспечительного Платежа, удерживаемая Арендодателем на дату прекращения действия Договора, не подлежит возврату Арендатору и остается в собственности Арендодателя.
- 4.11.8. Арендодатель вправе удерживать Обеспечительный Платеж до момента полного исполнения Арендатором своих обязательств по Договору.
- 4.12. Порядок расчетов по Договору**
- 4.12.1. Все платежи по Договору в пользу Арендодателя осуществляются банковским переводом по его банковским реквизитам, указанным в Договоре. При получении официального письменного уведомления от Арендодателя об изменении его банковских реквизитов, указанных в Договоре, Арендатор должен совершить платеж по новым реквизитам, указанным в таком уведомлении.
- 4.12.2. В платежных поручениях Арендатор должен указывать назначение платежа со ссылкой на номер Договора или счета, с разбивкой сумм, если платеж производится на несколько счетов, с выделением сумм налогов, как это предусмотрено действующим законодательством РФ. Если Арендатор не указал назначение платежа или разбивку сумм, Арендодатель имеет право по своему усмотрению распределить полученные денежные средства по исполнению обязательств Арендатора с учетом сумм задолженности Арендатора.
- 4.12.3. Обязательство Стороны по осуществлению любых платежей, причитающихся по Договору, считается исполненным в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Стороны, являющейся получателем платежа. В случае если соответствующий платеж в силу причины, не зависящей от Стороны-получателя, не был перечислен с корреспондентского счета банка Стороны-получателя на расчетный счет Стороны-получателя в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя, платеж считается осуществленным в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя.
- 4.12.4. Если в платежном поручении на оплату по обязательствам Арендатора, произведенную третьим лицом, не будет указано, что платеж производится за Арендатора (его фирменное наименование), и не будет указано назначение платежа, как это указано выше, такая оплата может быть не принята Арендодателем в качестве исполнения обязательства Арендатора по Договору. В таком случае Арендодатель возвратит указанную сумму на счет такого третьего лица и направит Арендатору письменное уведомление об отказе в принятии платежа в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты его зачисления на счет Арендодателя.
- 4.12.5. Каждая Сторона самостоятельно оплачивает комиссии, взимаемые исполняющим банком при осуществлении Стороной платежей, и несет ответственность за действия (бездействия) своего банка при исполнении платежей по Договору.
- 4.12.6. Для получения счета на оплату соответствующего платежа по Договору Арендатор обязан явиться к Арендодателю по адресу: г. Москва, ул. Тимуровская, д. 11, корп. 2. Получение Арендатором счета не является основанием для неуплаты каких-либо сумм по Договору. В таком случае Арендатор должен осуществить уплату причитающейся суммы с использованием реквизитов, указанных в Договоре, или реквизитов, которые сохранились в последнем счете на оплату платежного поручения, выставленного Арендодателем.
- 4.12.7. Если иное прямо не указано в Договоре, суммы Арендной Платы (соответствующих ее частей) и иных платежей по Договору указаны без учета НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Если в соответствии с действующим законодательством РФ платежи, подлежащие оплате по Договору, подлежат обложению НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, то сумма каждого из таких платежей (в том числе сумма Обеспечительного Платежа) соответственно увеличивается на сумму НДС в соответствии с действующим законодательством РФ и подлежит оплате Арендатором в размере, включающим в себя сумму такого НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.12.8. В случае изменения действующего порядка налогообложения, включая, но не ограничиваясь, изменение порядка исчисления налога на добавленную стоимость, изменение размера налоговых ставок, введения новых видов налогов, а также в случае изменения налоговой базы для исчисления налога, размер ставок Арендной Платы и/или размер Обеспечительного Платежа могут подлежать пересмотру по соглашению Сторон.
- 4.12.9. В той мере, в какой это допустимо действующим законодательством, Арендатор не вправе производить вычеты, уменьшать или удерживать суммы Арендной Платы и иных платежей по настоящему Договору в счет собственных претензий к Арендодателю. В случае досрочной уплаты Арендатором Арендодателю любых сумм, подлежащих уплате Арендатором в соответствии с настоящим Договором, Арендатор не имеет права на истребование каких-либо процентов за использование Арендодателем указанных средств.
- 4.12.10. Оплата платежей по Договору за каждый месяц рассчитывается пропорционально количеству дней, приходящихся на такой месяц.
- 4.12.11. Проценты на сумму долга Арендодателю за период пользования Арендодателем любыми денежными средствами по любому денежному обязательству Арендодателя в соответствии со статьей 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются и не подлежат уплате.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Подписание Акта Приема-Передачи

Арендатор обязуется подписать Акт Приема-Передачи в срок, предусмотренный в п. 3.1 Договора.

5.2. Обязательства по оплате

Арендатор обязуется своевременно, полным образом и в полном объеме уплатить Обеспечительный Платеж и возместить его в соответствии с условиями Договора, а также своевременно, полным образом и в полном объеме уплачивать Арендную Плату и иные платежи в соответствии с условиями Договора.

Арендатор ни при каких обстоятельствах не вправе требовать уменьшения размера Арендной Платы или иных сумм, подлежащих оплате Арендатором по Договору, за исключением случаев, когда это право предусмотрено императивными нормами применяемого законодательства или Договором.

5.3. **Использование Здания и Помещений**

5.3.1. В течение Срока Аренды Арендатор вправе использовать Помещения в целях Разрешенного Использования для осуществления деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ и при условии соблюдения положений Договора.

5.3.2. Арендатор обязуется соблюдать Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Арендатора и в течение всего Срока Аренды. Арендатор подтверждает, что на дату подписания Договора Арендодатель вручил Арендатору один экземпляр Правил Пользования Зданием и один экземпляр Правил Проведения Работ Арендатора и редакцию действующей на дату подписания Договора, и Арендатор ознакомился с ними. Невыполнение и/или неисполнение Арендатором Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Арендатора является неисполнением и/или неисполнением Арендатором условий настоящего Договора. Правила Пользования Зданием и/или Правила Проведения Работ Арендатора могут быть изменены Арендодателем путем уведомления об этом Арендатора в письменном виде.

В период нахождения в Здании/Помещениях работников, субарендаторов, агентов, посетителей Арендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора, Арендатор несет ответственность за соблюдение ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьёй Договора, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.

5.3.3. Арендатор обязуется не использовать Помещения:

5.3.3.1. в целях, не соответствующих назначению Помещений и/или условиям Договора;

5.3.3.2. в целях осуществления незаконной деятельности, в том числе деятельности, в ходе которой нарушается общественный порядок, применяются угрозы преследования прочим арендаторам и иным пользователям помещений в Здании;

5.3.3.3. способом, который представляет повышенную опасность или может причинить ущерб Арендодателю или третьим лицам;

5.3.3.4. способом, при котором уровень шума в Помещениях значительно увеличивается и превышает установленные законодательством лимиты и нормы доступного уровня шума;

5.3.3.5. способом, который может повредить безопасности Здания, включая пожарную безопасность;

5.3.3.6. способом, который может привести к нарушению работы вентиляционной системы, системы кондиционирования воздуха, или других инженерных систем Здания;

5.3.3.7. способом, который влечет перегрузку полов или потолков Здания, или несущих конструкций Здания, или каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей,

обслуживающих Здание (если установлены лимиты соответствующей нагрузки);

5.3.3.8. способом, который влечет перегрузку электрических и иных сетей и/или устанавливать приборы и оборудование, эксплуатация которых может привести к превышению установленной в Договоре мощности.

Арендатор обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своих работников, субарендаторов, агентов, посетителей, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора.

5.3.4. При условии соблюдения Арендатором правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьёй Договора, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора, а также надлежащего исполнения иных обязательств по Договору, Арендатор, его сотрудники и посетители имеют право доступа в Помещение на протяжении всего Срока Аренды 24 (Двадцать четыре) часа в сутки, 7 (Семь) дней в неделю.

5.3.5. Допустимый лимит мощности потребляемой в Помещениях электроэнергии -75 (Семьдесят пять) кВт.

Арендатор обязуется использовать электрическую мощность исключительно в установленных в Договоре лимитах. Арендатор обязуется возместить Арендодателю все затраты и расходы, связанные с превышением электрической мощности, включая все штрафы и пени, наложенные на Арендодателя в связи с превышением вышеуказанных лимитов, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения счета Арендодателя и копии подтверждающих документов.

5.3.6. Арендатор не имеет права вносить в Здание и/или в Помещение и/или хранить (независимо от срока хранения) в Здании и/или в Помещениях предметы и вещества, которые могут причинить ущерб имуществу, жизни и здоровью людей, нарушить нормальным условия труда и пребывания в Здании, а том числе: носить и хранить торчащие, открытые и выпирающие, радиоактивные, легкооспламеняющиеся вещества, наркотические и ядовитые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части; пользоваться звуко- и радиопомехоустойчивыми и вибрационными установками с шарикоподшипниками, прецизионными акустичекие. Арендатор также обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своих работников, субарендаторов, агентов, посетителей Арендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора.

5.3.7. Арендатор обязуется содержать Помещение в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии и нести ответственность за поддержание чистоты, санитарное и противопожарное состояние Помещений, в частности, перед контролирующими органами. Арендатор несет ответственность за соблюдение в Помещениях указанных норм работниками, субарендаторами и посетителями Арендатора.

5.3.8. Арендатор обязуется своими силами и за свой счет осуществлять уборку Помещений на регулярной основе, а также своими силами и за свой счет осуществлять вывоз мусора, строительного и иного мусора Арендатора.

5.3.9. Арендатор обязуется при осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и охраны труда при работе с

- энергооборудованием, а также любыми установками, приборами и оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, и обеспечить наличие у своих работников и/или привлеченных лиц соответствующих допусков и иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью людей. Арендодатель не несет ответственности за нарушения Арендатором установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и за причинение в связи с этим вреда имуществу и здоровью каких-либо лиц, ответственность за которые в полном объеме возлагается на Арендатора.
- 5.3.10. Арендатор обязуется получить все лицензии, разрешения, соглашения и сертификаты Уполномоченных Органов и третьих лиц, необходимые в соответствии с действующим законодательством для использования Помещений и соответствия с Разрешением Исполнителям, и обеспечить подписание таких документов в срок (на протяжении всего Срока Аренды). По требованию Арендодателя, Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты запроса предоставить Арендодателю нотариально удостоверенные копии всех таких документов, запрошенных Арендодателем.
- 5.3.11. Арендатор обязуется не складировать мусор, в том числе бытовые отходы и мезуриуру, за пределами Помещений и на территории, прилегающей к Зданию. Складирование мусора осуществляется Арендатором в специально предназначенных для этого местах и в порядке, указанных Арендодателем.
- 5.3.12. Арендатор соглашается, что курение в Здании и на прилегающей к Зданию территории возможно только в специально отведенных для этого местах, и обязуется обеспечить соблюдение субарендаторами, агентами, посетителями Арендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, и также любыми третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия Арендатора, порядка курения в Здании и на прилегающей к Зданию территории, а также поддержание порядка в местах, отведенных для курения.
- 5.3.13. Арендатор и посетители Арендатора имеют право в течение всего Срока Аренды по Договору использовать парковку и совместно с Арендодателем, другими арендаторами и пользователями помещений в Здании Место Общего Пользования, соблюдая при этом правила эксплуатации, установленные Договором. Запрещается переоборудование или изменение Арендатором Места Общего Пользования. Арендодатель имеет право в любой момент устранить за счет Арендатора любое изменение Места Общего Пользования, совершаемое Арендатором без получения предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.3.14. Арендатор обязуется не проводить Работы Арендатора и/или какие-либо улучшения Помещений, включая Неотделимые Улучшения, без предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае необходимости получения согласований на проведение улучшений Помещений и уполномоченных государственных органах в соответствии с действующим в г. Москве порядком, получение таких согласований осуществляется Арендатором самостоятельно и за свой счет после получения письменного согласия Арендодателя и доверенности на осуществление таких действий. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю оригиналы всех полученных в процессе согласования документов в течение 2 (Двух) Рабочих Дней с даты их получения или иного срока, согласованного Сторонами.
- 5.3.15. Арендатор обязуется не вносить каких-либо изменений в Помещения и/или Здание (в том числе Неотделимые Улучшения), которые могут затронуть конструкцию и/или внешний вид Здания, а также не устанавливать дополнительных и/или новых инженерных систем в Здании и/или Помещениях, не вносить изменений в существующие инженерные системы Здания и/или Помещений, схемы электроснабжения, системы водоснабжения и канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования и другие системы и оборудование, которые согласно Акту Программации Ответственности относятся к ответственности Арендатора, без предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае определения Арендатором необходимости внесения каких-либо изменений в существующее конструктивные и инженерные системы Помещений Арендатор на этапе подготовки технического задания согласовывает с Арендодателем все необходимые изменения, обеспечивает разработку рабочего проекта силами специализированной организации и представляет данный проект на утверждение Арендодателю.
- 5.3.16. В случае внесения изменений в системы, указанные в п. 5.3.15 Договора, Арендатор обязуется проводить такие изменения только силами подрядчика, предварительно письменно одобренного Арендодателем, и в случае установки нового оборудования, предварительно согласовать с Арендодателем или уполномоченным им лицом перечень такого устанавливаемого оборудования.
- 5.3.17. В случае возникновения любых аварийных и/или чрезвычайных ситуаций Арендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещения работников аварийно-технических служб, представителей Арендодателя, работников службы безопасности Арендодателя.
- 5.3.18. Арендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещения представителей Арендодателя на условиях, определенных Договором.
- 5.3.19. В процессе использования Помещений для целей Разрешенного Исполнителя Арендатор обязуется:
- 5.3.19.1. Своими силами и за свой счет установить в Помещениях микроклиматическое, вентиляционное, климатическое и иное оборудование, необходимое для эксплуатации предприятий общественного питания в соответствии с требованиями действующего законодательства и нормативных правовых актов, в срок не позднее даты начала использования Помещений для целей Разрешенного Исполнителя;
- 5.3.19.2. Осуществлять все разрушительно-погрязные работы исключительно в зонах, указанных Арендодателем;
- 5.3.19.3. Предпринимать все действия по недопущению проникновения запаха из Помещений в границах с ними помещения и/или Места Общего Пользования (включая установку необходимого вентиляционного оборудования);
- 5.3.19.4. Обеспечивать регулярный и своевременный сбор и вывоз из Помещений и с прилегающей к Зданию территории пищевых отходов в соответствии с применяемыми требованиями;
- 5.3.19.5. Постоянно и без перерывов использовать Помещения для целей Разрешенного Исполнителя в Часы Работы Арендатора, при

| | | |
|---|--|---|
| <p>этом части работы шредера общественного питания и/или предприятия розничной торговли устанавливаются Арендатором самостоятельно;</p> <p>5.3.19.6. Обеспечить соответствие качества продукции, изготавливаемой Арендатором и/или реализуемой Арендатором в Помещениях, требованиям государственных стандартов, установленных на территории РФ;</p> <p>5.3.19.7. Часть Работы Арендатора обеспечивать достаточное количество сотрудников во избежание скопления посетителей и очередей. Внешний вид сотрудников Арендатора должен соответствовать уровню бизнес-центра класса «А»;</p> <p>5.3.19.8. Применять максимальные усилия для организации общественного питания в соответствии с действующими стандартами качества, а также соблюдать общепринятые нормы делового оборота и деловой этики.</p> | | <p>мелкосабивки, водоподогрева, водоподгрева, электроснабжения, противопожарной сигнализации и оповещения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования в Помещениях, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;</p> <p>(v) покраску внутренних поверхностей стен, ограничивающих Помещения, и перегородок, находящихся в нем, покраску потолков;</p> <p>(vi) устранение всех загрязнений, имеющихся на поверхностях потолков, дверных и окопных проемов, дверей и окон Помещений, санитарно-технического оборудования, расположенного в Помещениях, а также фирменной символики и иных отличительных знаков Арендатора;</p> <p>(vii) устранение всех недостатков покрытий пола в Помещениях;</p> <p>(viii) замену неисправных стационарных осветительных приборов, расположенных в Помещениях, замену ламп.</p> |
| <p>5.4. Эксплуатация, обслуживание и ремонт</p> | | |
| <p>5.4.1. Арендатор обязуется своими силами и за свой счёт осуществлять эксплуатацию, необходимый текущий ремонт и содержание Помещений, инженерных систем, расположенных в Помещениях, а также обслуживающих Помещения инженерных коммуникаций согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности, приведенному в Приложении № 8 к Договору.</p> | | <p>Арендатор обязуется не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней письменно уведомлять Арендодателя о проведении текущего ремонта Помещений согласно п.п. (v), (vi), (vii) настоящего пункта Договора и получить предварительное письменное согласие Арендодателя на все работы, выполняемые Арендатором в рамках текущего ремонта Помещений, время и порядок проведения таких работ. Арендатор обязуется осуществлять текущий ремонт Помещений и соответствии с правилами, установленными Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора. Арендодатель вправе в любое время осуществлять контроль за выполнением Арендатором текущего ремонта в Помещениях. Арендатор обязуется провести текущий ремонт Помещений перед въездом Помещений Арендатором согласно статье 3 Договора.</p> |
| <p>5.4.2. В целях поддержания Помещений в надлежащем состоянии Арендатор обязан:</p> | | <p>5.4.3. В течение 2 (Двух) Рабочих Дней с момента заключения Договора письменно сообщить Арендодателю Ф.И.О. и реквизиты ответственного лица, которое будет осуществлять контакты с Арендодателем по всем вопросам эксплуатации Помещений.</p> |
| <p>5.4.2.1. Своими силами и за свой счет осуществлять текущий ремонт Помещений, т.е. ремонт, который состоит в систематическом и своевременном выполнении работ по поддержанию Помещений в состоянии, указанном в п. 5.3.7 Договора, их предохранению от преждевременного износа и устранению возникших в Помещениях повреждений и неисправностей, в том числе, но не ограничиваясь:</p> <p>(i) устранение всех повреждений, имеющихся на поверхностях стен, потолка, пола, дверных и окопных проемов, надоконников, дверей и окон (включая планты подвального подвала, замки, запоры и петли, дверные ручки и доводчики дверей) Помещений, а также санитарно-технического оборудования;</p> <p>(ii) ремонт расположенных в Помещениях или замену любого из перечисленных в подпунктах (i), (ii), (iv) элементов и иных элементов интерьера и отделки, если возникающие на них повреждения не могут быть устранены другим способом;</p> <p>(iii) устранение всех повреждений электротехнического оборудования, включая электровыключатели, розетки, источники питания, источники освещения и иные электрооборудования, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;</p> <p>(iv) устранение всех повреждений системы вентиляции,</p> | | <p>5.5. Санитарные нормы, Пожарная безопасность</p> <p>5.5.1. Арендатор обязуется содержать Помещения в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам (в том числе, обеспечить Помещения за свой счет средствами пожаротушения), устранять выявленные нарушения указанных норм таким образом, чтобы привести Помещения в такое состояние, в котором они бы соответствовали указанным нормам.</p> <p>5.5.2. Арендатор обязуется назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Помещений, и предоставить Арендодателю копию соответствующего распорядительного документа не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты подписания Договора. В случае изменения перечня таких лиц Арендатор должен письменно</p> |

| | |
|---|--|
| <p>уведомить об этом Арендодателя не позднее дня, следующего за днем их назначения.</p> | <p>обязанностью Арендатора компенсировать Арендодателю все понесенные при этом расходы.</p> |
| <p>5.5.3. Арендатор несет ответственность за соблюдение норм пожарной и электробезопасности в Здании работниками, субарендаторами, агентами, посетителями Арендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые имеют доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора.</p> | <p>5.7.4. Не позднее срока, указанного в п. 3.3 Договора, Арендатор обязан за свой счет демонтировать все свои информационные и иные вывески, вывески их из Здания/Помещения, и также устранить весь ущерб, который был нанесен Зданию/Помещением установкой и/или удалением указанных вывесок. В случае неисполнения Арендатором вышеуказанного обязательства по демонтажу информационных и иных вывесок, Арендодатель имеет право самостоятельно демонтировать и вывески указанные вывески без какой-либо компенсации Арендатору, но с обязанностью Арендатора компенсировать Арендодателю все понесенные при этом расходы.</p> |
| <p>5.6. Страхование В течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты подписания Договора Арендатор обязуется за свой счет застраховать и поддерживать действительными в течение всего Срока Аренды страхование своей гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц, а также в срок не позднее «31» декабря 2015 г. Арендатор обязуется за свой счет застраховать и поддерживать действительными в течение всего Срока Аренды страхование имущества Арендатора. Все расходы на страхование, в рамках Договора, принимает на себя ООО «Реальные инвестиции» (ОГРН 1057747039000) с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, действующее в качестве доверительного управляющего ООО «Краснодерзненский».</p> | <p>5.7.5. Арендатор самостоятельно оплачивает изготовление, установку, а также стоимость содержания и ремонта информационных и иных вывесок Арендатора, включая стоимость освещения информационных и иных вывесок, и также все иные платежи, относящиеся к информационным и иным вывескам Арендатора.</p> |
| <p>Порядок и условия страхования определены Сторонами в соответствии с требованиями к страхованию, приведенными в Приложении № 6 к Договору.</p> | <p>5.7.6. Арендатор обязуется не размещать каких-либо информационных и иных вывесок, за исключением тех, размещение которых было предварительно письменно согласовано с Арендодателем. Вместе с тем, согласно Договору на размещение информационных и иных вывесок не освобождает Арендатора от получения всех разрешений и согласований Уполномоченных Органов г. Москвы, необходимых в связи с таким размещением (если применимо).</p> |
| <p>5.7. Информационные и иные вывески Арендатора</p> | <p>5.8. Безопасность Помещений</p> |
| <p>5.7.1. Арендодатель предоставляет Арендатору право размещения информационных вывесок на фасаде Здания, при условии письменного согласования с Арендодателем места расположения, содержания, внешнего вида, размера и типа информационных вывесок. При этом Арендатор обязуется размещать информационные вывески в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и нормативных правовых актов РФ. Стоимость услуг по предоставлению Арендатору права размещения информационных вывесок на фасаде Здания входит в стоимость Поставки Арендной Платы по Договору.</p> | <p>5.8.1. Арендатор несет полную ответственность за все свое имущество, включая имущество своих работников, находящегося в Помещении, а также за безопасность своих работников и посетителей.</p> |
| <p>5.7.2. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет получить всю разрешительную документацию соответствующих Уполномоченных Органов на размещение информационных вывесок и предоставить Арендодателю копии согласований и разрешений в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с момента их получения, если такое согласование и разрешения необходимы в соответствии с законодательством РФ.</p> | <p>5.8.2. Арендатор вправе обеспечивать охрану Помещений и находящихся в них имущества своими силами либо путем заключения договоров со специализированной организацией (в том числе для целей осуществления прогулочного режима в Помещении) за свой счет.</p> |
| <p>5.7.3. В случае установки информационных вывесок, размещение которых и/или содержание, внешний вид, размер и тип не согласованы с Арендодателем и/или Уполномоченными Органами (в случае такой необходимости) или в случае несоответствия размещенных информационных вывесок требованиям действующего законодательства РФ и/или нормативных правовых актов РФ, а также в случае принятия Уполномоченными Органами решения о прекращении размещения информационных вывесок, Арендатор обязан демонтировать также информационные вывески за свой счет в течение 3 (Трех) дней с даты соответствующего требования Арендодателя или в течение срока, указанного в соответствующем предписании Уполномоченного Органа. В случае неисполнения вышеуказанного обязательства Арендатора по демонтажу информационных вывесок, Арендодатель имеет право самостоятельно демонтировать и вывески указанные вывески без какой-либо компенсации Арендатору, но с</p> | <p>5.8.3. В случае привлечения специализированной охранной организации, такая организация подлежит предварительному письменному согласованию с Арендодателем. Арендатор обязуется не устанавливать в Помещении какие-либо охранные системы без предварительного письменного согласия Арендодателя.</p> |
| <p>23</p> | <p>5.9. Устранение ущерба</p> |
| | <p>5.9.1. В случае если Здание и/или Помещения были повреждены или уничтожены по причинам, за которые отвечает Арендатор (включая, но не ограничиваясь, в результате их использования Арендатором, в результате проведения Работ Арендатора или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несут ответственность Арендатор и/или его посетители), Арендатор обязуется за свой счет провести все необходимые ремонтные работы по устранению ущерба в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее 10 (Десяти) дней с даты причинения ущерба. В случае если Арендатор не обеспечивает проведение необходимых ремонтных работ в указанный срок, Арендодатель вправе (но не обязан) выполнять ремонтные работы своими силами. В этом случае Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы Арендодателя на указанные ремонтные работы на основании письменного требования Арендодателя и</p> |

- течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.
- 5.9.2. Если ущерб был нанесен какой-либо частью Здания за пределами Помещений по причинам, за которые отвечает Арендатор (включая, но не ограничиваясь, в результате проведения Работ Арендатора или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несет ответственность Арендатор и/или его послытели), Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы Арендодателя на ремонтные работы на основании письменного требования Арендодателя в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.
- 5.9.3. В случае если Арендатор не исполняет обязательства по возмещению Арендодателю предусмотренных пунктами 5.9.1 и 5.9.2 Договора расходов в установленные сроки, сумма указанных расходов Арендодателя (или их часть) может быть удержана Арендодателем из Обеспечительного Платежа. При этом Арендатор обязан возместить сумму Обеспечительного Платежа в порядке, предусмотренном в п. 4.11.4 Договора.
- 5.9.4. В случае невозможности спора Сторон касательно причин причинения ущерба Зданию и/или Помещениям Арендодатель вправе привлечь независимую экспертную организацию для проведения независимой экспертизы и причиняемого такого ущерба. Если согласно экспертному заключению будет установлено, что ущерб Зданию и/или Помещениям был причинен по причинам, за которые отвечает Арендатор, то Арендатор обязуется возместить Арендодателю расходы на проведение указанной экспертизы и соответствующие расходы на восстановление Здания и/или Помещений в полном объеме.
- 5.10. Требования Уполномоченных Органов. Взаимодействие с Уполномоченными Органами**
- 5.10.1. Арендатор обязуется незамедлительно письменно информировать Арендодателя о получении каких-либо уведомлений, предписаний, требований, указаний и иных документов Уполномоченных Органов, а также в отношении любых ситуаций, которые могут привести к уменьшению прав Арендодателя как собственника Помещений.
- 5.10.2. Арендатор обязуется в течение всего Срока Аренды соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, незамедлительно и за свой счет исполнить все требования Арендодателя, а также все предписания Уполномоченных Органов, связанные с использованием Помещений и нарушением Разрешенного Использования или с нарушением каких-либо норм законодательства (санитарных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарной безопасности, санитарной и экологической безопасности, охраны труда и техники безопасности, каких-либо иных), и том числе уплачивать все налагаемые на Арендатора Уполномоченными Органами штрафы. Арендатор обязуется по письменному требованию незамедлительно компенсировать все расходы и затраты Арендодателя, понесенные в связи с устранением Арендодателем нарушений Арендатором действующего законодательства и иных указанных требований.
- 5.10.3. Арендатор обязуется не направлять в Уполномоченные Органы какие-либо заявления с целью исключения какого-либо соглашения Уполномоченных Органов в отношении Помещений или их использования без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.11. Телекоммуникационные услуги**
- 5.11.1. Арендатор вправе заключить договор на оказание телекоммуникационных услуг с авторизованным на территории ДК «Красная Роза» поставщиком (в частности с ООО «Коминтел»), используя существующие в Здании коммуникации. Арендатор не имеет права заключать договоры с иными поставщиками телекоммуникационных услуг без предварительного письменного разрешения Арендодателя.
- 5.11.2. Арендатор обязуется самостоятельно оплачивать расходы на телекоммуникационные услуги, оказываемые Арендатору в Помещениях, а также расходы на установку и использование соответствующего оборудования в течение Срока Аренды по установленному Договору.
- 5.11.3. Запрещается любая установка телекоммуникационного оборудования, включая прокладку кабелей внутри Здания и на прилегающей к нему территории и иного оборудования без получения соответствующего предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем указанного оборудования, установленного без согласования с Арендодателем, Арендодатель имеет право удалить указанное оборудование за счет Арендатора и потребовать от Арендатора уплаты штрафа, предусмотренного в п. 8.3 Договора.
- 5.12. Передача прав и обязанностей по Договору. Субаренда**
- 5.12.1. Арендатор не имеет права распоряжаться правом аренды Помещений по Договору любыми способами, в том числе уступать права и/или обязанности по Договору, вносить право аренды в уставный (основной) капитал хозяйственных обществ (товариществ) и иных организаций, передавать право аренды и залог, предоставлять Помещения в безвозмездное пользование, обременять права аренды иными способами без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.12.2. Арендатор не имеет права уступать, любые права требования к Арендодателю, возникшие из Договора, как целиком, так и частично без предварительного письменного согласия Арендодателя, а том числе права, связанные с Обеспечительным Платежом.
- 5.12.3. Арендатор не имеет права сдавать Помещения в субаренду, как в целом, так и частично без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- При заключении договора субаренды Арендатор несет полную ответственность перед Арендодателем за соблюдение своих обязательств по настоящему Договору и обязуется немедленно устранять любые нарушения таких обязательств, вызванные действиями (или бездействиями) субарендатора.
- Досрочное прекращение Договора влечет прекращение действия договора субаренды, заключенных Арендатором в отношении Помещений. При этом субарендаторы не имеют права на заключение с Арендодателем договора аренды на имущество, находящегося в их пользовании в соответствии с договорами субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды. Указанные условия должны быть в обязательном порядке включены Арендатором во все заключаемые им в отношении Помещений договоры субаренды. В случае отсутствия в договоре субаренды указанных условий Арендодатель вправе отказать Арендатору в предоставлении согласия на передачу Помещений (их части) в субаренду. В случае прекращения действия договора субаренды (в том числе, в связи с прекращением действия Договора) Арендатор обязуется обеспечить надлежащее

| | | |
|---|--|---|
| <p>оформление прекращения его действия (в том числе, подписать акт возврата субарендуемых помещений и иные необходимые документы).</p> <p>5.12.4. Арендатор обязуется не осуществлять публикацию от своего имени или от имени третьих лиц объявлений о сдаче Помещений в субаренду или о передаче прав и обязанностей по Договору без предварительного письменного согласия Арендодателя.</p> | | <p>Рабочей Силы.</p> <p>5.15.2. В случае привлечения Арендатором Иностранной Рабочей Силы для выполнения работ/оказания услуг на территории Здания/Помещений, Арендатор обязуется в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты соответствующего запроса Арендодателя предоставить Арендодателю надлежащим образом заверенные разрешительные документы на привлечение Иностранной Рабочей Силы, а также документы, подтверждающие право лица, являющегося Иностранной Рабочей Силой, осуществлять трудовую деятельность на территории РФ.</p> |
| <p>5.13. Уведомление о повреждениях и авариях</p> <p>Арендатор обязуется незамедлительно письменно уведомить Арендодателя о любом повреждении и/или аварии в Помещении или здании, способном нанести ущерб Зданию и/или Помещению, а также своевременно принимать все возможные меры по фиксации и/или против усугубления последствий такого повреждения и/или аварии, и также по предотвращению угрозы ущерба. В случае если Арендатор знал или должен был знать об указанных обстоятельствах, однако не выполнил обязательства, предусмотренные настоящим пунктом, или выполнил их ненадлежащим образом, Арендатор обязуется устранить ущерб, причиненный Зданию и/или Помещению за свой счет, а также возместить Арендодателю убытки.</p> <p>Надлежащим считается уведомление Арендодателя о вышеуказанном событии в виде сообщения по телефону и электронной почте. Доказательством уведомления являются записи о телефонном звонке и роутерах оператора связи и сообщение в электронной почте.</p> | | <p>5.15.3. Арендодатель вправе в период действия Договора проводить проверки законности пребывания в Здании/Помещении работников Арендатора в любое время. В случае выявления нарушения требований п.п. 5.15.1-5.15.2 Договора Арендодатель незамедлительно направляет информацию о выявленной Иностранной Рабочей Силе и всю имеющуюся у него информацию об Арендаторе, направляемую такую Иностранную Рабочую Силу, для проверки в соответствующие Уполномоченные Органы.</p> |
| <p>5.14. Содержание Арендодателем</p> <p>5.14.1. Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю любые документы, информацию, соглашения, разумно запрошенные Арендодателем в связи с исполнением Договора или какими-либо предписанными или требованиями Уполномоченных Органов, не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты получения запроса Арендодателя, если иной срок не установлен Договором или не указан в запросе Арендодателя.</p> <p>5.14.2. Арендатор обязуется возмещать Арендодателю по его требованию суммы документально подтвержденных расходов, понесенных Арендодателем:</p> <p>5.14.2.1. в связи с рассмотрением Арендодателем просьбы Арендатора о предоставлении согласия Арендодателем на осуществление каких-либо действий по Договору (включая случаи, когда в предоставлении такого согласия отказано или просьба отозвана заявителем);</p> <p>5.14.2.2. в связи с любыми действиями Арендодателя по подготовке к расторжению Договора, когда такое расторжение происходит по причинам, за которые отвечает Арендатор;</p> <p>5.14.2.3. в связи с любыми судебными разбирательствами и исполнением любых судебных решений в связи с любым нарушением Арендатором его обязательств по Договору и/или в связи с расторжением Договора по вине Арендатора.</p> | | <p>5.16. Иные обязательства Арендатора</p> <p>5.16.1. Арендатор обязуется не нанимать работников Арендодателя и/или работников эксплуатирующей компании Арендодателя для выполнения любой работы и/или предоставления любых услуг на рабочей или постоянной основе без предварительного письменного согласия Арендодателя.</p> <p>5.16.2. Арендатор обязуется не указывать адрес Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Арендатора, а также не предоставлять адрес Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) любым лицам, в том числе субарендаторам Арендатора, без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязуется обеспечить прекращение использования адреса Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Арендатора и/или иных лиц в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты прекращения действия Договора.</p> <p>5.16.3. Арендатор обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты наступления соответствующего события письменно уведомить Арендодателя о:</p> <ul style="list-style-type: none"> - возбуждении в отношении Арендатора proceedings по делу о банкротстве, признании Арендатора банкротом, а также о начале процедуры ликвидации Арендатора; - принятии уполномоченными органами Арендатора решения о реорганизации или ликвидации Арендатора; - об аресте имущества и/или банковских счетов Арендатора; - об иных правовых воздействиях на Арендатора, которые могут оказать влияние на исполнение Арендатором своих обязательств по Договору. |
| <p>5.15. Привлечение Иностранной Рабочей Силы</p> <p>5.15.1. Арендатор обязуется осуществлять свою деятельность на территории Здания/Помещений и, в частности, привлечь для выполнения работ/оказания услуг Иностранную Рабочую Силу в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.07.2002 г. № 115-ФЗ «О Правовой позиции иностранных граждан в РФ» и/или иных применимых нормативных правовых актов, регулирующих привлечение Иностранной</p> | | <p>5.16.4. При прекращении действия Договора Арендатор обязуется не позднее даты Акта Возврата предоставить Арендодателю все документы и информацию, необходимые для внесения в Реестр zoning о прекращении или расторжении Договора (если применимо).</p> <p>5.16.5. Арендатор обязан в течение 5 (Пять) Рабочих Дней передать в службу охраны Арендодателя в опечатанном виде ключи, магнитные карты и</p> |

- другие средства доступа в Помещение для хранения.
- 5.16.6. Арендатор обязуется исполнять надлежащим образом иные обязанности в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.
- 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**
- 6.1. Использование Помещений и Здания**
- 6.1.1. За исключением случаев, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, Арендодатель обязуется не препятствовать Арендатору пользоваться Помещением, а также не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора при условии надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору.
- 6.1.2. Арендодатель вправе требовать своевременной и в полном объеме уплаты Арендной Платы и всех других платежей, предусмотренных Договором.
- 6.1.3. Арендодатель вправе вносить изменения в Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Арендатора в одностороннем порядке с уведомлением таких изменений до сведения Арендатора в письменной форме. В случае противоречия между положениями Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Арендатора и Договором Стороны руководствуются положениями Договора.
- 6.1.4. Арендодатель вправе закрывать Места Общего Пользования или вносить изменения в их конструктивно, вносить изменения в инженерные системы и оборудование Здания, при этом данные действия Арендодателя не должны существенно ухудшать условия использования Помещений Арендатором.
- 6.1.5. Арендодатель вправе требовать возмещения убытков, причиненных Арендатором и/или его субарендаторами, агентами, посетителями, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора, вследствие нарушения ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора; несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором; или неисполнения других обязательств по Договору.
- 6.1.6. Арендодатель вправе обеспечивать осуществление технического надзора и контроля за проведением Работ Арендатора, контроля над соответствием действующим нормативным актам работ по текущему ремонту Помещений, выполняемых Арендатором и его подрядчиками, с правом требовать устранения выявленных нарушений и их последствий, а также недопущения их в будущем. Указанные требования Арендодателя являются обязательными для исполнения Арендатором и его подрядчиками, и в случае их неисполнения Арендодатель вправе приостановить вышеуказанные работы на срок до устранения Арендатором и его подрядчиками нарушений и их последствий.
- 6.1.7. Без ущерба другим правам Арендодателя по Договору, а случае причинения Арендатором ущерба Помещению и/или Зданию Арендодатель вправе по своему усмотрению выполнять работы по устранению указанного ущерба и возмещать с Арендатора стоимость таких работ или удерживать ее из суммы Обеспечительного Платежа.
- 6.2. Эксплуатация, обслуживание и ремонт**
- 6.2.1. В целях поддержания Помещений и Здания в надлежащем состоянии Арендодатель обязан согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности:
- 6.2.1.1. устранить за свой счет и в разумные сроки неоправданности и аварии в сети электроснабжения, водоснабжения и канализации, теплоснабжения и иных системах Здания, обеспечивающих содержание Помещений в нормальном состоянии, за исключением аварий на городских сетях электроснабжения, водоснабжения и канализации или теплоснабжения, произошедших не по вине Арендодателя;
- 6.2.1.2. проводить необходимый капитальный ремонт фундамента, крыши, внешних стен, кровельной водосточной системы, несущих конструкций Здания и основных систем отопления Здания, систем вентиляции и кондиционирования воздуха, систем распределения электроэнергии, подпортовых систем, систем дымоходной и пожарной сигнализации и лифтов.
- 6.2.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по обслуживанию и эксплуатации Помещений, систем и оборудования согласно п. 5.4.1 Договора, Арендодатель вправе (по не обязан) после направления Арендатору письменного уведомления с указанием нарушенного Арендатором обязательства и установлении разумного срока для устранения указанного нарушения, выполнить работы по обслуживанию Помещений, систем и оборудования своими силами. В этом случае Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы, понесенные Арендодателем в связи с проведением таких работ, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления такого требования Арендодателем.
- 6.2.3. Арендодатель не вправе в течение Срока Аренды производить капитальный ремонт Здания.
- 6.3. Обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг и Коммунальных Услуг**
- 6.3.1. При условии, что Арендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендную Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендодатель обязуется с даты начала Срока Аренды и до даты прекращения действия Договора обеспечивать предоставление Эксплуатационных Услуг (за исключением чрезвычайных ситуаций).
- 6.3.2. При условии, что Арендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендную Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендодатель будет прилагать все разумные усилия для обеспечения предоставления Коммунальных Услуг.
- 6.3.3. Арендодатель не несет ответственность за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими Коммунальные Услуги, либо по иным причинам, не связанным с виновными действиями/бездействиями Арендодателя, а также за ущерб любого рода, являющийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, включая программное обеспечение. Если

- Арендодателю становится известно о любом предстоящем отключении электроэнергии, водоснабжения, отопления или иных Коммунальных Услуг, Арендодатель обязуется незамедлительно оповестить об этом Арендатора.
- 6.3.4. Арендодатель вправе приглашать по своему усмотрению любое третье лицо, в том числе упрелявленную комиссию, в целях управления Зданием.
- 6.4. Доступ Арендодателя в Помещение**
- 6.4.1. Арендодатель имеет право на доступ в Помещение, а Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю доступ в Помещение:
- 6.4.1.1. с целью поиска Помещений в Рабочие Часы Арендодателем с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;
- 6.4.1.2. для осуществления в любое время проверки исполнения Арендатором условий Договора, в том числе целевого использования Помещений, их технического, санитарного и противопожарного состояния с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до момента посещения;
- 6.4.1.3. с целью обслуживания и ремонта Здания, включая инженерные системы, коммуникации и оборудование, обслуживающие все Здание (в том числе, для подключения, установки, обновления, модернизации, ремонта, контроля за их состоянием), остекления, ремонта фасада Здания или внесения изменений в любое принимающее помещение (оборужение) в случаях, когда для указанного обслуживания необходим доступ в Помещение с уведомлением Арендатора за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;
- 6.4.1.4. для получения техническим специалистам органов технической инвентаризации проектных замеров в целях проведения инвентарной и плановой технической инвентаризации Здания;
- 6.4.1.5. с целью устранения последствий нарушения Арендатором своих обязательств по Договору без предварительного уведомления;
- 6.4.1.6. в случае возникновения любых экстренных ситуаций или угрозы их возникновения, в том числе в случае взрыва, пожара, протечек, неконтролируемого доступа третьих лиц, а иных случаях, угрожающих ущербом имуществу Арендодателя, жизни и здоровью людей в любой момент без предварительного предупреждения.
- 6.5. Распоряжение правами на Помещение и Здание. Передача прав и обязанностей по Договору**
- Арендодатель имеет право продать, заложить и иным образом распорядиться своими правами на Помещение и Здание (как в целом, так и в части), и также заложить или передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в каждом случае без запроса дополнительного согласия Арендатора, которое дано Арендатором путем подписания Договора.

7. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ АРЕНДАТОРА

- 7.1. Общие положения о Работе Арендатора**
- 7.1.1. Арендатор обязуется в течение Срока Аренды не производить Работы

31

- Арендатора без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 7.1.2. Согласование и осуществление Работ Арендатора проводится в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 7.1.3. Арендодатель вправе потребовать, чтобы все Неотделимые Улучшения, являющиеся результатом несогласованных Работ Арендатора, были удалены Арендатором за его счет в установленный Арендодателем срок. В противном случае, Арендодатель вправе самостоятельно удалить такие Неотделимые Улучшения, а Арендатор обязуется возмещать Арендодателю указанные расходы на основании письменного требования Арендодателя.
- 7.1.4. Арендатор выполняет Работы Арендатора своими силами и за свой счет. Во избежание сомнений, стоимость любых Неотделимых Улучшений Помещений, выполненных Арендатором и/или привлеченными Арендатором третьими лицами, возмещению Арендодателем не подлежит вне зависимости от наличия или отсутствия письменного согласия Арендодателя на их проведение.
- 7.1.5. Если выполнение Работ Арендатора требует подготовки Проектной Документации, то после предоставления Арендодателем предварительного письменного одобрения возможности проведения соответствующих Работ Арендатора Арендатор обязан предоставлять Арендодателю и согласовать с Арендодателем Проектную Документацию в отношении Работ Арендатора в порядке, предусмотренном в Правилах Проведения Работ Арендатора.
- 7.1.6. Арендатор вправе приступать к выполнению Работ Арендатора только после согласования Проектной Документации Арендодателем (если это необходимо).
- 7.1.7. Для проведения Работ Арендатора Арендатор обязуется заключить договоры подряда с надежными подрядчиками, имеющими (если применимо) требуемый в соответствии с действующим законодательством допуск к работам (соответствие в СРО и иметь соответствующие свидетельства о допуске на все виды строительных работ, требующих такого допуска) и опыт работы в подобных проектах на территории г. Москвы. Указанные подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендодателем до даты начала осуществления Работ Арендатора.
- 7.1.8. Арендатор обязуется выполнять Работы Арендатора (и обеспечивать выполнение Работ Арендатора подрядчиками Арендатора) следующим образом:
- 7.1.8.1. в соответствии с Проектной Документацией, письменно одобренной Арендодателем (если необходимо);
- 7.1.8.2. на высоком профессиональном уровне, отвечающем разумным требованиям Арендодателя, и с использованием только качественных и новых материалов;
- 7.1.8.3. с соблюдением необходимых мер предосторожности для защиты Здания от ущерба;
- 7.1.8.4. без причинения ущерба, беспокойства или неудобств Арендодателю, его посетителям, клиентам, подрядчикам и субподрядчикам или иным лицам, занимающимся либо использующим помещения в Здании;

32

- 7.1.8.5. в соответствии со всеми необходимыми согласованиями всех компетентных Уполномоченных Органов;
- 7.1.8.6. в соответствии с применимыми законодательствами, применимыми нормативными документами и стандартами, правилами и нормами по технике безопасности и охране труда;
- 7.1.8.7. в соответствии с регламентами безопасности и регламентом доступа в Здание;
- 7.1.8.8. в соответствии с настоящим Договором, Правилами Проведения Работ Арендатора и в соответствии с дополнительными указаниями Арендодателя и/или (третьих лиц, привлеченных Арендодателем для координации Работ Арендатора).
- 7.1.9. При выполнении Работ Арендатора Арендатор обязан:
- 7.1.9.1. предоставлять Арендодателю и его уполномоченным представителям, подрядчикам и субподрядчикам право на доступ в Помещение (и пребывание в нем) в любое время для инспектирования Работ Арендатора, а также испытания механических, электрических или иных систем и оборудования и/или проведения обмеров Помещений (в случае необходимости);
- 7.1.9.2. разрешать доступ в Помещение представителям любых Уполномоченных Органов.
- 7.1.10. В случае необходимости выполнения в рамках Работ Арендатора строительно-монтажных работ и date начала осуществления Работ Арендатора Арендатор обязуется обеспечить заключение подрядчиком Арендатора следующих видов договоров страхования и по запросу Арендодателя предоставить Арендодателю копии указанных договоров страхования:
- 7.1.10.1. договор страхования строительно-монтажных рисков;
- 7.1.10.2. договор страхования гражданской ответственности подрядчика Арендатора перед третьими лицами по обязательствам, возникающим из причинения вреда при проведении строительно-монтажных работ (обес рисков);
- 7.1.11. Договоры Страхования, указанные в п. 7.1.10 Договора, должны быть действительны в течение всего срока осуществления Работ Арендатора. В случае прекращения действия какого-либо из договоров страхования Арендатор обязан обеспечить заключение нового договора на тех же условиях. В случае прекращения действия какого-либо из договоров страхования ранее срока завершения Работ Арендатора, Арендодатель вправе приостановить в Помещении производство Работ Арендатора до Устранения такого нарушения.
- 7.1.12. Лимит ответственности (страховая сумма) по договорам страхования, указанным в п. 7.1.10 Договора, должен быть:
- 7.1.12.1. не менее действительной стоимости строительно-монтажных работ - по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.1 Договора;
- 7.1.12.2. не менее рублевого эквивалента 10 000 000 (Десять миллионов) рублей за каждый случай причинения вреда - по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.2 Договора.

33

- 7.1.13. Ни один из договоров страхования, указанных в п. 7.1.10 Договора, не должен предусматривать безусловное частичное освобождение страховщика от выплаты страхового возмещения (безусловную франшизу) более чем на 10 000 (Десять тысяч) Рублей и/или какие-либо специальные отсрочки по выплате страхового возмещения.
- 7.1.14. В случае осуществления Арендатором в Помещении любых Неотделимых Улучшений без согласования с Арендодателем и/или производства Работ Арендатора, не согласованных с Арендодателем и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации, а также в случае нарушения Арендатором условий Договора и/или Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Арендатора в ходе производства Работ Арендатора, Арендодатель вправе (i) потребовать внесения изменений в результаты Работ Арендатора и/или возмещения Помещений в состоянии, которое существовало до осуществления указанных работ, а Арендатор обязуется выполнить указанные требования Арендодателя, (ii) приостановить проведение Работ Арендатора и/или ограничить доступ работников и/или исполнителей Арендатора и/или его подрядчиков и Помещений, а также (iii) отказаться от исполнения Договора согласно п. 10.3.3 Договора и потребовать возмещения убытков.
- 7.1.15. Арендатор несет риск случайной гибели, повреждения или утраты оборудования, материалов или инженерных систем, используемых для осуществления Работ Арендатора и/или установленных им в Помещении, а также ответственность за ущерб и/или вред, причиненный оборудованием, имуществом, сотрудниками, подрядчиками и представителями Арендатора Арендодателю и третьим лицам.
- 7.1.16. Арендатор несет ответственность за убытки, причиненные Арендодателю в случае несвоевременного и/или некачественного проведения Работ Арендатора, а также в том случае, если они не были предварительно письменно согласованы в порядке, установленном Договором и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 7.1.17. После завершения Работ Арендатора, результатом которых являются Неотделимые Улучшения, по требованию Арендодателя Стороны обязуются в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты указанного требования подписать документ по форме Арендодателя, содержащий описание состояния Помещений с учетом произведенных Неотделимых Улучшений. Настоящим Стороны договариваются, что все произведенные Арендатором в Помещении Неотделимые Улучшения являются собственностью Арендатора до даты истечения Срока Аренды / прекращения действия Договора.
- 7.1.18. Если иное не согласовано Сторонами, результат Работ Арендатора в соответствии с согласованной Сторонами Проектной Документацией должен быть оформлен (отгосзаши) в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, а также получение новых документов технической инвентаризации в отношении Помещений с учетом результата Работ Арендатора осуществляется силами Арендодателя, но за счет Арендатора. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю в отношении выполненных Работ Арендатора полный комплект документов, требуемый для согласования результата Работ Арендатора в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, в течение 1 (Одного) месяца с даты соответствующего требования Арендодателя.
- 7.1.19. Во избежание сомнений, Арендодатель не несет ответственность за

34

- количество Работ Арендатора и/или Проектной Документации, а также за их соответствие применимому законодательству, строительным нормам и правилам, требованиям Уполномоченных Органов, настоящему Договору или техническим документам на Здании.
- 7.2. В целях приведения Помещений в состояние, пригодное для использования Помещений для Разрешенного Использования, Арендатор обязуется своими силами и за свой счет выполнить Отделочные Работы в соответствии с условиями Договора и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 7.2.1. Помещения передаются Арендодателем Арендатору для целей осуществления Отделочных Работ в исходном состоянии.
- 7.2.2. Арендатор вправе начать осуществление Отделочных Работ в Помещениях после подписания Сторонами Акта Приема-Передачи и выполнения иных условий, предусмотренных настоящим Договором и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 7.2.3. После завершения Работ Арендатора Арендатор обязуется передать Арендодателю копию исполнительной документации по выполненным Работам Арендатора и копии актов сдачи-приемки выполненных Работ Арендатора (если применимо). По запросу Арендодателя Арендатор обязуется передать Арендодателю также копии сертификатов на материалы и оборудование, а также иные необходимые документы.
- 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
- 8.1. В случае если какой-либо платеж, причитающийся Арендодателю по Договору, и том числе Обеспечительный Платеж или платежи в счет погашения или увеличения Обеспечительного Платежа, не был произведен в предусмотренный Договором срок, Арендодатель вправе обратиться к Арендатору, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Просрочка внесения Арендной Платы на срок более чем 10 (Десять) Рабочих Дней или неоднократное нарушение указанного срока более чем на 5 (Пять) Рабочих Дней в течение одного и того же года действия Договора является существенным нарушением сроков внесения Арендной Платы.
- 8.2. В случае невозможного отъезда и/или уклонения Арендатора от подписания Акта Приема-Передачи или Акта Возврата согласно пп. 3.1, 3.3 Договора Арендодатель вправе обратиться к Арендатору, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере суммы, эквивалентной 100% (Сто процентов) от текущего размера ежедневной Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 без учета НДС и отчисления Помещений за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Уплата указанной неустойки не освобождает Арендатора от обязанности принять или соответственно возратить Помещения Арендодателю.
- 8.3. В случае осуществления Арендатором Неотдельных Улучшений без согласования с Арендодателем (п. 7.1.1 Договора) и/или без согласования с Арендодателем Проектной Документации (пп. 7.1.5-7.1.6 Договора) и/или в нарушение согласованной с Арендодателем Проектной Документацией, а также в случае нарушения Арендатором условий, указанных в п. 5.11.3 Договора, Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) Рублей (НДС не облагается). В этом случае Арендодатель также вправе применить условия п. 7.1.14 Договора.
- 8.4. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, указанных в п.п. 7.1.7, 7.1.10-7.1.12 Договора, Арендодатель вправе обратиться к Арендатору, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере ежемесячной Постоянной Арендной Платы (НДС не облагается). В этом случае Арендодатель также вправе применить условия п. 7.1.14 Договора.
- 8.5. В случае нарушения Арендатором своих обязательств, указанных в п. 5.6 Договора, а также в случае уменьшения Арендатором обязательства по обеспечению прекращения использования адреса Помещений и в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Арендатора и/или иных лиц согласно п. 5.16.2 Договора, Арендодатель вправе обратиться к Арендатору, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 1 % (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы без учета НДС за каждый календарный день неисполнения Арендатором любого из указанных обязательств (НДС не облагается). Оплата неустойки, указанной в настоящем пункте Договора касательно обязательств Арендатора согласно п. 5.6 Договора, не лишает Арендодателя права расторгнуть Договор в соответствии с п. 10.3.5 Договора.
- 8.6. В случае нарушения Арендатором условий, указанных в п.п. 5.3.3, 5.3.5, 5.3.11, 5.3.12, 5.3.1, 5.8.3, 5.12.1, 5.12.3, 5.16.5 Договора, Арендодатель вправе обратиться к Арендатору, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за каждое нарушение (НДС не облагается). В случае нарушения Арендатором условий, указанных в п.п. 13.6 и 15.10 Договора, Арендодатель вправе обратиться к Арендатору, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере 0,3% (Ноль целых три десятых процента) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы Переменной Арендной Платы 2 без учета НДС.
- 8.7. В случае просрочки предоставления Арендатором Арендодателю документов, указанных в Приложении № 4 и необходимых для государственной регистрации Договора и реализации Дополнительного Соглашения № 1, а также документов, указанных в п. 7.1.18 Договора, Арендодатель вправе обратиться к Арендатору, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 1% (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы по Договору без учета НДС за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается).
- 8.8. В случае наложения Уполномоченными Органами и/или третьими лицами на Арендодателя штрафных санкций в связи с несоблюдением Арендатором требований действующего законодательства и/или нормативных правовых актов в процессе осуществления им своей деятельности в Помещениях и/или нарушением Арендатором обязательств по Договору (в том числе, обязательств, связанных с установкой и эксплуатацией информационных вывесок), согласно статье 406.1 Гражданского кодекса РФ Арендатор обязуется на основании письменного требования Арендодателя возместить Арендодателю имущественные потери в размере, эквивалентном размеру штрафных санкций, наложенных на Арендодателя.
- 8.9. В случае отказа Арендодателя от исполнения Договора в одностороннем порядке и соответствии с п. 10.3 Договора Арендодатель вправе обратиться к Арендатору, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере: (i) суммы, эквивалентной текущему размеру Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной 2 без учета НДС за 1 (Один) месяц (НДС не облагается); (ii) суммы Обеспечительного Платежа в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты нарушения Арендодателем соответствующего требования.
- 8.10. В случае нарушения Арендатором условий, указанных в п.п. 5.3.19.1, 5.3.19.2, 5.3.19.3, 5.3.19.4 Договора Арендодатель вправе обратиться к Арендатору, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере

- рублевого эквивалента 15 000 (Пятнадцать тысяч) Рублей (НДС не облагается).
- 8.11. Если Арендатор не исполняет письменное требование Арендодателя об устранении иных допущенных Арендатором нарушений условий Договора в течение указанного в данном требовании срока, то Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 0,3% (Ноль целых три десятых процента) от текущей суммы ежемесячной Поставной Арендной Платы без учета НДС за каждый день просрочки исполнения письменного требования Арендодателя (НДС не облагается).
- 8.12. Помещения должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток. В случае нарушения Арендатором указанного доступа ответственность за несвоевременную ликвидацию последствий аварии и за ущерб, причиненный, в том числе третьими лицами, несвоевременной ликвидацией последствий аварии несет исключительно Арендатор.
- 8.13. В случае причинения по вине Арендодателя вреда имуществу Арендатора, возмещению подлежит только реальный ущерб (статья 15 Гражданского Кодекса РФ). Обязанность Арендодателя возместить Арендатору реальный ущерб возникает только при соблюдении следующих условий:
- 8.13.1. Арендатор в письменной форме уведомил Арендодателя о факте причинения вреда в срок не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента обнаружения указанного факта с предложением Арендодателю составить соответствующий акт, фиксирующий факт причинения вреда;
- 8.13.2. не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента уведомления Арендатором Арендодателя о факте причинения вреда (п. 8.13.1 Договора) Сторонами составлен акт обследования имущества, которому причинен вред, с подтверждением факта причинения вреда Арендодателем и указанием последствий такого вреда. В случае необоснованного уклонения/отказа Арендодателя от подписания указанного акта, Арендатор вправе составить указанный акт в одностороннем порядке;
- 8.13.3. В случае если Стороны не придут к соглашению касательно суммы причиненного ущерба, Арендатор обязуется в срок не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты составления Сторонами акта согласно условиям п. 8.13.2 Договора, предоставить Арендодателю экспертное заключение, составленное специализированной организацией, привлеченной Арендатором по согласованию с Арендодателем, об оценочной стоимости восстановительных работ в отношении имущества, которому причинен вред, а также 2 (Два) экземпляра акта, фиксирующего объем и размер ущерба.
- 8.14. Арендодатель не несет ответственность за недостатки Помещений, которые были оговорены им при заключении Договора, изменены в Акте Приема-Передачи и/или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Помещений.
- 8.15. Арендодатель не несет ответственность за какие-либо убытки или ущерб или имущественный или бесхозяйства, причиненные Арендатору какими-либо коммунальными службами, энергоснабжающими организациями и иными службами (или их подрядчиками) в результате проведения ремонтных работ, благоустройства, работ и отношении коммуникаций.
- 8.16. Арендодатель не несет ответственность перед Арендатором за убытки или причинение бесхозяйства Арендатору в ходе выполнения Арендодателем ремонта, отделки, улучшения и других работ в Здании, независимо от того, выполняются такие работы капитальным ремонтом или нет. Арендодатель не несет ответственность перед Арендатором за реальный ущерб и упущенную выгоду, причиненные Арендатору в ходе выполнения другими арендаторами помещений Здания ремонта, отделки, улучшения и других работ. При этом Арендодатель прилагает все усилия для того, чтобы такие работы проводились арендаторами в соответствии с Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 8.17. Арендодатель не гарантирует, что Коммунальные Услуги: (а) будут предоставляться без перебоев, и Арендатор принимает возможность перебоев или приостановки предоставления любой Коммунальной Услуги по причинам вне обоснованного контроля Арендодателя и освобождает Арендодателя от ответственности за подобные перебои или приостановку, или (б) будут отвечать конкретным запросам или потребностям Арендатора.
- 8.18. Арендодатель не несет ответственность за ущерб, причиненный Арендатору или иным лицам в период пользования Помещениями, Зданием и прилегающей к Зданию территорией:
- 8.18.1. в связи с авариями (включая любой ущерб, нанесенный водой, снегом, штормовым ветром, ураганом, грозом, шаром, несанкционированностью электропроводки, систем пожаротушения, сантехники, систем отопления и кондиционирования воздуха), за исключением случаев, когда такие аварии возникли вследствие виновных действий Арендодателя;
- 8.18.2. в результате любых действий или бездействий Арендатора, других арендаторов, посетителей и иных лиц, занимающих или использующих Здание.
- 8.19. Арендатор вправе входить с Арендодателем, а Арендодатель обязуется уступить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере, эквивалентном текущему размеру ежедневной Поставной Арендной Платы и Переменной Арендной Платы 2 пропорционально площади Помещений, использование которых невозможно в связи с наступлением указанных ниже обстоятельств, за один день действия данных обстоятельств:
- 8.19.1. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставлением по всем Помещениям (или часть Помещений, составляющую 50 (Пятьдесят) % и более от площади Помещений) электричества, водоснабжения по договорам, не заключенным от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 1 (Первого) календарного дня срока действия указанного обязательства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
- 8.19.2. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставлением по всем Помещениям (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) отопление в зимний период по причинам, независящим от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня действия указанного обязательства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
- 8.19.3. невозможность использования Арендатором всех Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с отсутствием доступа в Помещение (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади

Помещений) или причинением ущерба Зданию и/или Помещению по обстоятельствам, связанным с иной Арендодателем, в течение 2 (двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (двух) календарных дней с момента их возникновения).

В случае возникновения любого из обстоятельств, указанных в настоящем пункте Договора:

- Арендатор обязуется незамедлительно письменно уведомить Арендодателя о факте возникновения указанного обстоятельства с предложением Арендодателю составить соответствующий акт о невозможности использования Помещений (их части) («Акт»);
- Сторонами незамедлительно составляется Акт, в котором Стороны фиксируют факт возникновения указанного обстоятельства (причину невозможности использования Помещений (их часть), дату его возникновения и площадь соответствующей части Помещений, использование которой невозможно вследствие наступления указанного обстоятельства. В случае, если Арендодатель необоснованно уклоняется и/или отказывается от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Арендатору обоснованных причин отказа в письменном виде, Арендатор имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашались, что содержание указанного акта считается согласованным обеими Сторонами;
- Арендатор обязуется ежедневно направлять Арендодателю письменное уведомление о факте действия обстоятельства, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Неустойка подлежит возмещению исключительно в период действия указанных выше обстоятельств на условиях согласно настоящему пункту Договора.

Во избежание сомнений, Арендатор не вправе использовать и целях Разрешенного Исполнения указанные в Акте Помещения (их часть). В противном случае, Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя уплаты неустойки в отношении данной части Помещений.

В случае несоблюдения вышеуказанной процедуры Арендатор не вправе требовать, а Арендодатель не обязан уплачивать неустойку согласно условиям настоящего пункта Договора.

Моментом прекращения действия обстоятельств, указанных в настоящем пункте Договора, является приведение Помещений в состояние, пригодное для использования в соответствии с Разрешенным Исполнением. Факт пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Исполнением подлежит фиксации Сторонами путем подписания соответствующего акта. В случае если Арендатор уклоняется и/или отказывается от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Арендодателю обоснованных причин отказа в письменном виде, Арендодатель имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашались, что содержание данного акта считается согласованным обеими Сторонами. В случае не достижения Сторонами согласия касательно факта пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Исполнением, любая из Сторон вправе своими силами и за свой счет обеспечить предоставление экспертного заключения, составленного специализированной организацией, касательно пригодности/непригодности использования Помещений в соответствии с Разрешенным Исполнением.

Обязательство Арендодателя по уплате неустойки согласно настоящему пункту

Договора подлежит прекращению путем зачета в счет встречного одностороннего требования Арендодателя по уплате Арендатором Арендной Платы.

- 8.20. Все суммы неустоек, убытков, возмещения потерь, должны быть уплачены виновной Стороной в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней со дня предъявления потерпевшей Стороной соответствующего письменного требования с указанием оснований и приложением подтверждающих документов (если применимо), если иное не указано в Договоре или в соответствующем требовании об уплате.
- 8.21. Если сумма неустойки или штрафа определена в Договоре в рублевом эквиваленте Доллара США, то для расчетов суммы неустойки или штрафа используется курс Банка России, установленный на дату направления Арендодателем соответствующего письменного требования.
- 8.22. Ответственность Сторон по Договору ограничивается возмещением исключительно реального ущерба. Упущенная выгода Сторон не подлежит возмещению.
- 8.23. Уплата Арендатором любой неустойки не лишает Арендодателя права требовать возмещения в полной сумме реального ущерба, причиненного ему соответствующим неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Арендатором.
- 8.24. Уплата любой неустойки по Договору не ослабляет Сторону от выполнения лежащих на ней обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.
- 8.25. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока его действия.
- 8.26. За неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора в случаях, не предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.27. Все ответственность, в части штрафа, пеней, неустоек и возмещения убытков в рамках Договора, принимает на себя ООО Управляющая компания «Реальные инвестиции» (ОГРН): 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123622, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Краснопресненский».

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в той степени, в которой такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием Обстоятельств Непредостоймой Силы. В то же время, Стороны несут полную ответственность за надлежащее исполнение обязательств, на которых не действуют Обстоятельства Непредостоймой Силы.
- 9.2. Стороны, заявляющие о наличии Обстоятельств Непредостоймой Силы, обязаны в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после начала действия Обстоятельств Непредостоймой Силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств. Такое уведомление должно содержать информацию о характере Обстоятельств Непредостоймой Силы, и, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность выполняющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.
- 9.3. После прекращения действия Обстоятельств Непредостоймой Силы, Сторона, заявляющая о них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после указанного прекращения, письменно известить другую Сторону об этом прекращении. Если Стороны, ссылавшаяся на действие Обстоятельств Непредостоймой Силы, не исполнит или с задержкой известит другую

- Сторону в случае или о прекращении действия Обязательства Непроданной Силы, то она будет нести ответственность перед другой Стороной за убытки, вызванные непосредственно таким же извещением или задержкой в извещении.
- 9.4. Наличие и продолжительность Обязательства Непроданной Силы подтверждается торгово-промышленной запиской или иным соответствующим уполномоченным органом или организацией.
- 9.5. Если действие Обязательства Непроданной Силы продолжается более 3 (Трех) месяцев или выносятся постановления для продолжения о том, что извещение или воздействие Обязательства Непроданной Силы продлится более 3 (Трех) месяцев, или если Обязательство Непроданной Силы представляет собой вносимые изменения в применимое законодательство, Стороны обязуются немедленно вступить в добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений к Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязательств по Договору максимально близким к предусмотренному при заключении Договора образом.
- 10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
- 10.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения к Договору действительны только при условии их письменного оформления и подписании надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 10.2. Договор подлежит досрочному прекращению в следующих случаях:
- 10.2.1. по соглашению Сторон;
- 10.2.2. по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством РФ;
- 10.2.3. по инициативе Арендатора, в связи с виновным поведением Арендателя в соответствии с условиями, предусмотренными п. 4.11.6. Договора.
- 10.3. В соответствии со статьей 450.1 Гражданского Кодекса РФ Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в иностранном внесудебном порядке в случае:
- 10.3.1. Однократного использования Арендатором Помещений (их части) не по назначению, указанному в п. 5.3.1 Договора.
- 10.3.2. Существенного ухудшения состояния Помещений.
- 10.3.3. Осуществления Арендатором в Помещениях Незаконных Улучшений, не согласованных с Арендодателем и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации и/или в нарушение согласованной Проектной Документации, с нарушением Арендатором условий Договора и/или Протокола Проведения Работ Арендатора в ходе производства Незаконных Улучшений.
- 10.3.4. Нарушения Арендатором сроков осуществления платежей, предусмотренных Договором (в том числе, но, не ограничиваясь этим, Арендной Платы, Обязательного Платежа, платежей в счет возмещения суммы Обязательного Платежа) или в связи с увеличением суммы Обязательного Платежа, на срок более чем 10 (Десять) Рабочих Дней или неоднократного (два раза и более) нарушения указанных сроков более чем на 3 (Три) Рабочих Дней каждое в течение одного и того же года срока действия Договора.
- 10.3.5. Невыполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором условий п.п. 5.6, 5.9.1, 5.9.2, 5.12.1 и 5.12.3 Договора.
- 10.3.6. Не предоставления Арендатором Арендодателю всех документов и

41

- информации, необходимых для государственной регистрации Договора и решения Довольнительского Соглашения №1, в течение более 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты истечения срока, предусмотренного п. 11.3 Договора.
- 10.3.7. Возбуждения в отношении Арендатора производства по делу о банкротстве, признания Арендатора банкротом, ликвидации в соответствии с действующим законодательством или принятия уполномоченными органами Арендатора решения о реорганизации/ликвидации Арендатора.
- 10.4. В случае наступления обстоятельств, указанных в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6, 10.3.7 Договора, Арендодатель направляет Арендатору письменное требование об устранении выявленного нарушения с указанием срока его устранения. В случае если Арендатор не устраняет выявленное нарушение в срок, указанный в требовании Арендодателя, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора. Договор считается прекратившим свое действие на основании, предусмотренном в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6 Договора, с даты указанной в направленном Арендодателем Арендатору письменном уведомлении об одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора.
- 10.5. Договор считается прекратившим свое действие на основании, предусмотренном в п.п. 10.3.4 и 10.3.7 Договора, с даты получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя об одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора или в иной срок, указанный Арендодателем в таком уведомлении.
- 10.6. В случае указания Арендатора от получения письменного требования и/или уведомления Арендодателя, указанного в п.п. 10.4 и 10.5 Договора, такое требование/уведомление направляется Арендатору согласно условиям п. 13.4 Договора. Требование и/или уведомление об отказе от исполнения Договора считается полученным Арендатором согласно условиям п. 13.4 Договора, а Договор считается прекратившим свое действие с даты согласия условиями п. 13.4 Договора, или с даты, указанной в уведомлении Арендодателя.
- 10.7. Стороны вправе требовать в суде расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, при условии направления другой Стороной письменного уведомления с указанием разумного срока для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, который должен составлять не менее 15 (Пятнадцати) дней с даты направления такого уведомления.
- 10.8. В последний день срока действия Договора Стороны обязаны провести сверку расчетов и подписать акт сверки расчетов или иной документ, в котором указаны суммы, подлежащие оплате Сторонами друг другу после прекращения действия Договора. Суммы, причитающиеся соответствующей Стороной по результатам сверки расчетов, должны быть уплачены в течение 10 (Десяти) календарных дней после подписания акта сверки расчетов или иного подобного документа, если иное не предусмотрено Договором.
- 10.9. Досрочное расторжение Договора не освобождает Стороны от их обязанностей по Договору, связанных с обслуживанием и передачей Помещений и проведения взаиморасчетов, в том числе оплаты пеней, штрафов, неустоек.
- 11. СРОК АРЕНДЫ**
- 11.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует по дату истечения Срока Аренды по Договору, если не будет прекращен ранее в соответствии с условиями настоящего Договора. Окончание срока Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств, которые не были исполнены и/или были исполнены Арендатором ненадлежащим образом и/или от ответственности за нарушение Договора.

42

- 11.2. Срок Аренды по Договору начинает исчисляться с Даты Начиса и устанавливается по 22 октября 2016 г. включительно.
- 11.3. Арендатор обязуется в дату подписания Договора и Дополнительного Соглашения №1 предоставить Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения №1 (Приложение №4 к Договору).
- 11.4. В случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора, указанных в пункте 10.3 Договора, один раз и более в течение Срока Аренды Арендатор не имеет преимущественного перед третьими лицами права на заключение договора аренды Помещений на новый срок. При условии (i) надлежащего исполнения Арендатором всех условий Договора и (ii) направления Арендатором Арендодателю письменного уведомления о намерении Арендатора заключить договор аренды Помещений на новый срок не менее чем за 6 (Шесть) месяцев до даты истечения Срока Аренды, Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещений на новый срок на новых условиях, которые будут предложены Арендодателем. Стороны обязуются согласовать указанные условия договора аренды Помещений и подписать договор аренды/дополнительное соглашение к Договору о заключении аренды Помещений на новый срок не позднее, чем за 3 (Три) месяца до даты истечения Срока Аренды. В противном случае, преимущественное право Арендатора на заключение договора аренды Помещений на новый срок прекращается.
- 11.5. Настоящим Арендодатель возмразает против использования Арендатором Помещений после истечения Срока Аренды, за исключением случаев надлежащего уведомления Сторонами условий, предусмотренных п. 11.4 Договора). Во избежание сомнений, любая прерогатива Арендатора в собственности и передаче Помещений Арендодателю не будет являться продлением Срока Аренды.

12. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 12.1. Договор регулируется и подпадает толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 12.2. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения Договора, подлежат передаче на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

13. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Все уведомления, направляемые Сторонами по Договору или в связи с ним, совершаются в письменной форме, составляются на русском языке, подписываются соответствующей Стороной и вручаются под роспись лично в руки либо направляются курьерской почтой или заказным письмом с уведомлением о вручении и с отпиской шлюющей по следующему адресу:

13.1.1. Арендодатель:
 Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
 Вниманию: Генерального директора
 Тел./Факс: 8 (495) 786-81-20
 Эл. почта: rtd-mos@rtd-mos.ru

Арендатор:
 Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Заимгородская, д. 13, строение 43
 Вниманию: Ассистента Андрея Алексеевича

Тел./Факс: Телефон 8 (495) 937-71-61 (секретарь), 8 (499) 244-07-53 (бухгалтерия)

Эл. почта: dolgalova@meri.ru

- 13.2. Уведомления считаются надлежаще доставленными:
- 13.2.1. при вручении лично – в момент вручения под роспись работнику Стороны-адресата или лицу, действующему от имени Стороны-адресата; при этом надлежащим подтверждением доставки будет являться подпись лица, получившего документ, указание даты получения и достоверности лица, получившего уведомление;
- 13.2.2. при отправке уведомления курьерской почтой – в дату, указанную в уведомлении о вручении;
- 13.2.3. при отправке уведомления почтой заказным письмом с уведомлением о вручении – в дату, указанную в уведомлении о вручении, или в дату, указанную в п. 13.4 Договора.
- 13.3. Уведомление, направленное способами, указанными в п.п. 13.2.1-13.2.3 Договора, будет считаться полученным также в случаях, если его вручение Стороне-адресату оказалось невозможным в связи с отсутствием Стороны-адресата по адресу, указанному в п. 13.1 Договора (или в уведомлении Стороны-адресата об изменении адреса, направленном в порядке, указанном в п. 13.6 Договора) либо такой адрес оказался неверным, вымышленным либо несуществующим.
- 13.4. В случае уклонения Стороны-адресата от получения уведомления Стороной-отправителем направляет его Стороной-адресату по почте заказным письмом. Уведомление считается полученным Стороной-адресатом по истечении 6 (Шести) календарных дней с даты его отправления.
- 13.5. Уведомления могут быть предварительно направлены по факсу или электронной почте для информационных целей по номерам и адресам, указанным в п. 13.1 Договора, что, однако, не считается надлежащей подачей уведомления по Договору.
- 13.6. Стороны обязуются в письменной форме уведомлять друг друга обо всех измененных реквизитах, указанных в п. 13.1 Договора, в течение 7 (Семи) Рабочих Дней с даты их изменения. При нарушении указанной обязанности все обязательства и действия Сторон, исполненные/осуществленные по старым реквизитам, считаются выполненными/осуществленными надлежащим образом.

14. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

- 14.1. На дату подписания Договора Арендатор представляет следующие заверения об обстоятельствах:
- 14.1.1. Арендатор является юридическим лицом, надлежащим образом созданным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 14.1.2. Арендатор не находится в состоянии неспособности или временного приостановления исполнения денежных обязательств; в отношении Арендатора не ведется наблюдение и не применяется такая процедура банкротства, предусмотренная применимым законодательством;
- 14.1.3. Арендатор получил все предусмотренные применимым законодательством и учредительскими документами Арендатора разрешения, одобрения и/или согласия, необходимые для заключения и исполнения Договора;
- 14.1.4. Заключение и исполнение Договора не приведет к нарушению Арендатором требований законодательства, возложенный каких-либо договоров,

- соглашений, судебных запретов или постановлений, обязательных для Арендатора, либо положений учредительных документов Арендатора;
- 14.1.5. Арендатору не известно о существовании какого-либо текущего или потенциального судебного разбирательства, претензий со стороны Уполномоченных Органов или третьих лиц, которые могут воспрепятствовать заключению или исполнению Арендатором Договора.
- 14.2. На дату подписания Договора Арендодатель предоставляет следующие заверения об обстоятельствах:
- 14.2.1. Арендодатель является юридическим лицом, надлежащим образом созданным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 14.2.2. Арендодатель не находится в состоянии ликвидации, банкротства или временного прекращения исполнения денежных обязательств, и в отношении Арендодателя не введено наблюдение и не применяется процедура банкротства, предусмотренная применимым законодательством;
- 14.2.3. Арендодатель получил все предусмотренные применимым законодательством разрешения, одобрения и/или соглашения, необходимые для заключения и исполнения Договора;
- 14.2.4. Арендодателю не известно о существовании какого-либо текущего или потенциального судебного разбирательства, претензий со стороны Уполномоченных Органов или третьих лиц, которые могут воспрепятствовать заключению или исполнению Арендодателем Договора.
- 14.3. Если какое-либо из заверений об обстоятельствах, указанных в пп. 14.1 и 14.2 Договора, окажется недостоверным, записанным или неточным, Стороны, предоставившие такое заверение об обстоятельствах, согласно статье 431.2 Гражданского Кодекса РФ обязаны возместить другой Стороне по ее требованию причиненные этим убытки.

15. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 15.1. Договор вместе с Приложением к нему представляет собой завершающую договоренность между Сторонами в отношении его предмета и заменяет собой всю предыдущую переписку и договоренности между Сторонами.
- 15.2. Договор имеет обязательную силу для соответствующих правопреемников Сторон.
- 15.3. Арендатор настоящим подтверждает, что он полностью осведомлен о состоянии Помещений и согласен принять Помещения в том виде, в котором они находятся.
- 15.4. Каждая из Сторон обязуется не разглашать в целях, не связанных с исполнением настоящего Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Стороны считала бы при существующих обычных деловых оборотах конфиденциальной и раскрытия бы ее только лицам, нуждающимся и/или в целях осуществления деятельности или производства работ для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности.
- Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:
- (а) если раскрытие такой информации требуется в силу действующего законодательства Российской Федерации и/или информация стала общедоступной;

45

- (б) своим оффшоризованным лицам;
- (в) своим профессиональным консультантам, оказывающим услуги в связи с арендой Помещений;
- (г) банку или иному финансовому учреждению;
- (д) любым Уполномоченным Органам (включая налоговые органы) и мере, требуемой применимым законодательством;
- (е) в суде или арбитражном суде в рамках судебного или арбитражного разбирательства, имеющего обязательную силу для такой Стороны, в той мере, в какой предоставление такой информации необходимо в соответствии с применимым законодательством;
- (ж) применительно к Арендодателю – имеющимся или потенциальным кредиторам и инвесторам, а также потенциальным покупателям Задания.

При нарушении указанных обязательств нарушившая Сторона обязана возместить потерпевшей Стороне убытки (с учетом условия, предусмотренного в п. 8.23 Договора).

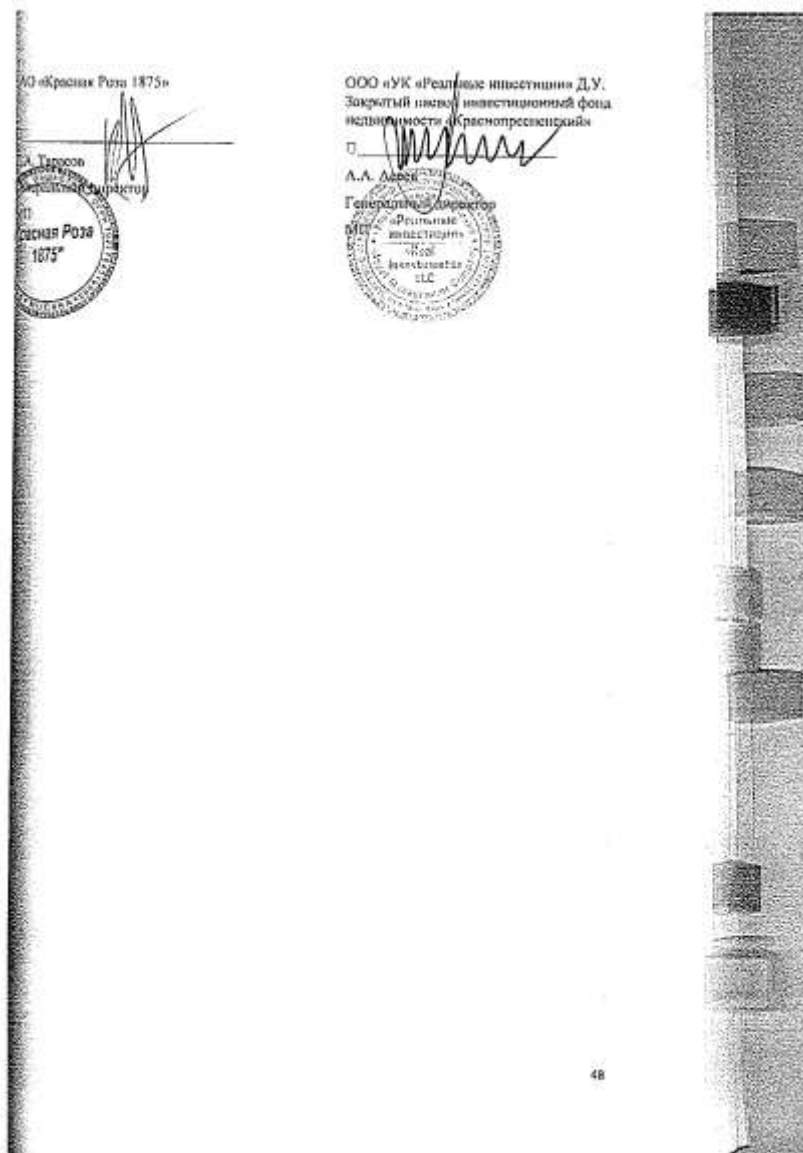
- 15.5. Стороны настоящим подтверждают, что Договор подписывается надлежаще уполномоченными лицами и Стороны выполнили все требования законодательства РФ в отношении заключения Договора.
- 15.6. Если иное прямо не указано в тексте настоящего Договора, каждая Сторона несет ответственность за свои счета.
- 15.7. За исключением случаев, указанных в п. 9.5 и 15.9 Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора (определение которых дано в статье 451 Гражданского кодекса РФ), включая резкое изменение курса валют, не является основанием для изменения или расторжения Договора любой из Сторон.
- 15.8. Арендатор обязан по запросу Арендодателя в течение 7 (Семи) календарных дней с даты получения указанного запроса предоставить нотариально заверенные копии (i) учредительных документов со всеми изменениями и свидетельствами о внесении государственной записи в ЕГРЮЛ о внесении ОГРН; (ii) свидетельства о государственной регистрации общества, выданного уполномоченным органом; (iii) свидетельства о постановке на налоговый учет; (iv) решения (протокола) о назначении исполнительного органа Арендатора и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор от имени Арендатора; (v) заверенные копии лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором в Помещении, при условии, что данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию (сертификации) в соответствии с действующим законодательством РФ; (vi) список лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета на оплату от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора и подписью уполномоченного лица, а также иные документы.
- 15.9. Если любое условие или положение настоящего Договора будет признано недействительным, незаконным или неприменимым по любой причине решением суда или иным образом, то такое недействительность, незаконность или неприменимость не повлияет и не препятствует заключению, действительности и применению остальных условий и положений настоящего Договора. Стороны обязуются предпринять действия по внесению дополнений, изменений или замене всех действительных или незаконных положений такими действительными и законными положениями, которые обеспечат максимально возможное достижение планируемого Сторонами экономического результата без пересмотра любых

46

- коммерческих или иных существенных условий настоящего Договора.
- 15.10. При изменении места нахождения и соответствии с учредительными документами и/или банковских реквизитов Стороны, указанных в Договоре, такая Сторона обязана в течение 7 (Семи) Рабочих Дней в письменной форме уведомить другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новое местонахождение и/или новые реквизиты. В противном случае, ссылки на место нахождения, указанные в Договоре, или денежные переводы, совершенные по банковским реквизитам, указанным в Договоре, считаются совершенными надлежащим образом.
- 15.11. Заключение Сторонами настоящего Договора является добровольным и Стороны подтверждают, что условия Договора являются справедливыми (т.е. не являются обременительными ни для одной из Сторон и не нарушают баланс интересов Сторон) и не являются кабальными для Сторон.
- 15.12. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться положениями действующего законодательства РФ.
- 15.13. Договор заключен в 3 (Трих) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
- 15.14. Следующие приложения являются неотъемлемой частью Договора:
- Приложение № 1 Копия проектного плана
 - Приложение № 2 Форма Акта Приема-Передачи
 - Приложение № 3 Форма Акта Возврата
 - Приложение № 4 Документы, необходимые для регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1
 - Приложение № 5 Перечень Эксплуатационных Услуг
 - Приложение № 6 Требования к страхованию
 - Приложение № 7 Форма Акта Соматри
 - Приложение № 8 Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности
 - Приложение № 9 Просьба Дополнительного Соглашение
 - Приложение № 10 Правила Проведения Работ Арендатора

16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

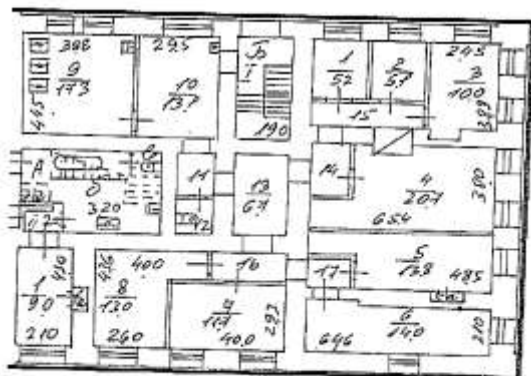
| | |
|--|--|
| <p>Арендодатель: ЗАО «Красная Роза 1875» ОГРН 1027704010003 ИНН 7704247102 КПП 774901001 Местонахождение: Юр. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д. 11, стр. 44 Почт. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д. 11, стр. 44 Банковские реквизиты: Р/с 40702810000020008869 Банк ПАО «Сбербанк России» К/с 30101810400000000225 и ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России БИК 044525225</p> | <p>Арендатор: ООО «УК «Реальные инвестиции» ОГРН 1057747030000 ИНН/ 7703551413 КПП 770301001 Местонахождение: Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 Банковские реквизиты: Р/с 40701810500000011752 Банк ВТБ 24 (ПАО) К/с 30101810100000000716 БИК 044525716</p> |
| <p>От имени Арендодателя:</p> | <p>От имени Арендатора:</p> |



Приложение № 1
к Договору аренды нежилых помещений
№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА

ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 19, этаж № 3.



Лист № 1 СОГЛАСОВАНО:

ин Арендодателя:
«Роснефть»

От имени Арендатора:

ООО «УК «Роснефть Инвестиции Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости» «Самостроитель»

Приложение № 2
к Договору аренды нежилых помещений
№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

к Договору аренды нежилых помещений № [●]

от [●] г.

г. Москва

«[●]» [●] г.

Закрытое акционерное общество «Роснефть» (далее – «Роснефть»), юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Турсова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, и

[ИЛЮСТРИРОВАННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [●], с местом нахождения по адресу: [●], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [Генерального директора][●], действующего на основании [Устава], далее совместно именуемые «Стороны»,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – «Акт») в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [●] от «[●]» [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 3.1 Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые помещения общей площадью [●] ([●]) кв.м, расположенные на [●] этаже здания по адресу: [●], помещения [●], комнаты №№ [●] (далее по тексту «Помещения»).
2. Помещения обеспечены: _____
3. Арендатор настоящим подтверждает, что он удовлетворен результатами проведенного им осмотра Помещений, и что Помещение передается в состоянии, соответствующем условиям Договора. С даты подписания настоящего Акта Арендодатель считается надлежащим образом исполнившим обязанности по передаче Помещений Арендатору.
4. Претензий к состоянию и обеспеченности Помещений Арендатор не имеет.
5. [В дату подписания настоящего Акта Стороны сняли показания счетчиков коммунальных услуг в отношении Помещений. Показания счетчиков следующие:

| | |
|---|----------------|
| • счетчик электричества № [●] | показания [●]; |
| • счетчик холодного водоснабжения № [●] | показания [●]; |
| • счетчик горячего водоснабжения № [●] | показания [●]; |
| • [счетчик № [●]] | показания [●] |


Арендатор получил от Арендодателя [●] ([●]) комплект копий от Помещений [●] (терминал и определены, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре).

Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 3 (Трих) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Вне № 1 к Акту - Материалы фотофиксации состояния Помещений (на [●])

ПОДПИСИ СТОРОН

Имя Арендодателя:
«Красная Роза 1875»


Генеральный директор
«Красная Роза 1875»

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закранный публичный инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»


А.А. Давыдов
Генеральный директор
«Реальные инвестиции» Д.У.
Закранный публичный инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»

51

Приложение № 1
к Акту приема-передачи нежилых помещений от [●] г.
к Договору аренды нежилых помещений № 367/А от «23» ноября 2015 г.

МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ СОСТОЯНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

[приложены фотографии]

ВНЕ № 2 СОГЛАСОВАНО:

Имя Арендодателя:
«Красная Роза 1875»


Генеральный директор
«Красная Роза 1875»

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закранный публичный инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»


А.А. Давыдов
Генеральный директор
«Реальные инвестиции» Д.У.
Закранный публичный инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»

52

Приложение № 3
к Договору аренды нежилых помещений
№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (ВОЗВРАТА)
к Договору аренды нежилых помещений № [•] от [•] г.

г. Москва _____ 20__ г.

Закрываете акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тинькова Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора [•], действующего на основании Устава, и

[ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу: [•], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [Генерального директора][•], действующего на основании [Устава], далее совместно именуемые «Стороны»,

составили настоящий акт возврата («Акт Возврата») в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [•] от [•] г. («Договор»), в следующей редакции:

- Стороны настоящим подтверждают, что в соответствии с п. 3.3 Договора, Арендатор передает, а Арендодатель принимает нежилые помещения, общей площадью [•] ([•]) кв.м, расположенные на [•] этаже здания по адресу: [•], помещение [•], комнаты №№ [•] (далее по тексту «Помещения»).
- На момент подписания настоящего Акта Возврата Помещения находятся в следующем состоянии: [добавить описание Помещений].
- Акт осмотра Помещений с перечнем выявленных недостатков Помещений _____
(подписан одновременно с настоящим Актом/не подписан – указать нужное)
- В дату подписания настоящего Акта Возврата Стороны списали показания счетчиков Коммунальных Услуг в отношении Помещений. Показания счетчиков следующие:
 - счетчик электричества № [•] показания [•];
 - счетчик холодного водоснабжения № [•] показания [•];
 - счетчик горячего водоснабжения № [•] показания [•];
 - [счетчик [•] № [•] показания [•]
- Все термины и определения, используемые в настоящем Акте Возврата с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре.

настоящий Акт Возврата составлен в 3 (Трих) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

наименование: Арендатор:
[•]
ОГРН [•]
ИНН/КПП [•]

адрес: Место нахождения:
[•]

банковские реквизиты:
р/счет [•]
к/сч [•]
к/счет [•]
БИК [•]

и Арендодатель: От имени Арендатора:
асия Роза 1875 [•]
_____ [•]
[ФИО]
[УКАЗАТЬ ДОЛЖНОСТЬ]
МП

ЭННЕ № 3 СОГЛАСОВАНО:
ли Арендодателя:
[асия Роза 1875]

распорядитель директор
[подпись]
[подпись]
[подпись]

От имени Арендатора:
ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У.
Закрывает паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»
[подпись]
А.А. Асеев
Генеральный директор
МП «Реальные инвестиции Д.У.
Закрывает паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»

Приложение № 4
к Договору аренды нежилых помещений
№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

**ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА В
РЕДАКЦИИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 1**

(со стороны Арендатора)

Оригинал нотариально удостоверенной доверенности, выданной Арендатором представителю Арендодателя для представления интересов Арендатора в Регистрирующем Органе при государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1;

Нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации Арендатора;

Нотариально заверенная копия устава Арендатора со всеми изменениями и дополнениями;

Нотариально заверенная копия свидетельства о постановке Арендатора на учет в налоговом органе;

В случае если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются генеральным директором Арендатора: копия решения уполномоченного органа Арендатора о назначении генерального директора Арендатора, заверенная подписью генерального директора и печатью Арендатора; в случае если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются представителем Арендатора по доверенности – нотариально удостоверенная доверенность, выданная представителем Арендатора (нотариально удостоверенная копия);

Экзemplар и/или нотариально удостоверенная копия документа об одобрении сделки по заключению Договора (с учетом Дополнительного Соглашения № 1) уполномоченными органами управления Арендатора (если необходимо);

Исполненное поручение, подтверждающее оплату Арендатором государственной пошлины за государственную регистрацию Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1;

Иные документы по запросу Арендодателя.

КОННЕ № 4 СОГЛАСОВАНО:

имени Арендодателя:

«Красная Роза 1875»

Генеральный директор



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрýтый паевой инвестиционный фонд
недвижимости Краснодарского края

А.А. Асеев

Генеральный директор



55

Приложение № 5
к Договору аренды нежилых помещений
№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ УСЛУГ

гн по управлению и администрированию Здания.

интесное обслуживание и эксплуатация центральных инженерных систем Здания до или разграничении эксплуатационной ответственности между Арендодателем и договорной и в рамках эксплуатационной ответственности Арендодателя.

иническое обслуживание и эксплуатация механизмов доступа (шагбумов, ворота) на территорию и Зданию территории.

ежные и уборки Мест Общего Пользования, в том числе, мытье фасадов и окон ужи Здания не менее 2 (Два) раз в год (за исключением уборки строительного мусора, образовавшегося в результате проведения Работ Арендатора и иных работ, выполняемых идателем, мебельной упаковочной тарой) в период с 9.30 до 18.30 по рабочим дням бочие Часы Арендодателя).

онт, дезинфекция, дезинвасии и дератизация проводится с предварительным исоглашением времени с Арендатором.

рка и вывоз снега, льда и мусора с прилегающей к Зданию территории (за и исключением строительного мусора, образовавшегося в результате проведения Работ идателем и иных работ, выполняемых Арендатором, мебельной упаковочной тарой) и очие Часы Арендодателя.

тнвоплатарная безопасность и служба безопасности (7 дней в неделю, 24 часа в сутки), в числе видеонаблюдение, контроль доступа в Здание.

ажба времени посетителя в Рабочие Часы Арендодателя.

зеление и содержание зеленых насаждений, благоустройство прилегающей ритории и/или разбивка шубов и Местах Общего Пользования Здания.

танализация и функционирование круглосуточной аварийно-диспетчерской службы.

служебные оборудование пожарной и охранной сигнализации (за исключением иещений) и круглосуточное обеспечение наблюдения за Зданием. В понятие бноблюдение за Зданием» входит:

наличие дежурного по пункту с централизованной охранкой, пожарной сигнализацией и видеосистемой визуального наблюдения Здания;

обеспечение пропускного режима в Здании;

паруное наблюдение за Зданием по видеосистеме. В случае обнаружения попыток незаконного проникновения в Здание – вызов правоохранительных органов; в случае обнаружения аварийных или иных чрезвычайных ситуаций в Здании – вызов соответствующих служб или аварийных служб.

ор и утилизация ртутьсодержащих ламп.

УСЛЕНИЕ № 5 СОГЛАСОВАНО:

имени Арендодателя:

«Красная Роза 1875»

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрýтый паевой инвестиционный фонд

56

И.И. [Signature]
 директор
 ООО «Роза»

недвижимости «Краснопресненские»
 А.А. Азов
 Генеральный директор
 ООО «Результативные
 инвестиции»
 LLC



57

Приложение № 6
 к Договору аренды нежилых помещений
 № 367/А от «23» ноября 2015 г.

ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

1. Общие положения

В течение срока действия Договора Арендатор обязан за свой счет и в своих интересах обеспечивать (i) страхование имущества Арендатора (результата Помещений Улучшений и иного имущества Арендатора) от всех видов рисков, а также (ii) страхование гражданской ответственности Арендатора перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц в соответствии со стандартной рыночной практикой.

2. Страхование имущества Арендатора

- 2.1. Договоры страхования имущества Арендатора должны включать страхование (i) результата Неотделимых Улучшений Помещений, а также (ii) имущества Арендатора, расположенного в Помещении и/или Здании (включая мебель, устройства, оборудование и транспортные средства Арендатора) на случай уничтожения и/или повреждения от всех видов рисков, в том числе, пожар, наводнение, затопление, кража (включая кражу со взломом Помещений) и ограбления, а также террористические акты (по согласованию Сторон) («Договоры Страхования Имущества»).
- 2.2. Арендатор должен являться единственным выгодоприобретателем по Договорам Страхования Имущества.
- 2.3. Договоры Страхования Имущества должны быть заключены на полную восстановительную стоимость имущества, в том числе, среди прочего, с учетом оплаты любых работ и услуг, которые могут потребоваться в связи с таким восстановлением (включая затраты на финансирование и непредвиденные расходы).
- 2.4. Договоры Страхования Имущества не должны устанавливать франшизу более 10000 (Десяти тысяч) Рублей и (или) какое-либо специальное отсрочку по выплате страхового возмещения, если только иное не будет предварительно согласовано с Арендодателем.
- 2.5. Арендодатель не несет ответственность за любые убытки, ущерб или расходы, которые, в соответствии с настоящим разделом Приложения № 6 подлежат покрытию за счет страхования имущества Арендатором (даже если Арендатор не заключил Договоры Страхования Имущества) и, в том числе, Арендодатель не несет ответственность за любые убытки, ущерб или расходы, связанные с транспортными средствами, принадлежащими посетителям или сотрудникам Арендатора, пользующимся зоной парковки.

3. Страхование гражданской ответственности Арендатора

- 3.1. Арендатор обязуется обеспечить наличие страхования гражданской ответственности Арендатора перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц («Договор Страхования Ответственности») со страховой суммой не менее суммы, минимально 10 000 000 (десять миллионов рублей) за каждой страховой случай.

Договор Страхования Ответственности должен распространяться на обязательства в связи с применением физического вреда, повреждением или уничтожением имущества третьих лиц, за которое Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ или на основании Договора.

Договор Страхования Ответственности должен, в том числе, распространяться на хозяйственную деятельность Арендатора и его подразделения (либо Арендатор должен обеспечить, чтобы его подразделения применяли соответствующую политику), связанную с занятием и/или использованием Помещений.

4. Договор Страхования Ответственности не должен устанавливать франшизу более 10 000 (Десяти тысяч) Рублей и (или) какие-либо существенные отсрочки по выплате страхового возмещения, если только этот пункт будет предварительно согласован с Арендодателем.

5. В случае причинения ущерба результатам Отделочных Работ и иных Работ Арендатора Арендатор обязуется как можно в более короткий срок восстановить результаты Отделочных Работ и иных Работ Арендатора, используя все ассигновки, полученные по договорам страхования Арендатора, и возмещение непокрытых сумм за счет своих собственных средств.

Обязания к страхованию Арендатора

3.1. Арендатор обязуется заключить Договоры Страхования Имущества и Договор Страхования Ответственности («Договоры Страхования») с одной или несколькими финансово устойчивыми и солидными страховыми компаниями, предварительно письменно одобренными Арендодателем, и поддерживать Договоры Страхования в силе в течение всего срока действия Договора. Во избежание сомнений, страховая компания для целей заключения договоров страхования имущества, указанных в подпункте (ii) пункта 2.1 настоящего Приложения не требует предварительного согласования Арендодателем.

4.2. В отношении каждого вида страхования, которое должно быть обеспечено Арендатором в соответствии с условиями Договора, Арендатор обязан предоставить Арендодателю (i) Договоры Страхования (включая соответствующие страховые полисы); (ii) правила страхования и отношения каждого вида страхования; (iii) документы, подтверждающие уплату Арендатором соответствующей страховой премии по Договорам Страхования. Копии указанных документов предоставляются Арендатором в течение 10 (Десяти) дней с даты подписания Акта Приема-Передачи и впоследствии при каждом продлении или замене Договоров Страхования без перерыва в сроках покрытия между окончанием срока действия одного договора и началом срока действия другого договора.

Прочие обязанности Арендатора в части страхования

5.1. Арендатор обязуется не предпринимать действий/бездействий, которые могут повлечь за собой недействительность Договоров Страхования или отказ (полный или частичный) в выплате страховой суммы по Договорам Страхования;

5.2. Арендатор обязуется незамедлительно, но в любом случае не позднее, чем на следующий рабочий день с момента как это стало известно Арендатору, уведомлять Арендодателя о нарушении Помещений/здания и о наступлении иных событий, обладающих признаками страховых рисков по Договорам Страхования;

5.3. При наступлении страховых случаев, предусмотренных Договором Страхования Имущества и приведших к ухудшению состояния Помещений, Арендатор обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента наступления страхового случая организовать проведение восстановительных работ в Помещениях в полном объеме силами подрядчика, согласованного с Арендодателем.

5.4. При любом повреждении Помещений, Арендатор обязуется:

- Принять все возможные меры по предотвращению или уменьшению ущерба и по спасению имущества;
- Предоставить представителям Арендодателя и/или представителям страховой компании возможность проводить осмотр или обследовать поврежденного имущества, расследование и установление причин и размера ущерба, участвовать в мероприятиях по уменьшению ущерба и спасению застрахованного имущества;
- По требованию Арендодателя предоставить ему в письменном виде всю информацию, необходимую для оценки размера и причин повреждений или гибели застрахованного имущества;
- Сохранить пострадавшее имущество в том виде, в котором оно оказалось после повреждения;
- Оказывать Арендодателю любое необходимое содействие и предоставлять все документы, необходимые и требуемые страховой компанией в целях оформления страхового акта и выплаты страхового возмещения.

5.5. Арендатор обязуется не совершать действий и/или бездействия, препятствующих в соответствии с условиями Договоров Страхования осуществлению выплаты страхового возмещения по ним или влечущих аннулирование Договоров Страхования. В случае если сумма страхового возмещения по любому из Договоров Страхования будет меньше суммы убытка Арендодателя или третьего лица, понесенных по вине Арендатора, либо в случае если такие убытки не покрываются Договором Страхования, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с момента предъявления Арендатору письменного требования о возмещении суммы убытков с приложением счета и документом, подтверждающих указанные убытки.

5.6. Арендатор обязан в течение 2 (Двух) Рабочих Дней сообщить Арендодателю обо всех существенных изменениях в Помещениях, в том числе в внесении изменений в средства пожарной защиты, охраны, а также в другие меры безопасности. Под внесением изменений в средства пожарной защиты, охраны, а также в другие меры безопасности подразумеваются следующие:

- Полное или частичное отключение какой-либо из установленных и перечисленных далее систем безопасности на срок более 2 (Двух) календарных дней: автоматическая пожарная сигнализация с датчиками, расположенными в Помещениях, электронная система оповещения о пожаре, камеры видеонаблюдения, охранная сигнализация;
- Отмена круглосуточной охраны Помещений;
- Замена существующих систем безопасности или их дополнение новыми системами.

- 1.7. Арендатор обязуется не нарушать установленные законами, локальными актами или иными нормативными актами правила и нормы пожарной безопасности, охраны Помещений и ценностей, безопасности проведения работ или иные аналогичные нормы;
- 1.8. Арендатор обязуется нести единичную ответственность перед соответствующими страховщиками за уплату всех страховых премий и франшизы (если применимо), предусмотренных Договорами Страхования;
- 1.9. Арендатор обязуется соблюдать все условия договоров страхования Арендодателя и все требования страховщиков Арендодателя;
- 1.10. Арендатор обязуется уведомлять Арендодателя в письменном виде о стоимости всех компаний, дочерний или участий, которые Арендатор или его субарендаторы планируют в Помещениях до начала соответствующих работ;

(как от субарендатора)

Договоры Страхования должны содержать положения, не допускающие суброгацию (ст. 965 ГК РФ) или иной переход в страховой компании права на получение возмещения от Арендодателя или от эксплуатирующей компании (ООО «КР Сервис», юридический адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д. 11, корп. 2, ИНН 7704676408, ОГРН: 1087746142340), их сотрудников и правопреемника в отношении ущерба или гибели имущества по случаям, предусмотренным Договорами Страхования, даже если ущерб или гибель стали результатом действия или бездействия любого из перечисленных лиц (за исключением случаев умышленного причинения убытков любым из перечисленных лиц). Если отказ от суброгации невозможно установить в отношении исключительно Арендодателя и вышерассказанной эксплуатирующей компании, то в Договорах Страхования должен быть предусмотрен полный отказ от суброгации.

УЖЕННЕ № 6 СОГЛАСОВАНО:

имени Арендодателя:

«Красная Роза 1875»

Тарасов
Генеральный директор



От имени Арендатора:

ООО «УК «Региональные инвестиции Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости Краснопресненский»

А.А. Арсва
Генеральный директор



61

ФОРМА АКТА ОСМОТРА

АКТ ОСМОТРА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

« Договору аренды нежилых помещений № [•] от [•] г.

г. Москва

« » 20__ г.

Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора [•], действующего на основании Устава, и

[ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу: [•], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [•], действующего на основании [•], далее совместно именуемые «Сторонами»,

составили настоящий акт осмотра нежилых помещений в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [•] от [•] г. (далее – «Договор») о нижеследующем («Акт»):

1. Стороны произвели осмотр следующих нежилых помещений общей площадью [•]([•]) кв.м расположенные по [•] этаж здания, расположенного по адресу: [•], помещение [•], комнаты №№ [•] (далее по тексту «Помещения»);
2. По результатам осмотра Помещений Сторонами выявлены следующие недостатки Помещений («Недостатки»):

3. Согласованной Сторонами перечень работ по устранению Недостатков:

Согласованный Сторонами расчет стоимости работ по устранению Недостатков:

Арендатор обязуется устранить Недостатки Помещений в срок _____.

Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

□ _____
Д.А. Тарасов
Генеральный директор
МП

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У. Открытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красноярский»

□ _____
А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

Тарасов
Д.А.
Генеральный директор
ЗАО «Красная Роза 1875»

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У. Открытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красноярский»

□ _____
А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

Приложение № 8

к Договору аренды нежилых помещений

№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|------|--|--|---|
| | | АРЕНДОДАТЕЛЬ | АРЕНДАТОР |
| 1. | АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | | |
| 1.1. | Уборка внешней территории | Арендодатель | |
| 1.2. | Уборка снега | Арендодатель | |
| 1.3. | Внешнее и внутреннее озеленение | Арендодатель | |
| | Уборка мусора: | | |
| 1.4. | Сортируемый мусор и его утилизация (картон, пластик, бумага и пр.) | Арендодатель | Сбор в установленном месте и время для вывоза |
| 1.5. | Вывоз и утилизация пыли/аккумуляторных батарей и др. технического оборудования/запчастей | | Арендатор |
| 1.6. | Строительный мусор, оставшийся после реконструкции, отделки, ремонта Помещения | | Арендатор |
| 1.7. | Дезинфекция и дезинсекция | Арендодатель - в здании | Арендатор в границах арендуемого помещения |
| 1.8. | Охрана окружающей среды и предоставление экологической информации | Арендодатель | |
| 2. | СЛУЖБА БЕЗОПАСНОСТИ | | |
| 2.1. | Внутренняя служба безопасности | | Арендатор в границах арендуемых помещений |
| 2.2. | Служба безопасности на внешней территории | Арендодатель | |
| 3. | ТЕХНИЧЕСКОЕ | | |

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|-------|--|--|--|
| | | ОБСЛУЖИВАНИЕ | |
| 3.1. | Фасады и витрины, включая оборудование на фасадах | Арендодатель в части фасада здания | Арендатор в части витрин арендуемого помещения и своего оборудования на фасаде |
| 3.2. | Вертикальные перегородки, стеклянные перегородки и витрины | Арендодатель в части наружного остекления витрин | Арендатор в части внутреннего остекления витрин |
| 3.3. | Автоматические двери / рольставни | отсутствуют | отсутствуют |
| 3.4. | Двери, часть охранной сигнализации | Арендодатель в части наружных дверей периметра здания | Арендатор в части внутренних дверей арендуемого помещения |
| 3.5. | Эвакуационные двери из помещений арендаторов в служебных помещениях | Арендодатель | |
| 3.6. | Водооточные трубы и желоба | Арендодатель | |
| 3.7. | Контроль за температурой и потреблением | Арендодатель на узлах учета и контроля Здания | Арендатор внутри помещения на своих узлах учета и контроля |
| 3.8. | Электроснабжение внутри Помещения | | Арендатор |
| 3.9. | Трансформаторы и распределители | Арендодатель | |
| 3.10. | Система электроснабжения, электрооборудование, главные распределительные щиты Центра | Арендодатель | |
| 3.11. | Системы электроснабжения, электрораспределительные щиты, электрооборудование, микропроцессы и кабельные коробки Помещения Арендатора | | Арендатор |
| 3.12. | Внутренние и внешние (подключенные к фасаду / выходы на выходе) светильники здания | Арендодатель | Арендатор вывески на входе относящиеся к его деятельности |

65

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|-------|---|--|-------------|
| | | | |
| 3.13. | Внутренние и внешние светильники Помещения Арендатора | | Арендатор |
| 3.14. | Аварийное освещение здания | Арендодатель | |
| 3.15. | Аварийное освещение Помещения Арендатора | | Арендатор |
| 3.16. | ДГУ (дизель-генераторные установки), обслуживающие здание | отсутствует | отсутствует |
| 3.17. | Электрические низковольтные установки - здание | Арендодатель | |
| 3.18. | Электрические низковольтные установки - Помещение Арендатора | | Арендатор |
| 3.19. | Блоки бесперебойного питания здания | отсутствуют | |
| 3.20. | Блоки бесперебойного питания в Помещении Арендатора | | Арендатор |
| | Системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха (HVAC) | | |
| 3.21. | Система HVAC здания (исключая оборудование систем охлаждения/отопления) | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.22. | Система вентиляции | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| | Санитарные системы (водоснабжение, канализация, водотделение, лифтовая канализация) | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.23. | Система хозяйственного холодного водоснабжения | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.24. | Отопительное оборудование (бойлеры) для хозяйственного горячего водоснабжения | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |

66

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|-------|---|--|--|
| | | | |
| 3.25. | Насосы вне Помещений | отсутствуют | отсутствуют |
| 3.26. | Насосы внутри Помещений | отсутствуют | отсутствуют |
| 3.27. | Основные запорные клапаны на базовых системах здания | Арендодатель | |
| 3.28. | Все запорные клапаны, система трубопровода и сантехнические устройства, установленные Арендатором после точек подключения к базовым системам здания | | Арендатор |
| 3.29. | Водоотведение (система конденсата) | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.30. | Водоподготовка (адаоброботка) | отсутствует | |
| 3.31. | Сбросы в канализацию | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| | Системы общей и пожарной безопасности | | |
| 3.32. | Система пожарной сигнализации (включая кабели и периферийное оборудование) | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | Арендатор в границах арендуемого помещения |
| 3.33. | Система оповещения о пожаре (включая кабели и периферийное оборудование) | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | Арендатор в границах арендуемого помещения |
| 3.34. | Водяная (спринклерная) система пожаротушения | Арендодатель (спринклерное пожаротушение отсутствует) | |
| 3.35. | Сети насосов и пожарные трубопроводы | Арендодатель | |
| 3.36. | Системы плазового и ленточного пожаротушения | отсутствует | |
| 3.37. | Дополнительное противопожарное оборудование - огнетушители | Арендодатель в части МОП | Арендатор в границах арендуемого помещения |
| 3.38. | Пожарные рукава и барабаны, в т.ч. | Арендодатель в части МОП | Арендатор в границах |

67

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|-------|-----------------------------------|--|-----------------------|
| | | | |
| | внутренние клапаны | | арендуемого помещения |
| 3.39. | Система дымоудаления | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.40. | Противоударные заслонки | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.41. | Система охранной сигнализации | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.42. | Система контроля доступа | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.43. | Система защиты от вандализма | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.44. | Система охранного видеонаблюдения | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |

ЭСКИЗЫ К АКТУ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

ЭСКИЗ № 1
Электросети

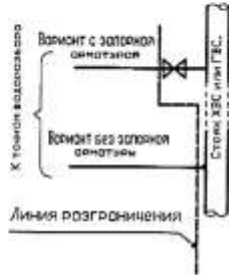


68

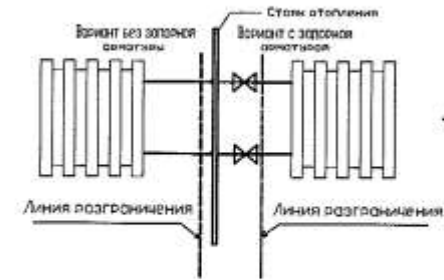
Эскиз № 2
Канализация (К1)



Эскиз № 3
Водопроводные сети (В1)
Горячее водоснабжения (Т3,Т4)

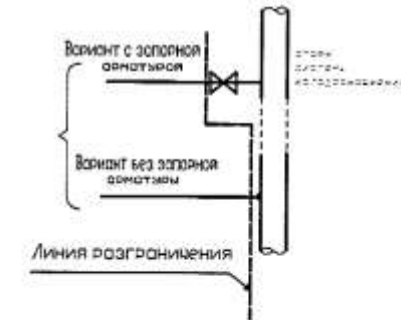


Эскиз № 4
Отопление (Т1,Т2)



Эскиз № 5

исполнительное КД-ДР/03-0000-1660141056



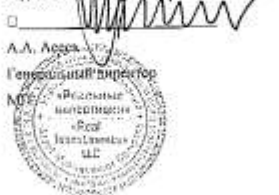
ПРИЛОЖЕНИЕ № 8 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
«Красная Роза 1875»



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закртый паевой инвестиционный фонд
недвижимости в Московской области



Приложение № 9
к Договору аренды нежилых помещений
№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

ПРОЕКТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ

Дополнительное соглашение к
к Договору аренды нежилых помещений № [•]

от [•] г.

№ _____ от «___» _____ 201__ г.

так: акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и
упомянутое в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным
решением регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения
т.е.с. 119021, г. Москва, ул. Тимуро Фрунзе, дом 11, именуемое в дальнейшем
«Арендодатель», в лице Генерального директора [•], действующего на основании Устава, и
ИОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и
упомянутое в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным
решением регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу:
[•], именуемое в дальнейшем «Арендатор», и лице [•], действующего на основании [•],
совместно именуемые «Стороны»,

ввели настоящее дополнительное соглашение № [•] (далее – «Соглашение») к договору
аренды нежилых помещений № [•] от [•] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

Стороны договорились по окончании срока аренды по Договору установить
новый срок аренды, и именно: с [•] г. по [•] г.

Все прочие условия Договора остаются неизменными, за исключением изменений,
иснесенных Соглашением.

Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

Соглашение заключается в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую
юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

Подписи и реквизиты Сторон:

От имени Арендодателя:
«Красная Роза 1875»

Генеральный директор

От имени Арендатора:

[•]

[ФИО]

[Должность]

[Должность]

МП

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза» 1750



От имени Арендатора:

ООО «УК «Росагроинвестция» Д.У.
Зерновая производственно-инвестиционный фонд
подразделение «Дальний-Воронежский»



Приложение № 10
к Договору аренды нежилых помещений
№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ АРЕНДАТОРА

I. СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ НА МОМЕНТ ПЕРЕДАЧИ АРЕНДАТОРУ

1. Арендодатель передает Арендатору Помещение в состоянии и порядке, предусмотренном настоящим Договором и Актом Приема-Передачи.
2. Арендатор вправе самостоятельно и за свой счет выполнять Работы Арендатора, в том числе, ремонтные работы в Помещении, либо с привлечением для этих целей сторонних организаций.

II. ПРОЕКТИРОВАНИЕ РАБОТ АРЕНДАТОРА И ОФОРМЛЕНИЕ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Арендатор обязан использовать исключительно проекционную и подрядную организацию, имеющую или необходимую в соответствии с действующим законодательством РФ лицензию (состоять в СРО и иметь соответствующее свидетельство о допуске на выполнение работ, требующих такого допуска) на проведение тех видов работ, которые предполагается проводить в Помещении (если применимо) и опыт работы в подобных проектах на территории г. Москвы. Указанные подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендодателем до начала Работ Арендатора.
2. Арендатор заблаговременно до начала Работ Арендатора предоставляет Арендодателю рабочий архитектурный проект Работ Арендатора для получения письменного согласия Арендодателя на общие архитектурные изменения (декарпентировку). Предоставленные проекты должны соответствовать установленным в РФ санитарным нормам и правилам и иным нормативным актам РФ, а также учитывать лимиты по всем видам коммунальных и энергетических ресурсов, выделенных Арендодателем для Помещения.
3. Требования к чертежам и спецификациям для согласования с Арендодателем:
 - 3.1. Поэтажный план в масштабе М-100, в том числе: архитектурный чертеж Помещений с расположением перегородок, окон и дверей с указанием применяемых отделочных материалов; объемы Работ Арендатора (спецификации); технологической чертеж с расстановкой всего технологического и офисного оборудования; чертежи системы инженерного обеспечения (вентиляции и кондиционирования; электротехнической и слаботочной сети; водоснабжения и канализации – и случае если будут оборудоваться дополнительные санитарные узлы; пожарной сигнализации и т.д.) в полном объеме; конструктивный чертеж по перегородкам;
 - 3.2. Детали, в том числе: разрезы, с четким разъяснением всех предлагаемых методов строительства и материалов; ведомость отделки помещений с указанием применяемых отделочных материалов; таблица дверей;

73

74

- 3.3. План потолка, в том числе: карниш подвесного потолка; расположение светильников; расположение вентиляционных решеток; расположение других деталей, закрепленных на потолке или проходящих сквозь него; тип потолочной системы и отделки; расположение нишей доступа к вентиляционным установкам здания;
- 3.4. План сантехнического оборудования (при установке дополнительных санитарных узлов), в том числе: расположение трубопроводов водоснабжения; расположение унитазов, раковин, моек, ванн и т.д.; аксонометрическая схема системы водоснабжения и канализации; план размещения технологического оборудования;
- 3.5. План механической части, в том числе: расположение, тип и размеры кондиционеров с использованием конденсаторной воды или вентиляторов, если таковые требуются; расположение вентиляторов, спецификация оборудования; расчеты нагрузки по теплоснабжению, вентиляции и кондиционированию;
- 3.6. Проект электропроводки, в том числе: план расположения электропроводки; сечение проводов и кабелей; расположение электрических и телефонных розеток; освещение; односторонняя схема электроснабжения.
4. В случае если вышеуказанные проектные документация и проводимые на основании нее работы требуют обязательного согласования, утверждения и (или) получения разрешений в соответствующих государственных органах, Арендатор обязан самостоятельно получить все необходимые разрешения и согласования (в частности, Санэпидемстанции, Госжилонадзор МЧС, Энергонадзор) и предоставить Арендодателю согласованную проектную документацию в Помещениях не позднее даты окончания Работ Арендатора.
5. Любые изменения Арендатором изменения в архитектурный проект или проект инженерных коммуникаций могут быть реализованы только с письменного согласия Арендодателя. В случае если эти изменения влекут за собой необходимость новых согласований в уполномоченных государственных органах, то Арендатор обязан получить такие согласования самостоятельно.
6. Арендатор может присутствовать к выполнению Работ Арендатора только после получения согласия Арендодателя на выполнение Работ Арендатора, и также получения всех необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ согласований с уполномоченными государственными органами РФ.
7. Арендатор вправе начать выполнение следующих работ:
 - a) мобилизация подрядчика в Помещениях (при этом проживание исполнителей работ в Помещениях исключено);
 - b) доставка строительных и отделочных материалов и оборудования в Помещения;
 - c) обшивка ГКЛ внешних стен Здания и стен ядра Здания;
 при выполнении Арендатором следующих условий:
 - (i) наличие Арендатором своих обязательств по страхованию;
 - (ii) разработка Арендатором проекта производства работ на выполнение перечисленных выше работ в подпунктах a) – c) и отсутствие у Арендодателя замечаний к данному проекту производства работ;
 - (iii) предоставления Арендатором гарантийного письма с указанием календарных дат предоставления на рассмотрение Арендодателю всей проектной документации.
8. После завершения Работ Арендатора Арендатор обязан предоставить Арендодателю один экземпляр исполнительной документации по вышеуказанным инженерным и строительным работам с необходимыми согласованиями уполномоченных

75

государственных органов,

III. Порядок проведения Работ Арендатора

1. Арендатор согласовывает с Арендодателем срок и время проведения Работ Арендатора в Помещениях в письменной форме. Арендатор обязан обеспечить, чтобы проведение вышеуказанных работ не мешало нормальному использованию Зданием другими арендаторами и владельцами прилегающих помещений и соседних зданий, в том числе не создавало шума и вибрации, и осуществлялось преимущественно за пределами рабочего времени.
2. До начала Работ Арендатора Арендатор обязан предоставить Арендодателю заверенные копии свидетельства о допуске подрядчика на проведение всех видов работ, которые предполагается осуществлять в Помещениях (если применимо); документ о страховании гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц (при этом страховая сумма должна составлять не менее 10 000 000 (десяти миллионов) рублей за каждый случай причинения вреда), а также документ о страховании строительного-монтажных рисков на сумму не менее 100% от оценочную стоимость Работ Арендатора; список фамилий и телефонов руководящих работников подрядчика (в виде заградительной).
3. Работ Арендатора должны производиться в соответствии с требованиями компетентных государственных органов и нормативных актов РФ и указанными Арендодателем по организации работ. Арендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный Помещениям и/или Зданию при проведении Работ Арендатора.
4. Арендатор и (или) его подрядчик обязан проводить Работ Арендатора только на основании составленной с Арендодателем Проектной Документации.
5. Арендатор и (или) его подрядчик должны использовать при проведении Работ Арендатора только сертифицированные материалы.
6. Арендодатель обязан предоставить Арендатору и (или) его подрядчику информацию о скрытых трубопроводах, прокладке и т.д., установленных над, под или внутри Помещений, а Арендатор и (или) его подрядчик подтвердить получение вышеуказанной информации.
7. Арендатор обязуется строго следовать указаниям Арендодателя по подключению инженерных систем Помещений к системам энергообеспечения Здания (вентиляции, кондиционирования, электрическому сетям, телефонным кабелям, пожарной сигнализации и т.д.) и осуществлять указанное подключение только в присутствии представителя Арендодателя.
8. Вывоз строительного мусора, образовавшего в результате Работ Арендатора в Помещениях, обеспечивается Арендатором за свой счет и осуществляется в нерабочее время. Расположение контейнеров в обязательном порядке согласуется с Арендодателем.
9. На время проведения в Здании Работ Арендатора для перемещения работников подрядчика Арендатора используется выход по внутренней двор Здания и соответствующая лестница. Использовать лифт для перевозки строительных материалов и строительного мусора запрещается.
10. По окончании Работ Арендатора, в том числе работ по монтажу инженерных сетей, производимых Арендатором и (или) его подрядчиком, составляются акты освидетельствования скрытых работ, акты замера сопротивления изоляции, акты испытаний инженерных установок и т.д., которые подписываются Арендатором (инженером), подрядчиком Арендатора и Арендодателем.

76

ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закртый паевой инвестиционный фонд
недвижимости в Красноярском крае



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

Москва

«23» ноября 2015 г.

крытое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем арендодатель, в лице Генерального директора Тарасова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, и

иностранное общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости в Красноярском крае, юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030006, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем арендатор, в лице Алексея Андрея Александровича, действующего на основании Устава, далее именуемое «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

с целью Стороны намерены внести изменения в отдельные положения Договора аренды нежилых помещений № 367/А от «23» ноября 2015 г. («Договор Аренда»), Стороны заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 к Договору Аренда («Соглашение») о нижеследующем:

1. ИЗМЕНЕНИЯ

1. Дополнить статью 1 Договора Аренда «Определения и правила толкования» термином «Дата Индексации» в следующей редакции:
«Дата Индексации» означает дату Индексации Ставки Постоянной Арендной Платы, Ставки Переменной Арендной Платы 2 и Обеспечительного Платежа, которая наступит по истечении 12 (Двенадцати) месяцев с Даты Начала»
2. Дополнить статью 1 Договора Аренда «Определения и правила толкования» термином «Индексация» в следующей редакции:
«Индексация» означает индексацию Ставки Постоянной Арендной Платы, осуществляемую в порядке, указанном в п. 4.4 Договора, и/или индексацию Ставки Переменной Арендной Платы 2, осуществляемую в порядке, указанном в п.4.5.3 Договора, и/или индексацию Обеспечительного Платежа, осуществляемую в порядке, указанном в п. 4.11.9 Договора»
3. Изложить п. 4.4 Договора Аренда в следующей редакции:

«4.4. Постоянная Арендная Плата

4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование

4.4.1.1. в период с «23» ноября 2015 г. по «31» мая 2016г. на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 11 890 (Одиннадцать тысяч восемьсот девяносто) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендной Площади Помещений в год.

В период с «01» ноября 2015 г. по «31» мая 2016г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 232 449,5 (Двести тридцать две тысячи четыреста сорок девять целых и 5/10) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.1.2. в период с 01 июня 2016 г. на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 32 013, 39 (Тридцать две тысячи тридцать целых и 39/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим

законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендной Площади Помещений в год.

В период с 01 июля 2016 г. по дату истечения Срока Аренды размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 625 861, 77 (Шестьсот двадцать пять тысяч восемьсот шестьдесят один рубль и 77/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.2. В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды, но не чаще одного раза в год, текущий размер Ставки Постоянной Арендной Платы автоматически увеличивается на 9 % (Девять процентов) от текущего размера Ставки Постоянной Арендной Платы, действующей в соответствующий период времени Срока Аренды.

Увеличение размера Ставки Постоянной Арендной Платы в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

1.4. Изложить п. 4.5.3 Договора Аренды в следующей редакции:

«4.5.3. Переменная Арендная Плата 2 представляет собой плату за обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг, а также возмещение Расходов Арендатора и рассчитывается на основании Ставки Переменной Арендной Платы 2, составляющей 7 000 (Семь тысяч) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендной Площади Помещений в год.

Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение составляет 136 850 (Сто тридцать шесть тысяч восемьсот пятьдесят) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды, но не чаще одного раза в год, текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 в отношении Помещений подпадает автоматическому увеличению на 9 % (Девять процентов) от текущей Ставки Переменной Арендной Платы 2 действующую на дату изменения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

В случае изменения порядка начисления налога на имущество в отношении Заванта и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Заванта и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения

2

дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.»

1.5. Дополнить Договор Аренды п. 4.11.9 в следующей редакции:

«4.11.9 В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды размер Обеспечительного Платежа подлежит автоматическому увеличению пропорционально увеличению размера Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 в отношении Помещений исходя из того, что размер Обеспечительного Платежа должен составлять эквивалент Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 в отношении Помещений за 1 (Один) месяц по ставкам, действующим в соответствующий период Срока Аренды. Арендатор обязуется производить соответствующую доплату в счет Обеспечительного Платежа не позднее чем в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с Даты Индексации и выставления Арендодателем счета на оплату.»

1.6. Изложить п. 10.1 Договора Аренды в следующей редакции:

«10.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения к Договору действительны только при условии их письменного оформления, подписания надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон и государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства.»

1.7. Дополнить ст. 10 Договора Аренды п. 10.10 в следующей редакции:

«10.10. Расходы, связанные с государственной регистрацией дополнительных соглашений к Договору или соглашения о расторжении Договора (если применимо), несет Сторона, по инициативе которой вносятся изменения или прекращается действие Договора.»

1.8. Изложить п.п. 11.1 и 11.2 Договора Аренды в следующей редакции:

«11.1. Договор вступает в силу для Сторон с даты его подписания, а для третьих лиц – с даты государственной регистрации и действует по дату истечения Срока Аренды, если не будет прекращен ранее в соответствии с условиями настоящего Договора. Окончание срока Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств, которые не были исполнены и/или были исполнены Арендатором ненадлежащим образом и/или от ответственности за нарушения Договора. При этом Стороны согласились, что в соответствии со статьей 425 Гражданского Кодекса РФ условия настоящего Договора будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора.

11.2. Срок Аренды по Договору включает нечисляться с Даты Начала и устанавливается по 22 ноября 2020 г. включительно.

2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

2.1. Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его подписания, а для третьих лиц – с даты государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.

2.2. Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Арендодателю все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в Приложении № 4 к Договору Аренды, а также (ii) «чистой» документ с отметкой банка Арендатора об исполнении, подтверждающий оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора Аренды в редакции Соглашения.

3

- 2.3. Арендодатель обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в Приложении № 4 к Договору Аренды, а также платежного документа, подтверждающего оплату вышеуказанной государственной пошлины, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
- 2.4. В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды и редакции Соглашения Регистрирующий Органом будут запрошены какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, в Сторонах обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

3. ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 3.2. Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3.3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды.
- 3.4. Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| | |
|---|---|
| Арендодатель: | Арендатор: |
| ЗАО «Красная Роза 1875» | ООО «УК «Реальные инвестиции» |
| ОГРН 1027704010003 | ОГРН 1057747030000 |
| ИНН 7704247102 | ИНН 7703551413 |
| КПП 774901001 | КПП 770301001 |
| Местонахождение: | Местонахождение: |
| Юр. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44 | Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 |
| Почт. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44 | Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 |
| Банковские реквизиты: | Банковские реквизиты: |
| Р/с 40702810000020008869 | Р/с 40701810500000011752 |
| Банк ЦАО «Сбербанк России» | Банк ВТБ 24 (ПАО) |
| К/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России | К/с 30101810100000000716 |
| БИК 044525225 | БИК 044525716 |

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
акционерства «Краснопресненский»

П. _____

А.А. Аев

Генеральный директор



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

г. Москва

Всего 160 от 19.05.16

«04» марта 2016 г.

Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Гревцевой Марии Александровны, действующей на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

поскольку Стороны намерены внести изменения в отдельные положения Договора аренды нежилых помещений № 367/А от «23» ноября 2015 г. («Договор Аренды»), Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. ИЗМЕНЕНИЯ

1.1. Изложить п. 4.4 Договора Аренды в следующей редакции:

«4.4. Постоянная Арендная Плата

4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование Арендатором Помещениями и рассчитывается:

4.4.1.1. В период с 23 ноября 2015 г. по 12 июля 2016 г. - на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 11 890 (Одиннадцать тысяч восемьсот девяносто) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

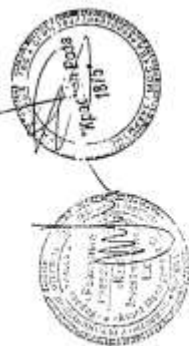
В период с 23 ноября 2015 г. по 12 июля 2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещения составляет 232 449,5 (Двести тридцать две тысячи четыреста сорок девять целых и 5/10) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.1.2. В период с 13 июля 2016 г. по Дату Индексации - на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 32 013,39 (Тридцать две тысячи тринадцать целых и 39/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

В период с 13 июля 2016 г. по Дату Индексации размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещения составляет 625 861,77 (Шестьсот двадцать пять тысяч восемьсот шестьдесят одна целая и 77/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.2. В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды, но не чаще одного раза в год, текущий размер Ставки Постоянной Арендной Платы автоматически увеличивается на 9 % (Девять процентов) от текущего размера Ставки Постоянной Арендной Платы, действующей в соответствующий период времени

1



Срока Аренды.

Увеличение размера Ставки Постоянной Арендной Платы в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.»

2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

- 2.1. Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его подписания, а для третьих лиц – с даты государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Соглашения.
- 2.2. Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Арендодателю документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Соглашения, а также (ii) платежный документ с отметкой банка Арендатора об исполнении, подтверждающий оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения.
- 2.3. Арендодатель обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Соглашения, а также платежного документа, подтверждающего оплату вышеуказанной государственной пошлины, передать Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
- 2.4. В том случае если в целях государственной регистрации Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Соглашение, то Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Соглашения.

3. ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 3.2. Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3.3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды.
- 3.4. Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
 ЗАО «Красная Роза 1875»
 ОГРН 1027704010003
 ИНН 7704247102
 КПП 774901001
Местонахождение:
 Юр. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44
 Почт. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44

Арендатор:
 ООО «УК «Реальные инвестиции»
 ОГРН 1057747030000
 ИНН 7703551413
 КПП 770301001
Местонахождение:
 Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13
 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:
 Р/с 4070281000020008869
 Банк ПАО Сбербанк
 К/с 3010181040000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
 БИК 044525225

От имени Арендодателя:
 ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Гревцева
 Генеральный директор
 МП



Банковские реквизиты:
 Р/с 4070181050000011752
 Банк ВТБ 24 (ПАО)
 К /с 3010181010000000716
 БИК 044525716

От имени Арендатора:
 ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев
 Генеральный директор
 МП



Вх. № 273
от 22.11.2015 г.

КРАСНАЯ РОЗА
ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1/2015

между

Обществом с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский» в качестве Арендатора

и

Обществом с ограниченной ответственностью «Невинный»

в качестве Субарендатора

НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ заключен в г. Москва, Российская Федерация, 21 декабря 2015 года между:

Обществом с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», место нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемым в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, и

Обществом с ограниченной ответственностью «Невинный», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава.

Арендатор и Субарендатор далее совместно именуется «Сторонами», а по отдельности – «Сторона».

Стороны договорились, что термины «Арендатор» и «Субарендатор» употребляются исключительно для удобства изложения. ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский» является арендатором по договору № 367-А от 23 ноября 2015 (который заключен с Арендодателем - Закрытым акционерным обществом «Красная Роза 1875» (далее также - Собственник)) и выступает в настоящем Договоре в качестве Субарендодателя, а ООО «Невинный», соответственно, выступает в настоящем Договоре в качестве субарендатора.

Стороны также договорились, что настоящий договор субаренды для удобства именован также может именоваться «Договор», «Договор аренды». Настоящий Договор заключен о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВИЛА ТОЛКОВАНИЯ

1.1. Определения

Если иное не следует из контекста, термины, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«Акт Возврата» означает документ, подтверждающий возврат Помещений Субарендатором Арендатору.

«Акт Прием-Передачи» означает документ, подтверждающий передачу Помещений во временное пользование Субарендатору, составляемый Сторонами в порядке, предусмотренном статьей 3 настоящего Договора.

«Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности» означает акт разграничения эксплуатационной ответственности между Субарендатором и Арендатором в отношении Здания, Помещений, инженерных систем и оборудования Здания.

«Арендная Плата» означает арендную плату за временное пользование Помещением, подлежащую оплате Субарендатором и включающую в себя Постоянную Арендную Плату и Переменную Арендную Плату, определенную в статье 4 Договора.

«Арендная Площадь» означает площадь Помещений, определенную в соответствии с Методом Расчета.

«Банк России» означает Центральный банк РФ.

«Гражданский Кодекс РФ» означает Гражданский кодекс РФ (часть первая) № 51-ФЗ

от «08 ноября 1994 г.»; Гражданский кодекс РФ (часть вторая) № 14-ФЗ от «26 января 1996 г.»; Гражданский кодекс РФ (часть третья) № 146-ФЗ от «26 ноября 2001 г.»; Гражданский кодекс РФ (часть четвертая) № 230-ФЗ от «18 декабря 2006 г.» (с изменениями и дополнениями).

«Дата Начала» означает дату подписания Сторонами Акта Према-Передачи.

«Доллар США» означает официальную денежную единицу (валюту) Соединенных Штатов Америки.

«Доля Субарендатора» означает отношение Арендной Площади Помещений к арендуемой площади Здания, и используемое для целей расчета Переменной Арендной Платы 1 и иных соответствующих платежей по Договору.

«Дополнительное Соглашение № 1» означает дополнительное соглашение № 1 к Договору, подписанное Сторонами одновременно с подписанием Договора.

«Договор» означает настоящий Договор субаренды нежилых помещений.

«Здание» означает нежилое здание, общей площадью 574 (Пятьсот семьдесят четыре) кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, дом 11, стр. 19, этаж 8.

«Земельный Участок» означает земельный участок, с кадастровым номером 77:01:005014:1091, общей площадью 55 901 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 11, корп. 4, стр. 7ФЛ1-2, стр. 7, 13, фп. К, стр. 19, 19А, 25, 29, 30, 33, 44, 46, 48, 49-51, 56, 60, 60А, 61, 62, 68, 89, ул. Льва Толстого, вл. 14, 16, на котором расположено Здание.

«Иностранная Рабочая Сила» означает физическое лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации или лицом без гражданства, привлеченное Субарендатором для выполнения каких-либо работ, оказания каких-либо услуг.

«Коммунальные Услуги» означает услуги по предоставлению электроэнергии, горячего и холодного водоснабжения, канализации (при этом потребление бытовой канализации в Помещениях составляет 100% от суммы потребления холодного и горячего водоснабжения в Помещениях), сезонного теплоснабжения, оказания которых Субарендатору обеспечивается Арендатором через соответствующих поставщиков.

«Места Общего Пользования» означает парковочные площадки общего пользования, расположенные на Земельном Участке (включая дороги, тротуары, благоустроенные территории, зеленые зоны, въездные зоны) и внутренние площадки общего пользования Здания (включая входную группу, холлы, коридоры, входы, vestibules, перетолы, места ожидания людей, лестницы и лестничные площадки, лифты, служебные зоны, общественные туалеты Здания, соответствующие территории и объекты общественного назначения, инженерная сеть по обслуживанию Здания и Помещений, включая комнаты и другие помещения, где данное оборудование установлено или расположено), и другие места, отведенные Арендатором для общего пользования и предназначенные для совместного общего использования Субарендатором, Арендатором, другими арендаторами и посетителями Здания, в соответствии с их целевым назначением.

«Метод Расчета» означает метод измерения и расчета Арендной Площади Помещений в соответствии с международными стандартами BOMA (Блау-Йорк, США) (Standard Method for Measuring Floor Area in Office Buildings (ANSI/BOMA Z65.1-2010 Method A)).

«Неотделимые Улучшения» означает любые изменения, дополнения,

реконструкции, переоборудования, иные улучшения Помещений, произведенные Субарендатором в соответствии с Договором и не подлежащие без нанесения вреда Помещениям или Зданию. Неотделимыми Улучшениями являются все смонтированные в Помещениях материалы и/или оборудование в соответствии с утвержденной Арендатором Проектной Документацией и в соответствии со всеми произведенными Субарендатором неоспариваемыми работами.

«Обеспечительный Платеж» означает денежную сумму, эквивалентную сумме Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) месяц, являющаяся способом обеспечения исполнения обязательств Субарендатора по Договору и уплачиваемую Субарендатором в соответствии с п. 4.11 Договора.

«Обстоятельства Непредвидимой Силы» означает события и обстоятельства, исключение, помимо прочих: пожар, наводнение, буря, землетрясение, ураган, смерч, экстремальные погодные условия, прочие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, взрывы, бомбардировки, революции, гражданские волнения, забастовки, lockouts, которые делают исполнение обязательств по Договору невозможным (в том числе, помимо прочего, действия, которые влекут экспроприацию или национализацию имущества Субарендатора) и/или иные события или обстоятельства, которые находятся вне разумного контроля Сторон и причины или последствия которых Стороны, действуя разумно и осмотрительно, не могли ни предвидеть, ни предотвратить при этом отсутствие необходимых денежных средств или возможность их перевода, а также резкое изменение курса валют не являющегося Обстоятельством Непредвидимой Силы.

«Основной Договор Аренды» означает Договор аренды нежилых помещений № 367-А от 23 ноября 2015 года, заключенный между Арендатором и Собственником.

«Отделочные Работы» означает строительные, отделочные и инженерно-монтажные работы в Помещениях, которые должны быть выполнены Субарендатором и/или подрядчиком Субарендатора в соответствии с Договором в целях приведения Помещений в состояние, пригодное для их использования в соответствии с Разрешением Использования.

«Переменная Арендная Плата 1» означает составную часть Переменной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.2 Договора.

«Переменная Арендная Плата 2» означает составную часть Переменной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.3 Договора.

«Переменная Арендная Плата» означает составную часть Арендной Платы, включающую Переменную Арендную Плату 1 и Переменную Арендную Плату 2.

«Помещения» означает любые помещения, описание которых приведено в п. 2.2 Договора, которые Арендатор передает Субарендатору во временное пользование согласно условиям Договора.

«Постоянная Арендная Плата» означает составную часть Арендной Платы, указанную в п. 4.4 Договора.

«Правила Пользования Зданием» означает правила пользования Зданием и прилегающей территорией.

«Правила Проведения Работ Субарендатора» означает правила проведения Работ Субарендатора в Здании (включая порядок согласования Субарендатором с Арендатором Работ Субарендатора и требования к порядку проведения Работ Субарендатора), обязательные для Субарендатора, иных арендаторов Здания, их работников, агентов, посетителей, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ,

а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия арендаторов. Правила Проведения Работ Субарендатора приведены в **Приложении № 4 к Договору**.

«**Приложение**» означает любое приложение к Договору.

«**Проектная Документация**» означает оформленную в соответствии с действующим законодательством РФ проектно-и/или рабочую документацию, определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения Работ Субарендатора, включая, помимо и деталированные архитектурные и инженерные планы и спецификации в отношении Работ Субарендатора (в том числе, архитектурные, механические и электрические рабочие чертежи для Работ Субарендатора) и иную необходимую документацию.

«**Работы Субарендатора**» означает любые работы Субарендатора, выполняемые, в частности, на изменение, дополнение, модернизацию, переоборудование, иные улучшения Помещений, а также текущий ремонт Помещений согласно п.п. (vi), (vii) п. 5.4.2.1 Договора. Результаты Работ Субарендатора могут представлять собой как отделочные улучшения, так и Неотделимые Улучшения.

«**Рабочий День**» означает любой день, кроме выходных и/или праздничных рабочих дней, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

«**Разрешенное Использование**» означает использование Помещений для осуществления деятельности по предоставлению услуг в области общественного питания и розничной торговли алкогольной продукцией.

«**Расходы Субарендатора**» означает фактические расходы Субарендатора, связанные с использованием Помещений.

«**Регистрирующий Орган**» означает территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации (включая его соответствующие территориальные подразделения) или любой другой компетентный государственный орган, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации регистрировать права на недвижимое имущество и сделки с ним.

«**Реестр**» означает Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

«**Рубль**» означает официальную денежную единицу (валюту) Российской Федерации.

«**РФ**» означает Российская Федерация.

«**Собственник**» означает Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875» (ОГРН: 1027704010003) или иное лицо, являющееся собственником Здания в соответствующий период времени.

«**Срок Аренды**» означает период времени, на который Арендатор предоставляет Субарендатору Помещение во временное пользование на основании Договора; продолжительность такого периода определяется в соответствии с Договором.

«**Ставка Переменной Арендной Платы 2»** означает ставку Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади в год, определяемую согласно п. 4.5.3 Договора.

«**Ставка Постоянной Арендной Платы**» означает ставку Постоянной Платы за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади в год, определяемую согласно п. 4.4.1 Договора.

«**США**» означает Соединенные Штаты Америки.

«**Уполномоченные Органы**» означает орган законодательной, исполнительной или судебной власти (федерального, регионального либо муниципального уровня), а также организация, учреждение и предприятие, которые уполномочены осуществлять какие-либо властные функции или принимать решения, обязательные для неограниченного круга лиц. В целях Договора термин «Уполномоченные Органы» также включает поставщиков Коммунальных Услуг, организации технической инвентаризации, организации, осуществляющие кадастровую деятельность, и кадастровых инженеров.

«**Часы Работы Субарендатора**» означает круглосуточно с - понедельника по воскресенье (оба дня включительно), когда Субарендатор обязуется использовать Помещение для целей Разрешенного Использования.

«**Эксплуатационные Услуги**» означает услуги, связанные с управлением, эксплуатацией и техническом обслуживанием Здания и прилегающей территории, включая обеспечение надлежащего санитарного состояния, безопасности, общественного порядка и противопожарной безопасности.

Правила толкования

В Договоре, если из контекста не следует иное:

- 1.1.1. определения слов и словосочетаний в единственном числе также распространяются на слова и словосочетания во множественном числе, и наоборот;
- 1.1.2. под лицами понимаются как физические, так и юридические лица;
- 1.1.3. при ссылке на номера статей, пунктов, подпунктов и Приложений имеются в виду статьи, пункты и подпункты Договора, а также Приложения к Договору;
- 1.1.4. обязательство любой Стороны воздерживаться от каких-либо действий или бездействия также включает обязательство обеспечить, чтобы должностные лица, представители и работники такой Стороны воздерживались от таких действий или бездействия;
- 1.1.5. слово «день» в Договоре означает календарный день;
- 1.1.6. заголовки статей, пунктов и Приложений используются исключительно для удобства и не влияют на толкование содержания таких статей, пунктов и Приложений;
- 1.1.7. при наличии разночтений между указанным в Договоре какими-либо сроками, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей одновременно в цифрах и прописью предпочтение отдается указанно таким срокам, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей в цифрах;
- 1.1.8. ссылки на Субарендатора и Арендатора подразумевают также уполномоченных лиц этих Сторон;
- 1.1.9. если в соответствии с Договором требуется получение одобрения, разрешения или согласия Арендатора, то указанные одобрения, разрешения или согласия считаются действительными только в том случае, если они предоставлены в письменной форме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Арендатор обязуется разрешать Субарендатору, а Субарендатор обязуется принять во временное пользование за плату Помещение в соответствии с условиями Договора. Помещение передается Субарендатору для целей Разрешенного Использования.

- 2.2. Помещения представляют собой нежилые помещения, расположенные на 1 (Первом) этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 (Сто пятьдесят семь целых и 6/10) кв.м., помещение I, комнаты №№ 1-5, 8а, 6-17, помещение II, комнаты №№ 1, 1а.
- Границы Помещений обозначены красным цветом на копии поэтажного плана, приведенного в **Приложении № 1** к Договору.
- 2.3. Стороны соглашаются, что площадь Помещений в соответствии с документами технической инвентаризации будет использоваться исключительно для целей идентификации объекта Договора.
- 2.4. Здание, в котором расположены Помещения, принадлежит Арендодателю на праве собственности закрытому акционерному обществу «Красная Роза 1875», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 77АБ № 783405 от 27 апреля 2004 г. (регистрационный запись № 77-01/06-457/2004-810 от 27.04.2004 г.). Арендатор является арендатором Помещений на основании Основного договора Аренды, а настоящий договор является договором Субаренды относительно основного договора.
- Арендодателем по Основному договору субаренды является Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875».
- Досрочное прекращение действия Основного Договора Аренды влечет прекращение действия настоящего Договора. В случае досрочного прекращения действия Основного Договора Аренды Субарендатор не имеет права за заключение с Собственником договора аренды на имущество, находящееся в его пользовании в соответствии с настоящим Договором, в пределах оставшегося срока субаренды (п. 1 ст. 618 ГК РФ).
- 2.5. Арендатор и субарендатор вправе продлить срок действия настоящего Договора только при наличии предварительного письменного согласия Собственника.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЙ

- 3.1. Арендатор обязуется передать, а Субарендатор обязуется принять во временное пользование Помещение не позднее 21 декабря 2015 г. подтверждение чего Стороны подписуют Акт Приема-Передачи. Помещения передаются Субарендатору в их фактическом состоянии, существующем на дату подписания Акта Приема-Передачи.
- 3.2. Подписанный Сторонами Акт Приема-Передачи подтверждает надлежащее исполнение Арендатором обязанности по передаче Помещений Субарендатору.
- 3.3. Возврат Помещений Субарендатором Арендатору осуществляется не позднее 00:15 часов дня, следующего за последним днем Срока Аренды. В случае досрочного прекращения действия Договора по любым причинам Субарендатор обязуется возвратить Помещения в дату прекращения действия Договора или в дату, указанную в уведомлении Арендатора об отказе от исполнения Договора.
- 3.4. Помещения считаются переданными Субарендатором и принятыми Арендатором с момента подписания Сторонами Акта Возврата.
- 3.5. Субарендатор обязан передать Помещение Арендатору в состоянии, указанном в Акте Приема-Передачи и с учетом нормального износа согласно п. 3.6 Договора, а также свободными от любого имущества Субарендатора (включая, но, не ограничиваясь, вывески, мебель, оборудование, товары, личное имущество работников Субарендатора). Субарендатор обязуется передать Арендатору все ключи от Помещений. Субарендатор обязуется удалить из Помещений свое имущество без нанесения ущерба Помещениям и/или Зданию, а в случае нанесения такого Сторона

руководствуются положениями пп. 3.8 – 3.9 Договора.

- 3.6. Критерием нормального износа Помещений является, включая, но не ограничиваясь, следующее состояние Помещений:
- 3.6.1. стены, пол, остекление, потолки, дверные и оконные проемы, подоконники, межкомнатные двери Помещений не имеют повреждений в том числе устранены все отверстия в стенах, которые использовались для размещения креплений, болтов, саморезов, а также их следов; ковровый или иное напольное покрытие не имеет повреждений в виде дыр и порывов; настенная и напольная плитка, если имеется, не имеет повреждений в виде сколов и трещин; межкомнатные двери установлены и находятся в рабочем состоянии;
- 3.6.2. остекление Помещений не имеет повреждений и элементы открывающих и запирающих окон не имеют повреждений и находятся в рабочем состоянии;
- 3.6.3. инженерное оборудование (система вентиляции, холодоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, противопожарной сигнализации и оповещения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования), за состояние которого отвечает Субарендатор в соответствии с Актом Фиксирования Эксплуатационной Ответственности, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии, с учетом естественного износа;
- 3.6.4. электротехническое оборудование, включая электрорасключатели, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в Помещении, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;
- 3.6.5. санитарно-техническое оборудование, установленное в Помещении, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;
- 3.6.6. демонтирована вся фирменная символика, включая вывески, логотипы и т.п. Субарендатора, которая была установлена в Помещении, а также при входе в Помещение, а также устранены последствия ее демонтажа.
- 3.7. Субарендатор обязуется передать Арендатору все произведенные Субарендатором с согласия или без согласия Арендатора неотделимые улучшения Помещений без какой-либо компенсации Субарендатору их стоимости.
- 3.8. В дату возврата Помещений Арендатору представители Субарендатора и Арендатора осматривают Помещение и отражают их состояние в Акте Возврата.
- 3.9. Субарендатор обязан устранить все недостатки Помещений за свой счет либо возместить Арендатору стоимость работ по их устранению. В случае не устранения, надлежащего или несвоевременного устранения указанных недостатков Субарендатором, Арендатор вправе устранить их своими силами и уверять стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования) из суммы Обеспечительного Платежа. Если стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования) превышает сумму Обеспечительного Платежа, то Субарендатор производит оплату суммы превышения в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения Субарендатором от Арендатора соответствующего уведомления и расчета. Арендатор вправе не подписывать Акт Возврата до тех пор, пока недостатки, указанные в настоящем пункте, не будут устранены Субарендатором или Субарендатор не возместит в полном объеме стоимость произведенных работ, указанных в настоящем пункте.
- 3.10. До даты подписания Сторонами Акта Возврата Субарендатор обязан осуществлять уплату Арендной Платы в размере и в порядке, предусмотренном в статье 4 Договора.
- 3.11. В случае фактического освоения Помещений Субарендатором до даты,

- предусмотренной в п. 3.3 Договора, Арендатор имеет право отказаться от приема Помещений и подписания Акта Возврата до даты надлежавшего прекращения срока действия Договора. Во избежание сомнений, фактическое освобождение Помещений Субарендатором до даты, предусмотренной в п. 3.3 Договора, не влечет прекращения действия Договора, и Субарендатор обязан исполнять свои обязательства по Договору, в том числе по уплате Арендной Платы, до даты подписания Акта Возврата.
- 3.12. В случае уклонения Субарендатора от возврата Помещений и/или подписания Акта Возврата согласно условиям Договора, Арендатор вправе прократить доступ работников и представителей Субарендатора в Здание, на принадлежащую к нему территорию и в Помещения и освободить Помещения от имущества Субарендатора. В таком случае Обеспечительный Платеж не подлежит возврату Субарендатору и удерживается Арендатором в качестве штрафа. Любая задержка возврата Помещений Субарендатором не будет считаться выражением согласия Арендатором на продление исполнения Помещений Субарендатором, и, соответственно, продлением срока действия Договора/возобновлением Договора на неопределенный срок. В случае выявления уполномоченного лица Субарендатора для подписания Акта Возврата (или необоснованного отказа Субарендатора от подписания Акта Возврата) Арендатор вправе подписать Акт Возврата в одностороннем порядке, что приравнивается в данном случае к подписанию Акта Возврата обеими Сторонами.
- 3.13. Если Субарендатор не освободит Помещения от своего имущества в соответствии с п.3.3 Договора, то Арендатор вправе передать все оставшееся в Помещениях и/или Здании имущество Субарендатора на хранение в соответствии с правилами главы 50 Гражданского Кодекса РФ, или распорядиться таким имуществом по своему усмотрению (в том числе, утилизировать). Все расходы, понесенные Арендатором в связи с вывозом и передачей имущества Субарендатора на хранение, подлежат полной оплате Субарендатором и могут быть удержаны Арендатором из сумм Обеспечительного Платежа. При этом Арендатор, в любом случае, не отвечает за сохранность и исправность имущества Субарендатора, оставленного в Помещениях и/или Здании.
- 4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ**
- 4.1. За пользование Помещениями Субарендатор обязуется уплачивать Арендатору Арендную Плату, включающую в себя Постоянную Арендную Плату и Переменную Арендную Плату.
- 4.2. Начисление Арендной Платы начинается с Даты Начала и прекращается в дату возврата Помещений Арендатору, что подтверждается подписанными Сторонами Актом Возврата.
- 4.3. Стороны соглашаются, что для целей определения размера Арендной Платы, Обеспечительного Платежа, а также пеней и штрафов согласно условиям Договора будет применяться Арендная Площадь Помещений, составляющая 234,60 (Двести тридцать четыре целых и 60/100) кв.м.
- Изменение площади Помещений в сторону уменьшения по данным технической инвентаризации, а также по результатам отделки Помещений и/или любых перепланировок, не повлияет на размер Арендной Площади Помещений и не повлечет за собой пересмотр согласованного размера Арендной Платы и размера Арендной Платы.
- 4.4. **Постоянная Арендная Плата**
- 4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование Субарендатором Помещениями и рассчитывается в соответствии с условиями Дополнительного соглашения №1 к настоящему Договору.

- 4.5. **Переменная Арендная Плата**
- 4.5.1. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.
- 4.5.2. Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:
- 4.5.2.1. Плату за электроэнергию, потребленную Субарендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;
- 4.5.2.2. Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
- 4.5.2.3. Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендатору (или Собственнику) оборудования, обслуживающего Помещения, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях.
- Показания приборов учета снимаются ежемесячно в первый день месяца, следующего за оплачиваемым, с составлением уполномоченными представителями Сторон акта снятия показаний с указанием номеров и показаний приборов учета ресурсов.
- Размер Переменной Арендной Платы 1 за Коммунальные Услуги, учет потребления которых в Помещениях не ведется, или объем потребления которых невозможно определить на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях, в случае неявки представителя Субарендатора для составления акта снятия показаний, а также в случае неисправности приборов учета Коммунальных Услуг определяется исходя из общей стоимости соответствующих Коммунальных Услуг, потребленных в Здании, пропорционально Доле Субарендатора.
- В случае неисправности приборов учета Субарендатор обязан немедленно сообщить об этом Арендатору и в кратчайший возможный срок отремонтировать их. Если Субарендатор не отремонтирует приборы учета в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней после обнаружения указанных недостатков Арендатором, Арендатор имеет право выполнить необходимый ремонт своими силами. В этом случае Субарендатор компенсирует Арендатору фактические документально подтвержденные расходы, понесенные Арендатором в связи с ремонтом приборов учета, в течение 5 (Пяти) Рабочих дней с даты получения от Арендатора соответствующего счета и сопровождающих документов, подтверждающих сумму понесенных расходов.
- 4.5.3. Переменная Арендная Плата 2 представляет собой плату за обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг и рассчитывается в соответствии с условиями Дополнительного соглашения №1 к настоящему Договору. В случае изменения порядка начисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка начисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка,

Арендатор вправе увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 в соответствии с Дополнительным соглашением №1 к настоящему Договору.

- 4.6. Оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за первый месяц Срока Аренды производится Субарендатором на основании выставленного Арендатором счёта не позднее 3 (Трёх) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приёма-Передачи. Для получения счёта Субарендатор обязан прибыть в Арендатору не позднее чем в течение 3 (Трёх) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приёма-Передачи. В случае если Субарендатор не получил от Арендатора счёт на оплату Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за первый месяц Срока Аренды по причинам, зависящим от Арендатора, то Субарендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1, 4.5.3 Договора, на расчётный счёт Арендатора не позднее 3 (Трёх) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приёма-Передачи.

Начиная со второго месяца Срока Аренды оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 осуществляется на основании выставленного Арендатором счёта не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, авансом за оплачиваемый месяц. Для получения счёта Субарендатор обязан прибыть к Арендатору в период с 20 (Двадцатого) по 24 (Двадцать четвертое) число месяца, предшествующего оплачиваемому. В случае если 25 (Двадцать пятое) число месяца, предшествующего оплачиваемому, выпадает на нерабочий день, Постоянная Арендная Плата, Переменная Арендная Плата 2 подлежат оплате не позднее первого рабочего дня, следующего за 25 (Двадцать пятым) числом указанного месяца. В случае если Субарендатор не получил от Арендатора счёт на оплату Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 по причинам, зависящим от Арендатора, то Субарендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1 и 4.5.3 Договора, на расчётный счёт Арендатора не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, авансом за оплачиваемый месяц.

- 4.7. Оплата Переменной Арендной Платы 1 осуществляется Субарендатором ежемесячно на основании счетов, выставленных Арендатором за предыдущий месяц. Субарендатор обязуется уплачивать Переменную Арендную Плату 1 в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предоставления Арендатором соответствующего счёта.
- 4.8. Стоимость иных услуг (помимо Коммунальных Услуг и Эксплуатационных Услуг), включая телекоммуникационные и отсутствующие услуги, оплачивается Субарендатором напрямую поставщикам соответствующих услуг на основании договоров, заключаемых Субарендатором с такими поставщиками, при наличии технической возможности на заключение указанных договоров. В случае если предоставление соответствующих услуг обеспечивается с согласия Субарендатора Арендатором, то оплата указанных услуг производится Субарендатором Арендатору на основании счетов и подтверждающих расходы документов.
- 4.9. Арендатор вправе выставлять Субарендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Помещений, произведенных им по согласию Сторон и в связи с особенностями деятельности Субарендатора. Указанные счета подлежат оплате Субарендатором в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты выставления счета.
- 4.10. В случае просрочки уплаты Субарендатором Постоянной Арендной Платы и/или Переменной Арендной Платы 1 и/или Переменной Арендной Платы 2 и/или уплаты и/или поновления Обеспечительного Платежа на срок свыше 10 (Десяти) Рабочих Дней, Арендатор вправе по своему усмотрению, при условии уведомления Субарендатора, прекратить предоставление всех или части Эксплуатационных Услуг

и/или Коммунальных Услуг и/или прекратить доступ сотрудников и/или посетителей Субарендатора в Помещение до даты погашения Субарендатором образовавшейся задолженности по таким платежам. Во избежание сомнений, прекращение предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или прекращение доступа в Помещение не является нарушением Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендатора обеспечивать предоставление Субарендатору Эксплуатационных Услуг, Коммунальных Услуг, а также доступа в Помещение в соответствии со статьёй 128 Гражданского кодекса Российской Федерации обусловлено исполнением Субарендатором обязательства по уплате Арендной Платы, Обеспечительного Платежа и иных платежей, предусмотренных Договором, и не подлежит исполнению до тех пор, пока указанные обязательства Субарендатора не будут исполнены Субарендатором надлежащим образом и в полном объеме. Арендатор не несет ответственность за убытки, причиненные Субарендатору и/или его сотрудникам и/или посетителям и/или контрагентам в результате прекращения предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг или доступа сотрудников и/или посетителей Субарендатора в Помещение, а Субарендатор не вправе требовать уменьшения размера Арендной Платы в период прекращения предоставления Арендатором всех или части Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или доступа в Помещение по основанию, установленному настоящим пунктом Договора.

4.11. Обеспечительный Платеж

4.11.1. В целях обеспечения исполнения своих обязательств по Договору и в зависимости от уплаты Арендной Платы и иных платежей по Договору Субарендатор обязан выплатить Арендатору Обеспечительный Платеж, размер которого устанавливается в Дополнительном соглашении №1 к настоящему Договору.

4.11.2. Обеспечительный Платеж является способом обеспечения обязательств, предусмотренным статьёй 381.1 Гражданского Кодекса РФ. Обеспечительный Платеж находится у Арендатора в течение всего Срока Аренды в качестве обеспечения исполнения обязательств Субарендатора по Договору. Проценты на сумму Обеспечительного Платежа в пользу Арендатора не начисляются (в том числе, согласно статье 317.1 Гражданского Кодекса РФ). Во избежание сомнений, проценты на сумму Обеспечительного Платежа не начисляются как за весь период нахождения Обеспечительного Платежа у Арендатора в течение срока действия Договора, так и за период с даты прекращения действия Договора до даты фактического возврата Субарендатору Обеспечительного Платежа (его части).

4.11.3. Арендатор и Субарендатор соглашаются, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которые может иметь Арендатор, Арендатор вправе (но не обязан) в любое время в одностороннем порядке удерживать из полученной суммы Обеспечительного Платежа суммы задолженности Субарендатора по уплате Арендной Платы, с письменным уведомлением Субарендатора за 3 (три) рабочих дня до даты такого удержания. Суммы неустоек и другие суммы, которые должны быть уплачены Субарендатором Арендатору и соответств. с Договором, в также суммы по возмещению убытков, понесенных Арендатором в результате повреждения Помещений и/или Заванта и/или имущества Арендатора (в также любых их частей) в связи с обстоятельствами, за которые отвечает Субарендатор, или понесенных Арендатором в результате любых-либо нарушений Субарендатором своих обязательств по Договору, уплачиваются в соответствии с п. 8.17. настоящего Договора с письменным уведомлением Арендатором за 3 (Три) Рабочих Дня о необходимости осуществить указанные платежи. При осуществлении Арендатором удержаний

задолженности по арендной плате из Обеспечительного Платежа в соответствии с настоящим пунктом Договора право собственности на денежные средства передается в Арендатору с даты осуществления соответствующего удержания.

- 4.11.4. В случае если Арендатор в любое время в течение срока действия Договора производит удержание из Обеспечительного Платежа в соответствии с п. 4.11.3 Договора, Субарендатор обязуется в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления соответствующего письменного требования выплатить Арендатору сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного Платежа до размера, соответствующего условиям Договора на основании счета на оплату.
- 4.11.5. Вынесение Субарендатором Обеспечительного Платежа не ограничивает право Арендатора предъявлять Субарендатору требования в связи с нарушением какого-либо из его обязательств по Договору, и также не предоставляет Субарендатору права не уменьшать какие-либо суммы или не исполнять иные обязательства по Договору.
- 4.11.6. По окончании срока действия Договора или в случае досрочного прекращения действия Договора по соглашению Сторон, по обстоятельствам, не зависящим от Субарендатора, либо по инициативе Субарендатора в связи с вынужденным изъятием Арендатором, Арендатор обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта Возврата вернуть Субарендатору фактически полученную Арендатором и находящуюся у Арендатора на момент возврата сумму Обеспечительного Платежа, за вычетом всех сумм, подлежащих уплате Арендатору по Договору.
- 4.11.7. В случае досрочного прекращения действия Договора по иным основаниям, чем указано в п. 4.11.6 Договора, сумма Обеспечительного Платежа, удерживаемая Арендатором на дату прекращения действия Договора, не подлежит возврату Арендатору и остается в собственности Арендатора.
- 4.11.8. Арендатор вправе удерживать Обеспечительный Платеж до момента полного исполнения Субарендатором своих обязательств по Договору.

4.12. Порядок расчетов по Договору

- 4.12.1. Все платежи по Договору в пользу Арендатора осуществляются банковским переводом по его банковским реквизитам, указанным в Договоре. При получении официального письменного уведомления от Арендатора об изменении его банковских реквизитов, указанных в Договоре, Субарендатор должен совершать платежи по новым реквизитам, указанным в таком уведомлении.
- 4.12.2. В платежных поручениях Субарендатор должен указывать наименование платежа со ссылкой на номер Договора или счета, с разбивкой сумм, если платеж производится по нескольким счетам, с выделением сумм налогов, как это предусмотрено действующим законодательством РФ. Если Субарендатор не указал назначение платежа или разбивку сумм, Арендатор имеет право по своему усмотрению распределить полученные денежные средства по исполнению обязательств Субарендатора с учетом сумм задолженности Субарендатора.
- 4.12.3. Обязательства Стороны по осуществлению любых платежей, причитающихся по Договору, считается исполненными в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Стороны, являющейся получателем платежа. В случае если соответствующий платеж в силу причин, не зависящих от Стороны-плательщика, не был перечислен с корреспондентского счета банка Стороны-получателя на расчетный счет Стороны-получателя в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя, платеж считается осуществленным в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя.

13

4.12.4. Если в платежном поручении на оплату по обязательствам Субарендатора, произведенную третьим лицом, не будет указано, что платеж производится за Субарендатора (его фирменное наименование), и не будет указано наименование платежа, как это указано выше, такая оплата может быть не принята Арендатором в качестве исполнения обязательства Субарендатора по Договору. В таком случае Арендатор возвратит указанную сумму за счет такого третьего лица и направит Субарендатору письменное уведомление об отказе в приеме платежа в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты его зачисления на счет Арендатора.

4.12.5. Каждая Сторона самостоятельно оплачивает комиссии, взимаемые исполняющим банком при осуществлении Стороной платежей, и несет ответственность за действия (бездействия) своего банка при исполнении платежей по Договору.

4.12.6. Для получения счета на оплату соответствующего платежа по Договору Субарендатор обязан прибыть к Арендатору по адресу: г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д. 11, корп. 2. Неполучение Субарендатором счета не является основанием для неуплаты каких-либо сумм по Договору. В таком случае Субарендатор должен осуществить уплату причитающейся суммы с использованием реквизитов, указанных в Договоре, или реквизитов, которые содержались в последнем счете на оплату инвентарного платежа, выставленном Арендатором.

4.12.7. Если иное прямо не указано в Договоре, суммы Арендной Платы (соответствующих ее частей) и иных платежей по Договору указаны без учета НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Если в соответствии с действующим законодательством РФ платежи, подлежащие оплате по Договору, подлежат обложению НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, то сумма каждого из таких платежей (в том числе сумма Обеспечительного Платежа) соответственно увеличивается на сумму НДС в соответствии с действующим законодательством РФ и подлежит оплате Арендатором в размере, включающим в себя сумму такого НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.12.8. В случае изменения действующего порядка налогообложения, включая, но не ограничиваясь, изменение порядка исчисления налога на добавленную стоимость, изменение размера налоговых ставок, введение новых видов налогов, а также в случае изменения налоговой базы для исчисления налога, размер ставок Арендной Платы и/или размер Обеспечительного Платежа могут подлежать пересмотру по соглашению Сторон.

4.12.9. В той мере, в какой это допустимо применимым законодательством, Субарендатор не вправе производить зачет, уменьшать или удерживать суммы Арендной Платы и иных платежей по настоящему Договору из сумм собственных арендных платежей к Арендатору. В случае досрочной уплаты Субарендатором Арендатору любых сумм, подлежащих уплате Субарендатором в соответствии с настоящим Договором, Субарендатор не имеет права на начисление каких-либо процентов за использование Арендатором указанных средств.

4.12.10. Оплата платежей по Договору за неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней, приходящему на такой месяц.

4.12.11. Проценты на сумму долга Арендатора за период пользования Арендатором любыми денежными средствами по любому денежному обязательству Арендатора в соответствии со статьей 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются и не подлежат уплате.

14

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

5.1. Подписание Акта Приема-Передачи

Субарендатор обязуется подписать Акт Приема-Передачи в срок, предусмотренный в п. 3.1. Договора.

5.2. Обязательства по оплате

Субарендатор обязуется своевременно, должным образом и в полном объеме уплатить Обеспечительный платеж и возместить его в соответствии с условиями Договора, а также своевременно, должным образом и в полном объеме уплачивать Арендную Плату и иные платежи в соответствии с условиями Договора.

Субарендатор не при каких обстоятельствах не вправе требовать увеличения размера Арендной Платы или иных сумм, подлежащих оплате Субарендатором по Договору, за исключением случаев, когда это право предусмотрено императивными нормами применимого законодательства или Договором.

5.3. Использование Здания и Помещений

5.3.1. В течение Срока Аренды Субарендатор вправе использовать Помещения в целях Разрешенного Использования для осуществления деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ и при условии соблюдения положений Договора.

5.3.2. Субарендатор обязуется соблюдать Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Субарендатора в течение всего Срока Аренды. Субарендатор подтверждает, что на дату подписания Договора Арендатор вручил Субарендатору один экземпляр Правил Пользования Зданием и один экземпляр Правил Проведения Работ Субарендатора в редакции, действующей на дату подписания Договора, и Субарендатор ознакомился с ними. Несоблюдение и/или ненадлежащее исполнение Субарендатором Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Субарендатора является неисполнением и/или ненадлежащим исполнением Субарендатором условий настоящего Договора. Правила Пользования Зданием и/или Правила Проведения Работ Субарендатора могут быть изменены Арендатором путем уведомления об этом Субарендатора в письменном виде.

В период нахождения в Здании/Помещениях работников, агентов, посетителей Субарендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора, Субарендатор несет ответственность за соблюдение ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьёй Договора, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора.

5.3.3. Субарендатор обязуется не использовать Помещения:

5.3.3.1. в целях, не соответствующих назначению Помещений и/или условиям Договора;

5.3.3.2. в целях осуществления незаконной деятельности, а также деятельности, в ходе которой нарушается общественный порядок, причиняется неудобства прочим арендаторам и иным пользователям помещений в Здании;

5.3.3.3. способом, который представляет потенциальную опасность или может причинить ущерб Арендатору или третьим лицам;

5.3.3.4. способом, при котором уровень шума в Помещениях значительно увеличивается и превышает установленные законодательством лимиты и нормативы допустимого уровня шума;

5.3.3.5. способом, который может повредить безопасности Здания, включая пожарную безопасность;

5.3.3.6. способом, который может привести к нарушению работы инженерной системы, системы кондиционирования воздуха, или других инженерных систем Здания;

5.3.3.7. способом, который влечет перегрузку пола или потолка Здания, или несущих конструкций Здания, или каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей, обслуживающих Здание (если установлены лимиты соответствующей нагрузки);

5.3.3.8. способом, который влечет перегрузку электрических и иных сетей и/или устанавливать приборы и оборудование, эксплуатация которых может привести к превышению установленной в Договоре мощности.

Субарендатор обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своих работников, агентов, посетителей, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора.

5.3.4. При условии соблюдения Субарендатором правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьёй Договора, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора, а также надлежащего исполнения иных обязательств по Договору, Субарендатор, его сотрудники и посетители имеют право доступа в Помещение на протяжении всего Срока Аренды 24 (Двадцать четыре) часа в сутки, 7 (Семь) дней в неделю.

5.3.5. Допустимый лимит мощности потребляемой в Помещениях электроэнергии -75 (Семьдесят пять) кВт.

Субарендатор обязуется использовать электрическую мощность исключительно в установленных в Договоре лимитах. Субарендатор обязуется возместить Арендатору все затраты и расходы, связанные с превышением электрической мощности, включая все штрафы и пени, наложенные на Арендатора в связи с превышением вышеуказанных лимитов, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения счета Арендатора и копий подтверждающих документов.

5.3.6. Субарендатор не имеет права вносить в Здание и/или в Помещения и/или хранить (независимо от срока хранения) в Здании и/или в Помещениях предметы и вещества, которые могут причинить ущерб имуществу, жизни и здоровью людей, нарушить нормальные условия труда и пребывания в Здании, в том числе: вносить и хранить взрывчатые, взрыво- и пожароопасные, радиоактивные, легковоспламеняющиеся вещества, наркотические и другие вещества, боеприпасы и оружие, включая их части; пользоваться звуко- и радиопередатчиками и вибрационными установками с параметрами, превышающими допустимые. Субарендатор также обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своих работников, агентов, посетителей Субарендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора.

- 5.3.7. Субарендатор обязуется содержать Помещения в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии и нести ответственность за надлежащее техническое, санитарное и противопожарное состояние Помещений, в частности, перед контролирующими органами. Субарендатор несет ответственность за соблюдение в Помещениях указанных норм работниками и посетителями Субарендатора.
- 5.3.8. Субарендатор обязуется своими силами и за свой счет осуществлять уборку Помещений на регулярной основе, а также своими силами и за свой счет осуществлять вывоз мусора, строительного и иного мусора Субарендатора.
- 5.3.9. Субарендатор обязуется при осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и охраны труда при работе с энергооборудованием, а также любыми установками, приборами и оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, и обеспечить наличие у своих работников и/или привлеченных лиц соответствующих допусков и иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью людей. Арендатор не несет ответственности за нарушение Субарендатором установленных правил техники безопасности при осуществлении Субарендатором своей деятельности и за причинение в связи с этим вреда имуществу и здоровью каких-либо лиц, ответственность за который в полном объеме возлагается на Субарендатора.
- 5.3.10. Субарендатор обязуется получить все лицензии, разрешения, согласия и сертификаты Уполномоченных Органов и третьих лиц, необходимые в соответствии с действующим законодательством для использования Помещений в соответствии с Разрешенным Использованием, и обеспечить поддержание таких документов в силе на протяжении всего Срока Аренды. По требованию Арендатора, Субарендатор обязан в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты запроса предоставить Арендатору нотариально удостоверенные копии всех таких документов, запрошенных Арендатором.
- 5.3.11. Субарендатор обязуется не складировать мусор, в том числе бытовые отходы и мусор, за пределами Помещений и на территории, прилегающей к Зданию. Складирование мусора осуществляется Арендатором в специально предназначенных для этого местах и в порядке, указанных Арендатором.
- 5.3.12. Субарендатор соглашается, что курение в Здании и на прилегающей к Зданию территории возможно только в специально отведенных для этого местах, и обязуется обеспечить соблюдение, агентами, посетителями Субарендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которых получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора, порядка курения в Здании и на прилегающей к Зданию территории, а также поддержание порядка в местах, отведенных для курения.
- 5.3.13. Субарендатор и посетители Субарендатора имеют право в течение всего Срока Аренды по Договору использовать наряду и совместно с Арендатором, другими арендаторами и пользователями помещений в Здании Места Общего Пользования, соблюдая при этом правила эксплуатации, установленные Договором. Запрещается пересоборудование или изменение Субарендатором Мест Общего Пользования. Арендатор имеет право в любой момент устранить за счет Субарендатора любое изменение Мест Общего Пользования, совершаемое Субарендатором без получения предварительного письменного согласия Арендатора.
- 5.3.14. Субарендатор обязуется не проводить Работы Субарендатора и/или какие-либо улучшения Помещений, включая Неотделимые Улучшения, без предварительного письменного согласия Арендатора. В случае необходимости получения согласований на проведение улучшений Помещений в уполномоченных государственных органах в соответствии с действующим в г. Москве порядком, получение таких согласований осуществляется Субарендатором самостоятельно и за свой счет после получения письменного согласия Арендатора и доверенности на осуществление таких действий. Субарендатор обязуется предоставлять Арендатору оригиналы всех полученных в процессе согласования документов в течение 2 (Двух) Рабочих Дней с даты их получения или иного срока, согласованного Сторонами.
- 5.3.15. Субарендатор обязуется не вносить каких-либо изменений в Помещения и/или Здание (в том числе Неотделимых Улучшений), которые могут затронуть конструкцию и/или внешний вид Здания, а также не устанавливать дополнительных и/или новых инженерных систем в Здании и/или Помещениях, не вносить изменений в существующие инженерные системы Здания и/или Помещений, схемы электроснабжения, системы водоснабжения и канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования и другие системы и оборудование, которые согласно Акту Разрешения Ответственности относятся к ответственности Субарендатора, без предварительного письменного согласия Арендатора. В случае определения Субарендатором необходимости внесения каких-либо изменений в существующие конструкции и инженерные системы Помещений Субарендатор на этапе подготовки технического задания согласовывает с Арендатором все необходимые изменения, обеспечивает разработку рабочего проекта силами специализированной организации и представляет данный проект на утверждение Арендатору.
- 5.3.16. В случае внесения изменений в системы, указанные в п. 5.3.15 Договора, Субарендатор обязуется проводить такие изменения только силами подрядчика, предварительно письменно одобренного Арендатором, а в случае установки нового оборудования, предварительно согласовать с Арендатором или уполномоченным им лицом перечень такого устанавливаемого оборудования.
- 5.3.17. В случае возникновения любых аварийных и/или чрезвычайных ситуаций Субарендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещение работников аварийно-технических служб, представителей Арендатора (или Собственника), работников службы безопасности Арендатора (или Собственника).
- 5.3.18. Субарендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендатора (или Собственника) на условиях, определенных Договором.
- 5.3.19. В процессе использования Помещений для целей Разрешенного Использования Субарендатор обязуется:
- 5.3.19.1. Осуществлять все разгрузочно-погрузочные работы исключительно в зонах, указанных Арендатором;
- 5.3.19.2. Предпринимать все действия по недопущению проникновения заноз из Помещений и границе с ними помещений и/или

| | |
|---|---|
| <p>Места Общего Пользования (включая, установку необходимого вентиляционного оборудования);</p> <p>5.3.19.3. Обеспечивать регулярный и своевременный сбор и вывоз из Помещений и с прилегающей к Зданию территории мусора, отходов в соответствии с применимыми требованиями;</p> <p>5.3.19.4. Постоянно и без перерывов использовать Помещения для целей Рекреационного Исполнения в Часы Работы Субарендатора, при этом часы работы заведения общественного питания и/или предприятия розничной торговли устанавливаются Субарендатором самостоятельно;</p> <p>5.3.19.5. Обеспечить соответствие качества продукции, изготавливаемой Субарендатором и/или реализуемой Субарендатором в Помещении, требованиям государственным стандартам, установленным на территории РФ;</p> <p>5.3.19.6. Часы Работы Субарендатора обеспечивать достаточное количество сотрудников во избежание скопления посетителей и очередей. Внешний вид сотрудников Субарендатора должен соответствовать уровню бизнес-центра класса «А»;</p> <p>5.3.19.7. Прилагать максимальные усилия для организации общественного питания в соответствии с высшими стандартами качества, а также соблюдать общепринятые нормы делового оборота и деловой этики.</p> | <p>(iii) устранение всех повреждений электротехнического оборудования, включая электровыключатели, розетки, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Субарендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;</p> <p>(iv) устранение всех повреждений системы вентиляция, холодоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, противопожарной сигнализации и оповещения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования в Помещениях, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Субарендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;</p> <p>(v) покраску внутренних поверхностей стен, ограничивающих Помещение, и перегородок, имеющихся в нем, покраску потолка;</p> <p>(vi) устранение всех загрязнений, имеющихся на поверхностях потолка, дверных и оконных проемов, дверей и окон Помещений, санитарно-технического оборудования, расположенного в Помещениях, а также фирменной символики и иных отличительных знаков Субарендатора;</p> <p>(vii) устранение всех недостатков паркетной пола в Помещениях;</p> <p>(viii) замену неисправных стационарных осветительных приборов, расположенных в Помещениях, замену ламп.</p> |
| <p>5.4. Эксплуатация, обслуживание и ремонт</p> <p>5.4.1. Субарендатор обязуется своими силами и за свой счёт осуществлять эксплуатацию, необходимый текущий ремонт и содержание Помещений, инженерных систем, расположенных в Помещениях, а также обслуживающих Помещения инженерных коммуникаций согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности, приведенному в Приложении № 7 к Договору.</p> <p>5.4.2. В целях поддержания Помещений в надлежащем состоянии Субарендатор обязан:</p> <p>5.4.2.1. Своими силами и за свой счет осуществлять текущий ремонт Помещений, т.е. ремонт, который состоит в систематическом и своевременном выполнении работ по поддержанию Помещений в состоянии, указанном в п. 5.3.7 Договора, из предотвращения от преждевременного износа и устранению возникающих в Помещениях повреждений и неисправностей, в том числе, но не ограничиваясь:</p> <p>(i) устранение всех повреждений, имеющихся на поверхностях стен, потолка, пола, дверных и оконных проемов, подоконников, дверей и окон (включая плиты подвесного потолка, замки, запоры и петли, дверные ручки и доводчики дверей) Помещений, а также санитарно-технического оборудования;</p> <p>(ii) ремонт расположенных в Помещениях или замену любого из перечисленных в подпунктах (i), (iii), (iv) элементов и иных элементов интерьера и отделки, если имеются на них повреждения не могут быть устранены другим способом;</p> | <p>Субарендатор обязуется не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней письменно уведомлять Арендатора о проведении текущего ремонта Помещений согласно п.п. (v), (vii) настоящего пункта Договора и получить предварительное письменное согласие Арендатора на все работы, выполняемые Субарендатором в рамках текущего ремонта Помещений, время и порядок проведения таких работ. Субарендатор обязуется осуществлять текущий ремонт Помещений в соответствии с правилами, установленными Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора. Арендатор (или Собственник) вправе в любое время осуществлять контроль за выполнением Субарендатором текущего ремонта в Помещениях. Субарендатор обязуется провести текущий ремонт Помещений перед въездом Помещений Арендатору согласно статье 3 Договора.</p> <p>5.4.3. В течение 2 (Двух) Рабочих Дней с момента заключения Договора письменно сообщать Арендатору Ф.И.О. и реквизиты ответственного лица, которое будет осуществлять контакты с Арендатором по всем вопросам эксплуатации Помещений.</p> <p>5.5. Санитарные нормы. Пожарная безопасность</p> <p>5.5.1. Субарендатор обязуется содержать Помещения в технически исправном состоянии, соответствующим санитарным и противопожарным нормам (в том числе, заменить Помещения за свой счет первичными средствами</p> |

- пожаротушения), устранять выявленные нарушения указанных норм таким образом, чтобы привести Помещения в такое состояние, в котором они бы соответствовали указанным нормам.
- 5.5.2. Субарендатор обязуется назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Помещений, и предоставить Арендатору копию соответствующего распорядительного документа не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты подписания Договора. В случае изменения перечня таких лиц Субарендатор должен письменно уведомить об этом Арендатора не позднее дня, следующего за днем их назначения.
- 5.5.3. Субарендатор несет ответственность за соблюдение норм пожарной и электробезопасности в Здании работниками, посетителями Субарендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которым получен доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора.
- 5.6. **Страхование**
В течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты подписания Договора Арендатор обязуется за свой счет застраховать и поддерживать действительным в течение всего Срока Аренды страхование своей гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц, а также в срок не позднее «31» декабря 2015 г. Арендатор обязуется за свой счет заключить и поддерживать действительным в течение всего Срока Аренды страхование имущества Арендатора. Все расходы по страхованию, в рамках Договора, принимает на себя ООО «Реальные инвестиции» (ОГРН 1057747030090) с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, действующего в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Красноярский».
- 5.7. **Информационные и иные вывески Субарендатора**
- 5.7.1. Арендатор предоставляет Субарендатору право размещения информационных вывесок на фасаде Здания, при условии письменного согласования с Арендатором места расположения, содержания, внешнего вида, размера и типа информационных вывесок. При этом Субарендатор обязуется размещать информационные вывески в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и нормативных правовых актов РФ. Стоимость услуг по предоставлению Субарендатору права размещения информационных вывесок на фасаде Здания входит в стоимость Постоянной Арендной Платы по Договору.
- 5.7.2. Субарендатор обязан самостоятельно и за свой счет получить всю разрешительную документацию соответствующих Уполномоченных Органов на размещение информационных вывесок и предоставить Арендатору копии согласований и разрешений в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с момента их получения, если такие согласования и разрешения необходимы в соответствии с законодательством РФ.
- 5.7.3. В случае установки информационных вывесок, размещение которых и/или содержание, внешний вид, размер и тип не согласованы с Арендатором и/или Уполномоченными Органами (в случае такой необходимости) или в случае несоответствия размещенных информационных вывесок требованиям действующего законодательства РФ и/или нормативных правовых актов РФ, а также в случае принятия Уполномоченными Органами решения о прекращении размещения информационных вывесок, Субарендатор обязан демонтировать также информационные вывески за свой счет в течение 3 (Трех) дней с даты соответствующего требования Арендатора или в течение срока, указанного в соответствующем предписании Уполномоченного Органа. В случае неисполнения вышеуказанного обязательства Субарендатора по демонтажу информационных вывесок, Арендатор имеет право самостоятельно демонтировать и вывезти указанные вывески без какой-либо компенсации Субарендатору, но с обязанностью Субарендатора компенсировать Арендатору все понесенные при этом расходы.
- 5.7.4. Не позднее срока, указанного в п. 3.3 Договора, Субарендатор обязан за свой счет демонтировать все свои информационные и иные вывески, вывезти их из Здания/Помещений, а также устранить весь ущерб, который был нанесен Зданию/Помещением установкой и/или удалением указанных вывесок. В случае неисполнения Субарендатором вышеуказанного обязательства по демонтажу информационных и иных вывесок, Арендатор имеет право самостоятельно демонтировать и вывезти указанные вывески без какой-либо компенсации Субарендатору, но с обязанностью Субарендатора компенсировать Арендатору все понесенные при этом расходы.
- 5.7.5. Субарендатор самостоятельно оплачивает изготовление, установку, а также стоимость содержания и ремонта информационных и иных вывесок Субарендатора, включая стоимость обслуживания информационных и иных вывесок, а также все иные платежи, относящиеся к информационным и иным вывескам Субарендатора.
- 5.7.6. Субарендатор обязуется не размещать каких-либо информационных и иных вывесок, за исключением тех, размещение которых было предварительно письменно согласовано с Арендатором. Вместе с тем, согласно Арендатора на размещение информационных и иных вывесок не освобождает Субарендатора от получения всех разрешений и согласований Уполномоченных Органов г. Москвы, необходимых в связи с таким размещением (если применимо).
- 5.8. **Безопасность Помещений**
- 5.8.1. Субарендатор несет полную ответственность за все свое имущество, включая имущество своих работников, находящееся в Помещениях, а также за безопасность своих работников и посетителей.
- 5.8.2. Субарендатор вправе обеспечивать охрану Помещений и находящегося в них имущества своими силами либо путем заключения договоров со специализированной организацией (в том числе для целей осуществления пропускного режима в Помещениях) за свой счет.
- 5.8.3. В случае привлечения специализированной охранной организации, такая организация подлежит предварительному письменному согласованию с Арендатором. Субарендатор обязуется не устанавливать в Помещениях какие-либо охранные системы без предварительного письменного согласия Арендатора.
- 5.9. **Устранение ущерба**
- 5.9.1. В случае если Здание и/или Помещение были повреждены или уязвимы по причинам, за которые отвечает Субарендатор (включая, но не ограничиваясь, в результате их использования Субарендатором, в результате проведения Работ Субарендатора или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несет ответственность Субарендатор и/или его посетители), Субарендатор обязуется за свой счет

- провести все необходимые ремонтные работы по устранению ущерба в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее 10 (Десяти) дней с даты возникновения ущерба. В случае если Субарендатор не обеспечивает проведение необходимых ремонтных работ в указанный срок, Арендатор вправе (но не обязан) выполнить ремонтные работы своими силами. В этом случае Субарендатор обязуется возместить Арендатору все расходы Арендатора на указанные ремонтные работы на основании письменного требования Арендатора в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.
- 5.9.2. Если ущерб был нанесен любым частям Здания за пределами Помещений по причинам, за которые отвечает Субарендатор (включая, но не ограничиваясь, в результате проведения Работ Субарендатора или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несут ответственность Субарендатор и/или его посетители), Субарендатор обязуется возместить Арендатору все расходы Арендатора на ремонтные работы на основании письменного требования Арендатора в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.
- 5.9.3. В случае если Субарендатор не исполняет обязательства по возмещению Арендатору предусмотренных пунктами 5.9.1 и 5.9.2 Договора расходов в установленные сроки, сумма указанных расходов Арендатора (или их часть) может быть удержана Арендатором из Обеспечительного Платежа. При этом Субарендатор обязан восстановить сумму Обеспечительного Платежа в порядке, предусмотренном в п. 4.11.4 Договора.
- 5.9.4. В случае возникновения спора Сторон касательно причин возникновения ущерба Зданию и/или Помещению Арендатор вправе привлечь независимую экспертную организацию для проведения независимой экспертизы о причинах такого ущерба. Если согласно экспертному заключению будет установлено, что ущерб Зданию и/или Помещению был причинен по причинам, за которые отвечает Субарендатор, то Субарендатор обязуется возместить Арендатору расходы на проведение указанной экспертизы и соответствующие расходы на восстановление Здания и/или Помещений в полном объеме.
- 5.10. **Требования Уполномоченных Органов. Взаимодействие с Уполномоченными Органами**
- 5.10.1. Субарендатор обязуется незамедлительно письменно информировать Арендатора о получении каких-либо уведомлений, предписаний, требований, указаний и иных документов Уполномоченных Органов, а также о возникновении любых ситуаций, которые могут привести к увеличению прав Арендатора как собственника арендатора Помещений или к уменьшению прав Собственника как собственника Помещений.
- 5.10.2. Субарендатор обязуется в течение всего Срока Аренды соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, незамедлительно и за свой счет исполнять все требования Арендатора, а также все предписания Уполномоченных Органов, связанные с использованием Помещений в нарушение Разрешенного Использования или с нарушением какого-либо норм законодательства (санитарных, санитарно-эпидемиологических, жилищных, противопожарной безопасности, санитарной и экологической безопасности, охраны труда и техники безопасности, каких-либо иных), в том числе уплачивать все налагаемые на Субарендатора Уполномоченным Органом штрафы. Субарендатор обязуется по письменному требованию незамедлительно компенсировать все расходы и затраты Арендатора, понесенные в связи с устранением Арендатором нарушений Субарендатором действующего законодательства и иных указанных требований.
- 5.10.3. Субарендатор обязуется не направлять в Уполномоченные Органы какие-либо заявления с целью получения какого-либо согласия Уполномоченных Органов в отношении Помещений или их использования без предварительного письменного согласия Арендатора.
- 5.11. **Телекоммуникационные услуги**
- 5.11.1. Субарендатор вправе заключить договор на оказание телекоммуникационных услуг с авторизованным на территории ДК «Красная Роза» поставщиком (а именно: с ООО «Комстел»), используя существующие в Здании коммуникации. Субарендатор не имеет права заключать договоры с иными поставщиками телекоммуникационных услуг без предварительного письменного разрешения Арендатора.
- 5.11.2. Субарендатор обязуется самостоятельно оплачивать расходы на телекоммуникационные услуги, оказываемые Субарендатору в Помещении, а также расходы на установку и использование соответствующего оборудования в течение Срока Аренды во исполнение Договора.
- 5.11.3. Запрещается любая установка телекоммуникационного оборудования, включая прокладку кабелей внутри Здания и на прилегающей к нему территории и иного оборудования без получения соответствующего предварительного письменного согласия Арендатора. В случае обнаружения Арендатором указанного оборудования, установленного без согласования с Арендатором, Арендатор имеет право удалить указанное оборудование за счет Субарендатора и потребовать от Субарендатора уплаты штрафа, предусмотренного в п. 8.3 Договора.
- 5.12. **Передача прав и обязанностей по Договору. Субаренда**
- 5.12.1. Субарендатор не имеет права распоряжаться правом аренды Помещений по Договору любыми способами, в том числе уступить права и/или обязанности по Договору, внести право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ) и иных организаций, передавать право аренды и залог, предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, обременять права аренды иными способами без предварительного письменного согласия Арендатора.
- 5.12.2. Субарендатор не имеет права уступать любые права требования к Арендатору, вытекающие из Договора, как целиком, так и частично без предварительного письменного согласия Арендатора, в том числе права, связанные с Обеспечительными Платежами.
- 5.12.3. Субарендатор не имеет права сдавать Помещение в субаренду, как в целом, так и частично.
- 5.13. **Уведомление о повреждениях и авариях**
- Субарендатор обязуется незамедлительно письменно уведомлять Арендатора о любом повреждении и/или аварии в Помещении или событии, способном нанести ущерб Зданию и/или Помещению, а также своевременно принимать все возможные меры по фиксации и/или против урегулирования последствий такого повреждения и/или аварии, а также по предотвращению угрозы ущерба. В случае если Субарендатор знал или должен был знать об указанных обстоятельствах, однако не выполнил обязательства, предусмотренные настоящим пунктом, или вывел из их

ненадлежащим образом, Субарендатор обязуется устранить ущерб, причиненный Зданию и/или Помещению за свой счет, а также возместить Арендатору убытки.

Надлежащим считается уведомление Арендатора о вышеуказанном событии в виде сообщения по телефону и электронной почте. Доказательством уведомления являются запись о телефонном звонке в реестрах оператора связи и сообщение в электронной почте.

5.14. Сведения Арендатору

5.14.1. Субарендатор обязуется предоставлять Арендатору любые документы, информацию, согласования, разумно запрошенные Арендатором в связи с исполнением Договора или какими-либо предписаниями или требованиями Уполномоченных Органов, но позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты получения запроса Арендатора, если иной срок не установлен Договором или не указан в запросе Арендатора.

5.14.2. Субарендатор обязуется возмещать Арендатору по его требованию суммы документально подтвержденных расходов, понесенных Арендатором:

5.14.2.1. в связи с рассмотрением Арендатором просьбы Субарендатора о предоставлении согласия Арендатора на осуществление каких-либо действий по Договору (заключая случаи, когда в предоставлении такого согласия отказано или просьба отозвана заявителем);

5.14.2.2. в связи с любыми действиями Арендатора по подготовке к расторжению Договора, когда такое расторжение происходит по причинам, за которые отвечает Субарендатор;

5.14.2.3. в связи с любыми судебными разбирательствами и исполнением любых судебных решений в связи с любым нарушением Субарендатором его обязательств по Договору и/или в связи с расторжением Договора по вине Субарендатора.

5.15. Привлечение Иностранной Рабочей Силы

5.15.1. Субарендатор обязуется осуществлять свою деятельность на территории Здания/Помещений и, в частности, привлекать для выполнения работ/оказания услуг Иностранную Рабочую Силу в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.07.2002 г. № 115-ФЗ «О Правилах поведении иностранных граждан в РФ» и/или иных применимых нормативных правовых актов, регулирующих привлечение Иностранной Рабочей Силы.

5.15.2. В случае привлечения Субарендатором Иностранной Рабочей Силы для выполнения работ/оказания услуг на территории Здания/Помещений, Субарендатор обязуется в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты соответствующего запроса Арендатора предоставить Арендатору надлежащим образом заверенные разрешительные документы на привлечение Иностранной Рабочей Силы, а также документы, подтверждающие право лиц, являющихся Иностранной Рабочей Силой, осуществлять трудовую деятельность на территории РФ.

5.15.3. Арендатор вправе в период действия Договора проводить проверки законности пребывания в Здании/Помещении работников Субарендатора в любое время. В случае выявления нарушения требований п.п. 5.15.1-5.15.2 Договора Арендатор незамедлительно направляет информацию о выявленной Иностранной Рабочей Силе и всю имеющуюся у него информацию о Субарендаторе, использующем такую Иностранную

Рабочую Силу, для проверки в соответствующие Уполномоченные Органы.

5.16. Иные обязательства Субарендатора

5.16.1. Субарендатор обязуется не предоставлять адрес Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) любым лицам, без предварительного письменного согласия Арендатора. Субарендатор обязуется обеспечить прекращение использования адреса Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Арендатора и/или иных лиц в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты прекращения действия Договора.

5.16.2. Субарендатор обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты наступления соответствующего события письменно уведомлять Арендатора о:

- возбуждении в отношении Субарендатора производства по делу о банкротстве, признании Субарендатора банкротом, а также о начале процедуры ликвидации Субарендатора;

- принятии уполномоченными органами Субарендатора решения о реорганизации или ликвидации Субарендатора;

- об аресте имущества и/или банковских счетов Субарендатора;

- об иных правовых воздействиях на Субарендатора, которые могут оказать влияние на исполнение Субарендатором своих обязательств по Договору.

5.16.3. При прекращении действия Договора Субарендатор обязуется не позднее даты Акта Возврата представить Арендатору все документы и информацию, необходимые для внесения в Реестр записи о прекращении или расторжении Договора (если применимо).

5.16.4. Субарендатор обязан в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней передать в службу охраны Арендодателя в опечатанном пенале ключи, магнитные карты и другие средства доступа в Помещение для хранения.

5.16.5. Субарендатор обязуется исполнять надлежащим образом иные обязанности в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

6.1. Использование Помещений и Здания

6.1.1. За исключением случаев, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, Арендатор обязуется не препятствовать Субарендатору пользоваться Помещением, а также не вмешиваться в хозяйственную деятельность Субарендатора при условии надлежащего исполнения Субарендатором своих обязательств по Договору.

6.1.2. Арендатор вправе требовать своевременной и в полном объеме уплаты Арендной Платы и всех других платежей, предусмотренных Договором.

6.1.3. Собственник вправе вносить изменения в Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Субарендатора в одностороннем порядке. Арендатор по настоящему Договору доводит такие изменения до сведения Субарендатора в письменной форме. В случае противоречия между положениями Правил Пользования Зданием и/или Правилами Проведения Работ Субарендатора и Договором Стороны руководствуются положениями правил.

- 6.1.4. Арендатор (или Собственник) вправе закрывать Места Общего Пользования или вносить изменения в их конструкцию, вносить изменения в инженерные системы и оборудование Здания, при этом данные действия Арендатор не должны существенно ухудшать условия использования Помещений Арендатором.
- 6.1.5. Арендатор вправе требовать возмещения убытков, причиненных Субарендатором и/или его агентами, посетителями, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора, вследствие нарушения им правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора; несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором; или невыполнения других обязательств по Договору.
- 6.1.6. Арендатор вправе обеспечивать осуществление технического надзора и контроля за проведением Работ Субарендатора, контроля над соответствием действующим нормативным актам работ по текущему ремонту Помещений, выполняемых Субарендатором и его подрядчиками, с правом требовать устранения выявленных нарушений и их последствий, а также недопущения их в будущем. Указанные требования Арендатора являются обязательными для исполнения Субарендатором и его подрядчиками, и в случае их неисполнения Арендатор вправе приостановить невыполненные работы на срок до устранения Субарендатором и его подрядчиками нарушений и их последствий.
- 6.1.7. Без ущерба другим правам Арендатора по Договору, в случае причинения Субарендатором ущерба Помещению и/или Зданию Арендатор вправе по своему усмотрению выполнить работы по устранению указанного ущерба и возместить с Субарендатора стоимость таких работ или удержать ее из сумм Обязательного Платежа.
- 6.2. Эксплуатация, обслуживание и ремонт
- 6.2.1. В целях поддержания Помещений и Здания в надлежащем состоянии Арендатор обязан согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности:
- 6.2.1.1. устранять за свой счет и в разумные сроки неисправности и аварии в сети электроснабжения, водоснабжения и канализации, теплоснабжения и иных системах Здания, обеспечивающих содержание Помещений в нормальном состоянии, за исключением аварий на городских сетях электроснабжения, водоснабжения и канализации или теплоснабжения, произошедших не по вине Арендатора;
- 6.2.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Субарендатором своих обязательств по обслуживанию и эксплуатации Помещений, систем и оборудования согласно п. 5.4.1 Договора, Арендатор вправе (но не обязан) после направления Субарендатору письменного уведомления с указанием нарушенного Субарендатором обязательства и установленным разумного срока для устранения указанного нарушения, выполнить работы по обслуживанию Помещений, систем и оборудования своими силами. В этом случае Субарендатор обязуется возместить Арендатору все расходы, понесенные Арендатором в связи с проведением таких работ, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления такого требования Арендатором.
- 6.3. Обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг и Коммунальных Услуг
- 6.3.1. При условии, что Субарендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендную Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендатор обязуется с даты начала Срока Аренды и до даты прекращения действия Договора обеспечивать предоставление Эксплуатационных Услуг (за исключением чрезвычайных ситуаций).
- 6.3.2. При условии, что Субарендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендную Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендатор будет предлагать все разумные условия для обеспечения предоставления Коммунальных Услуг.
- 6.3.3. Арендатор не несет ответственность за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими Коммунальные Услуги, либо по иным причинам, не связанным с виновными действиями/бездействиями Арендатора, а также за ущерб любого рода, возникший прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) и работы какого-либо оборудования, включая программное обеспечение. Если Арендатору становится известно о любом предстоящем отключении электроэнергии, водоснабжения, отопления или иных Коммунальных Услуг, Арендатор обязуется немедленно оповестить об этом Субарендатора.
- 6.4. Доступ Арендатора в Помещение
- 6.4.1. Арендатор имеет право на доступ в Помещение, а Субарендатор обязуется предоставлять Арендатору доступ в Помещение:
- 6.4.1.1. с целью показа Помещений в Рабочие Часы Арендатора с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;
- 6.4.1.2. для осуществления в любое время проверки исполнения Субарендатором условий Договора, в том числе целевого использования Помещений, их технического, санитарного и противопожарного состояния с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до момента посещения;
- 6.4.1.3. с целью обслуживания и ремонта Здания, включая инженерные системы, коммуникации и оборудование, обслуживающие все Здание (в том числе, для подключения, установка, обновление, модернизация, ремонт, контроль за их состоянием), остекления, ремонта фасада Здания или внесения изменений в любое прилегающее помещение (оборудование) в случаях, когда для указанного обслуживания необходим доступ в Помещение с уведомлением Арендатора за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;
- 6.4.1.4. для получения техническим специалистам органа технической инвентаризации произнести замеры в целях проведения плановой и внеплановой технической инвентаризации Здания;
- 6.4.1.5. с целью устранения последствий нарушения Субарендатором своих обязательств по Договору без предварительного уведомления;

6.4.1.6. в случае возникновения любых экстренных ситуаций или угрозы их возникновения, в том числе в случае аварии, пожара, протечки, несанкционированного доступа третьих лиц, в иных случаях, угрожающих ущемлению имущества Арендодателя, жизни и здоровью людей в любой момент без предварительного предупреждения.

7. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ СУБАРЕНДАТОРА

7.1. Общие положения о Работы Субарендатора

- 7.1.1. Субарендатор обязуется в течение Срока Аренды не производить Работы Субарендатора без предварительного письменного согласия Арендатора.
- 7.1.2. Согласование и осуществление Работ Субарендатора производится в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора.
- 7.1.3. Арендатор вправе потребовать, чтобы все Неотделанные Улучшения, явившиеся результатом несогласованных Работ Субарендатора, были удалены Субарендатором за его счет в установленный Арендатором срок. В противном случае, Арендатор вправе самостоятельно удалить такие Неотделанные Улучшения, а Субарендатор обязуется компенсировать Арендатору указанные расходы на основании письменного требования Арендатора.
- 7.1.4. Субарендатор выполняет Работы Субарендатора своими силами и за свой счет. Во избежание сомнений, стоимость любых Неотделанных Улучшений Помещений, выполненных Субарендатором и/или привлеченными Субарендатором третьими лицами, возмещению Арендатором не подлежит вне зависимости от наличия или отсутствия письменного согласия Арендатора на их проведение.
- 7.1.5. Если выполнение Работ Субарендатора требует подготовки Проектной Документации, то после предоставления Арендатором предварительного письменного одобрения возможности проведения соответствующих Работ Субарендатора Субарендатор обязан предоставлять Арендатору и согласовать с Арендатором Проектную Документацию в отношении Работ Субарендатора в порядке, предусмотренном и Правилами Проведения Работ Субарендатора.
- 7.1.6. Субарендатор вправе приступать к выполнению Работ Субарендатора только после согласования Проектной Документации Арендатором (если это необходимо).
- 7.1.7. Для производства Работ Субарендатора Субарендатор обязуется заключить договоры подряда с внешними подрядчиками, имеющими (если применимо) требуемый в соответствии с действующим законодательством допуск к работам (состоять в СРО и иметь соответствующие свидетельства о допуске ко всем видам строительных работ, требующим такого допуска) и опыт работы в подобных проектах на территории г. Москвы. Указанные подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендатором до даты начала осуществления Работ Субарендатора.
- 7.1.8. Субарендатор обязуется выполнять Работы Субарендатора (и обеспечивать выполнение Работ Субарендатора подрядчиками Субарендатора) следующим образом:

- 7.1.8.1. в соответствии с Проектной Документацией, письменно одобренной Арендатором (если необходимо);
- 7.1.8.2. на высоком профессиональном уровне, отвечающем разумным требованиям Арендатора, и с использованием только качественных и новых материалов;
- 7.1.8.3. с соблюдением необходимых мер предосторожности для защиты Здания от ущерба;
- 7.1.8.4. без причинения ущерба, беспокойства или неудобств Арендатору, его посетителям, клиентам, подрядчикам и субподрядчикам или иным лицам, занимающим либо использующим помещения в Здании;
- 7.1.8.5. в соответствии со всеми необходимыми согласованиями всех компетентных Уполномоченных Органов;
- 7.1.8.6. в соответствии с применимым законодательством, применимыми нормативными документами и стандартами, правилами и нормами по технике безопасности и охране труда;
- 7.1.8.7. в соответствии с режимом безопасности и режимом доступа в Здание;
- 7.1.8.8. в соответствии с настоящим Договором, Правилами Проведения Работ Субарендатора и в соответствии с дополнительными указаниями Арендатора и/или третьих лиц, привлеченных Арендатором для координации Работ Субарендатора).
- 7.1.9. При выполнении Работ Субарендатора Субарендатор обязан:
- 7.1.9.1. предоставлять Арендатору и его уполномоченным представителям, подрядчикам и субподрядчикам право на доступ в Помещение (и пребывание в них) в любое время для инспектирования Работ Субарендатора, а также испытания механических, электрических или иных систем и оборудования и/или проведения обмера Помещений (в случае необходимости);
- 7.1.9.2. разрешать доступ в Помещение представителям любых Уполномоченных Органов.
- 7.1.10. В случае необходимости выполнения в рамках Работ Субарендатора строительно-монтажных работ и даты начала осуществления Работ Субарендатора, Субарендатор обязуется обеспечить заключению подрядчиками Субарендатора следующих видов договоров страхования и по запросу Арендатора предоставить Арендатору копии указанных договоров страхования:
- 7.1.10.1. договор страхования строительно-монтажных рисков;
- 7.1.10.2. договор страхования гражданской ответственности подрядчика Субарендатора перед третьими лицами по обязательствам, возникшим из причинения вреда при проведении строительно-монтажных работ («Все риски»).
- 7.1.11. Договоры Страхования, указанные в п. 7.1.10 Договора, должны быть действительны в течение всего срока осуществления Работ Субарендатора. В случае прекращения действия какого-либо из договоров страхования Субарендатор обязан обеспечить заключение нового договора на тех же условиях. В случае прекращения действия какого-либо из договоров

- страховании ранее срока завершения Работ Субарендатора, Арендатор вправе приостановить в Помещениях производство Работ Субарендатора до устранения такого нарушения.
- 7.1.12. Лимит ответственности (страховая сумма) по договорам страхования, указанным в п. 7.1.10 Договора, должен быть:
- 7.1.12.1. не менее действительной стоимости строительно-монтажных работ - по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.1 Договора;
- 7.1.12.2. не менее рублевого эквивалента 10 000 000 (Десять миллионов) рублей за каждый случай причинения вреда - по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.2 Договора.
- 7.1.13. На один из договоров страхования, указанных в п. 7.1.10 Договора, не должен предусматривать безусловное частичное освобождение страховщика от выплаты страхового возмещения (безусловную франшизу) более чем на 10 000 (Десять тысяч) Рублей и /или какие-либо специальные отсрочки по выплате страхового возмещения.
- 7.1.14. В случае осуществления Субарендатором в Помещениях любых Неотделимых Улучшений без согласования с Арендатором и/или производства Работ Субарендатора, не согласованных с Арендатором и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации, а также в случае нарушения Субарендатором условий Договора и/или Правил Пользования Зданием и/или и Правил Проведения Работ Субарендатора в ходе производства Работ Субарендатора, Арендатор вправе (i) потребовать внесения изменений в результаты Работ Субарендатора и/или возмещения Помещений в состоянии, которое существовало до осуществления указанных работ, а Субарендатор обязуется выдать указанные требования Арендатора, (ii) приостановить проведение Работ Субарендатора и/или ограничить доступ работников и/или посетителей Субарендатора и/или его подрядчиков в Помещение, а также (iii) отказаться от исполнения Договора согласно п.10.3.3 Договора и потребовать возмещения убытков.
- 7.1.15. Субарендатор несет риск случайной гибели, повреждения или утраты оборудования, материалов или инженерных систем, используемых для осуществления Работ Субарендатора и/или устанавливаемых на в Помещениях, а также ответственность за ущерб и/или вред, причиненный оборудованием, имуществом, сотрудникам, подрядчикам и представителями Субарендатора Арендатору и третьим лицам.
- 7.1.16. Субарендатор несет ответственность за убытки, причиненные Арендатору в случае несвоевременного и/или некачественного проведения Работ Субарендатора, а также в том случае, если они не были предварительно письменно согласованы в порядке, установленном Договором и Правилами Проведения Работ Субарендатора.
- 7.1.17. После завершения Работ Субарендатора, результатом которых являются Неотделимые Улучшения, по требованию Арендатора Стороны обязуются в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты указанного требования подписать документ по форме Арендатора, содержащий описание состояния Помещений с учетом произведенных Неотделимых Улучшений. Настоящим Стороны договорились, что все произведенные Субарендатором в Помещениях Неотделимые Улучшения являются собственностью Субарендатора до даты истечения Срока Аренды / прекращения действия Договора.
- 7.1.18. Если иное не согласовано Сторонами, результат Работ Субарендатора в соответствии с согласованной Сторонами Проектной Документацией должен быть оформлен (согласован) в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, а также получение копий документов технической инвентаризации в отношении Помещений с учетом результата Работ Субарендатора осуществляется силами Арендатора, но за счет Субарендатора. Субарендатор обязуется предоставить Арендатору в отношении выполненных Работ Субарендатора полный комплект документов, требуемый для согласования результата Работ Субарендатора в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, в течение 1 (Одного) месяца с даты соответствующего требования Арендатора.
- 7.1.19. Во избежание сомнений, Арендатор не несет ответственность за качество Работ Субарендатора и/или Проектной Документации, а также за их соответствие примененному законодательству, строительным нормам и правилам, требованиям Уполномоченных Органов, настоящему Договору или технической документации на Здание.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. В случае если какой-либо платеж, причитающийся Арендатору по Договору, в том числе Обязательный Платеж или платеж в счет погашения или уменьшения Обязательного Платежа, не был произведен в предусмотренный Договором срок, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Просрочка внесения Арендной Платы на срок более чем 10 (Десять) Рабочих Дней или неоднократное нарушение указанного срока более чем на 5 (Пять) Рабочих Дней в течение одного и того же года действия Договора является существенным нарушением сроков внесения Арендной Платы.
- 8.2. В случае необоснованного отказа и/или уклонения Субарендатора от подписания Акта Прием-Передачи или Акта Возврата согласно пп. 3.1, 3.2 Договора Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере суммы, эквивалентной 100% (Сто процентов) от текущего размера ежедневной Постоянной Арендной Платы, Перемещенной Арендной Платы 2 без учета НДС в отношении Помещений за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Уплата указанной неустойки не освобождает Субарендатора от обязанности принять или соответствующим образом вернуть Помещение Арендатору.
- 8.3. В случае осуществления Субарендатором Неотделимых Улучшений без согласования с Арендатором (п. 7.1.1 Договора) и/или без согласования с Арендатором Проектной Документации (пп. 7.1.5-7.1.6 Договора) и/или в нарушение согласованной с Арендатором Проектной Документацией, а также в случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п. 5.11.3 Договора, Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 250 000 (Дваста пятьдесят тысяч) Рублей (НДС не облагается). В этом случае Арендатор также вправе применять условия п. 7.1.14 Договора.
- 8.4. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Субарендатором обязательств, указанных в п.п. 7.1.7, 7.1.10-7.1.12 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 10 % (Десять процентов) от текущего

- размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы (НДС не облагается). В этом случае Арендатор также вправе применить условия п. 7.1.14 Договора.
- 8.5. В случае нарушения Субарендатором своих обязательств, указанных в п. 5.6 Договора, а также в случае неисполнения Субарендатором обязательства по обеспечению сохранения использования адреса Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Субарендатора и/или иных лиц согласно п. 5.16.1 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 1 % (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы без учета НДС за каждый календарный день неисполнения Субарендатором любого из указанных обязательств (НДС не облагается). Оплата неустойки, указанной в настоящем пункте Договора касательно обязательств Субарендатора согласно п. 5.6 Договора, не лишает Арендатора права расторгнуть Договор в соответствии с п. 10.3.5 Договора.
- 8.6. В случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п.п. 5.3.3, 5.3.5, 5.3.11, 5.3.12, 5.5.1, 5.8.3, 5.12.1, 5.12.3, 5.16.4 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за каждое нарушение (НДС не облагается). В случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п.п. 13.6 и 15.10 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 0,5% (Ноль сотых пять десятых процента) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы и Переменной Арендной Платы 2 без учета НДС.
- 8.7. В случае просрочки предоставления Субарендатором Арендатору документов, указанных в **Приложении № 4** и необходимых для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1, а также документов, указанных в п. 7.1.18 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 1% (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы по Договору без учета НДС за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается).
- 8.8. В случае наложения Уполномоченным Органом и/или третьими лицами на Арендатора штрафных санкций в связи с несоблюдением Субарендатором требований действующего законодательства и/или нормативных правовых актов в процессе осуществления им своей деятельности в Помещениях и/или нарушением Субарендатором обязательств по Договору (в том числе, обязательств, связанных с установкой и эксплуатацией информационных вывесок), согласно статье 406.1 Гражданского кодекса РФ Субарендатор обязуется на основании письменного требования Арендатора возместить Арендатору имущественные потери в размере, эквивалентном размеру штрафных санкций, наложенных на Арендатора.
- 8.9. В случае отказа Субарендатора от исполнения Договора в одностороннем порядке в соответствии с п. 10.3 Договора Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере: (i) суммы, эквивалентной текущему размеру Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной 2 без учета НДС за 1 (Один) месяц (НДС не облагается); (ii) суммы Обеспечительного Платежа в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты направления Арендатором соответствующего требования.
- 8.10. В случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п.п. 5.3.19.1, 5.3.19.2, 5.3.19.3, 5.3.19.4 Договора Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере рублевого эквивалента 15 000 (Пятнадцать тысяч) Рублей (НДС не облагается).
- 8.11. Если Субарендатор не исполняет письменное требование Арендатора об устранении иных допущенных Субарендатором нарушений условий Договора в течение указанного в данном требовании срока, то Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 0,3% (Ноль сотых три десятых процента) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы без учета НДС за каждый день просрочки исполнения письменного требования Арендатора (НДС не облагается).
- 8.12. Помещения должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток. В случае не обеспечения Субарендатором указанного доступа ответственность за несвоевременную ликвидацию последствий аварии и за ущерб, причиненный, в том числе третьим лицам, несвоевременной ликвидацией последствий аварии несет исключительно Субарендатор.
- 8.13. В случае приписки по вине Арендатора ареста имуществу Субарендатора, возмещение подлежит только реальный ущерб (статья 15 Гражданского Кодекса РФ). Обязанность Арендатора возместить Субарендатору реальный ущерб возникает только при соблюдении следующих условий:
- 8.13.1. Субарендатор в письменной форме уведомил Арендатора о факте причинения вреда в срок не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента обнаружения указанного факта с предложением Арендатору составить соответствующий акт, фиксирующий факт причинения вреда;
- 8.13.2. не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента уведомления Субарендатором Арендатора о факте причинения вреда (п. 8.13.1 Договора) Сторонами составлен акт обследования имущества, которому причинен вред, с подтверждением факта причинения вреда Арендатором и указанием последствий такого вреда. В случае несоблюдения указанного условия Арендатора от подписания указанного акта, Субарендатор вправе составить указанный акт в одностороннем порядке;
- 8.13.3. В случае если Стороны не придут к соглашению касательно суммы причиненного ущерба, Субарендатор обязуется в срок не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты составления Сторонами акта согласно условиям п. 8.15.2 Договора, предоставить Арендатору экспертное заключение, составленное специализированной организацией, привлеченной Субарендатором по согласованию с Арендатором, об оценочной стоимости восстановительных работ в отношении имущества, которому причинен вред, а также 2 (Два) экземпляра акта, фиксирующего объем и размер ущерба.
- 8.14. Арендатор не несет ответственность за недостатки Помещений, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в Акте Приема-Передачи и/или были заранее известны Субарендатору либо должны были быть обнаружены Субарендатором при приеме Помещений.
- 8.15. Арендатор не несет ответственность за какие-либо убытки или ущерб или вмешательство или беспорядок, причиненные Субарендатору какими-либо коммунальными службами, энергообеспечивающими организациями и иными службами (или их подразделениями) в результате проведения ремонтных работ, благоустройства, работ в отношении коммуникаций.
- 8.16. Арендатор не несет ответственность перед Субарендатором за убытки или причинение беспорядка Субарендатору в ходе выполнения Арендатором (или Субсвоими) ремонта, отделки, улучшения и других работ в Здании, независимо от того, являются

- также работы капитальным ремонтом или вет. Арендатор не несет ответственность перед Субарендатором за реальный ущерб и упущенную выгоду, причиненные Субарендатору и ходе выполнения работ арендаторами помещений Здания ремонта, отделки, улучшений и других работ. При этом Арендатор приложит все усилия для того, чтобы такие работы проводились арендаторами в соответствии с Программой Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 8.17. Арендатор не гарантирует, что Коммунальные Услуги: (а) будут предоставляться без перебоев, и Субарендатор признает возможность перебоев или приостановки предоставления любой Коммунальной Услуги по причинам вне обоснованного контроля Арендатора и освобождает Арендатора от ответственности за подобные перебои или приостановку, или (б) будут отвечать конкретным целям или потребностям Субарендатора.
- 8.18. Арендатор не несет ответственность за ущерб, причиненный Субарендатору или иным лицам в период пользования Помещениями, Зданием и прилегающей к Зданию территорией:
- 8.18.1. в связи с авариями (включая любой ущерб, нанесенный водой, снегом, штормовым ветром, ураганом, газом, паром, неисправностью электропроводки, систем пожаротушения, сантехники, систем отопления и кондиционирования воздуха), за исключением случаев, когда такие аварии возникли вследствие виновных действий Арендатора;
- 8.18.2. в результате любых действий или бездействия Арендатора, других арендаторов, посетителей и иных лиц, занимающих или использующих Здание.
- 8.19. Субарендатор вправе выяснять с Арендатора, в Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Субарендатора неустойку в размере, эквивалентном текущему размеру ежедневной Постоянной Арендной Платы и Перемещенной Арендной Платы 2 пропорционально площади Помещений, использование которых невозможно в связи с наступлением указанных ниже обстоятельств, за один день действия данных обстоятельств:
- 8.19.1. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставленным во все Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 (Пятьдесят) % и более от площади Помещений) электричества, водоснабжения по артезиан, не зависящим от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня срока действия указанного обязательства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
- 8.19.2. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставленным во все Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) отопления в зимний период по причинам, независящим от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная 3 (Третьего) календарного дня действия указанного обязательства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
- 8.19.3. невозможность использования Субарендатором всех Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с отсутствием доступа в

35

Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) или причинением ущерба Зданию и/или Помещениям по обстоятельствам, связанным с виной Арендатора, в течение 2 (двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (двух) календарных дней с момента их возникновения).

В случае возникновения любого из обстоятельств, указанных в настоящем пункте Договора:

- Субарендатор обязуется незамедлительно письменно уведомить Арендатора о факте возникновения указанного обстоятельства с продолжением Арендатору составить соответствующий акт о невозможности использования Помещений (их часть) («Акт»);
- Сторонами незамедлительно составляется Акт, в котором Стороны фиксируют факт возникновения указанного обязательства (причому невозможности использования Помещений (их часть), дату его возникновения и площадь соответствующей части Помещений, использование которой невозможно вследствие наступления указанного обстоятельства. В случае, если Арендатор обоснованно уклоняется и/или отказывается от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Субарендатору обоснованных причин отказа в письменном виде, Субарендатор имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашаются, что содержание указанного акта считается согласованным обеими Сторонами;
- Субарендатор обязуется ежедневно направлять Арендатору письменные уведомления о факте действия обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Неустойка подлежит взысканию исключительно в период действия указанных выше обстоятельств на условиях согласно настоящему пункту Договора.

Во избежание сомнений, Субарендатор не вправе использовать в целях Разрешенного Использования указанные в Акте Помещения (их часть). В противном случае, Субарендатор не имеет права требовать от Арендатора уплаты неустойки в отношении данной части Помещений.

В случае несоблюдения вышеуказанной процедуры Субарендатор не вправе требовать, а Арендатор не обязан уплачивать неустойку согласно условиям настоящего пункта Договора.

Моментом прекращения действия обязательств, указанных в настоящем пункте Договора, является приведение Помещений в состояние, пригодное для использования в соответствии с Разрешенным Использованием. Факт пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Использованием подлежит фиксации Сторонами путем подписания соответствующего акта. В случае если Субарендатор уклоняется и/или отказывается от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Арендатору обоснованных причин отказа в письменном виде, Арендатор имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашаются, что содержание данного акта считается согласованным обеими Сторонами. В случае не достижения Сторонами согласия касательно факта пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Использованием, любая из Сторон вправе своим силами и за свой счет обеспечить предоставление экспертного заключения, составленного специализированной организацией, касательно пригодности/непригодности использования Помещений в соответствии с Разрешенным Использованием.

36

- Обязательство Арендатора по уплате неустойки согласно настоящему пункту Договора подлежит прекращению путем зачета в счет встречного однородного требования Арендатора по уплате Субарендатором Арендной Платы.
- 8.20. Все суммы неустоек, убытков, возмещения потерь должны быть уплачены виновной Стороной в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней со дня предъявления потерпевшей Стороной соответствующего письменного требования с указанием оснований и приложением подтверждающих документов (если применимо), если иное не указано в Договоре или в соответствующем требовании об уплате.
- 8.21. Если сумма неустойки или штрафа определена в Договоре в рублевом эквиваленте Доллара США, то для расчетов суммы неустойки или штрафа используется курс Банка России, установленный на дату направления Арендатором соответствующего письменного требования.
- 8.22. Ответственность Сторон по Договору ограничивается возмещением исключительно реального ущерба. Упущенная выгода Сторон не подлежит возмещению.
- 8.23. Уплата Субарендатором любой неустойки не лишает Арендатора права требовать возмещения в полной сумме реального ущерба, причиненного ему соответствующим неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Субарендатором.
- 8.24. Уплата любой неустойки по Договору не освобождает Сторону от выполнения лежащих на ней обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.
- 8.25. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока его действия.
- 8.26. За неисполнения и ненадлежащего исполнения Договора в случаях, не предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.27. Вся ответственность, в части штрафов, пеней, неустоек и возмещения убытков в рамках Договора, принимает на себя ООО Управляющая компания «Реальные инвестиции» (ОГРН: 1037747010000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 41, действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Краснопресненский».

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в той степени, в которой такое неисполнение или ненадлежащее исполнение вынуждено обстоятельством непреодолимой силы. В то же время, Стороны несут полную ответственность за надлежащее исполнение обязательств, на которые не действуют Обстоятельства непреодолимой силы.
- 9.2. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельства непреодолимой силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после начала действия Обстоятельства непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств. Такое извещение должно содержать информацию о характере Обстоятельства непреодолимой силы, и, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность заявляющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.
- 9.3. После прекращения действия Обстоятельства непреодолимой силы, Сторона, заявлявшая о них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после указанного прекращения, письменно известить другую Сторону об этом прекращении. Если Сторона, объявляющая на действие

37

- Обстоятельства непреодолимой силы, не известит или с задержкой известит другую Сторону о начале или о прекращении действия Обстоятельства непреодолимой силы, то она будет нести ответственность перед другой Стороной за убытки, вытекающие непосредственно таким не известием или задержкой в известии.
- 9.4. Наличие и продолжительность Обстоятельства непреодолимой силы подтверждается торгово-промышленной палатой или иным соответствующим уполномоченным органом или организацией.
- 9.5. Если действие Обстоятельства непреодолимой силы продолжается более 3 (Трех) месяцев или имеются основания для предположения о том, что наличие или действие Обстоятельства непреодолимой силы продлится более 3 (Трех) месяцев, или если Обстоятельство непреодолимой силы представляет собой явственно изменившийся и применяемое законодательство, Стороны обязуются незамедлительно вступить в добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений в Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязательств по Договору максимально близким к предусмотренному при заключении Договора образом.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 10.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения в Договору действительны только при условии их письменного оформления, подписания надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон и государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 10.2. Договор подлежит досрочному прекращению в следующих случаях:
- 10.2.1. по соглашению Сторон;
- 10.2.2. по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством РФ;
- 10.2.3. по инициативе Субарендатора, в связи с виновным поведением Арендатора в соответствии с условиями, предусмотренными п. 4.11.6. Договора.
- 10.3. В соответствии со статьей 450.1 Гражданского Кодекса РФ Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае:
- 10.3.1. Однократного использования Субарендатором Помещений (их части) не по назначению, указанному в п. 5.3.1 Договора.
- 10.3.2. Существенного ухудшения состояния Помещений.
- 10.3.3. Осуществления Субарендатором в Помещениях Неотделимых Улучшений, не согласованных с Арендатором и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации и/или в нарушение согласованной Проектной Документации, с нарушением Субарендатором условий Договора и/или Правил Проведения Работ Субарендатора и/или произвольная Неотделимых Нарушений.
- 10.3.4. Нарушения Субарендатором сроков осуществления платежей, предусмотренных Договором (в том числе, но, не ограничиваясь этим, Арендной Платой, Обеспечительного Платежа, платежей в счет возмещения суммы Обеспечительного Платежа или в связи с увеличением суммы Обеспечительного Платежа), на срок более чем 10 (Десять) Рабочих Дней или неоднократного (два раза и более) нарушения указанных сроков более чем на 5 (Пять) Рабочих Дней в течение одного и того же года срока действия Договора.

38

- 10.3.5. Невыполнения и/или ненадлежащего исполнения Субарендатором условий п.п. 5.6, 5.9.1, 5.9.2, 5.12.1 и 5.12.3 Договора;
- 10.3.6. Не предоставление Субарендатором Арендатору всех документов и информации, необходимых для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения №1, в течение более 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты истечения срока, предусмотренного п. 11.3 Договора;
- 10.3.7. Возбуждения в отношении Субарендатора производства по делу о банкротстве, признании Субарендатора банкротом, ликвидации и соответствии с действующим законодательством или принятия уполномоченными органами Субарендатора решения о реорганизации/ликвидации Субарендатора;
- 10.3.8. Досрочное прекращение действия Основного Договора Аренды по любым причинам.
- 10.4. В случае наступления обстоятельств, указанных в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6, 10.3.7 Договора, Арендатор направляет Субарендатору письменное требование об устранении выявленного нарушения с указанием срока его устранения. В случае если Субарендатор не устранит выявленное нарушение в срок, указанный в требовании Арендатора, Арендатор направляет Субарендатору письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора. Договор считается прекратившим свое действие по основаниям, предусмотренным в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6 Договора, с даты указанной в направленном Арендатором Субарендатору письменном уведомлении об одностороннем отказе Арендатора от исполнения Договора.
- 10.5. Договор считается прекратившим свое действие по основаниям, предусмотренным в п.п. 10.3.4, 10.3.7 и 10.3.8 Договора, с даты получения Субарендатором письменного уведомления Арендатора об одностороннем отказе Арендатора от исполнения Договора или в иной срок, указанный Арендатором в таком уведомлении.
- 10.6. В случае уведомления Субарендатора от получения письменного требования и/или уведомления Арендатора, указанного в п.п. 10.4 и 10.5 Договора, такое требование/уведомление направляется Субарендатору согласно условиям п. 13.4 Договора. Требование и/или уведомление об отказе от исполнения Договора считается полученным Субарендатором согласно условиям п. 13.4 Договора, а Договор считается прекратившим свое действие с даты согласно условиям п. 13.4 Договора, или с даты, указанной в уведомлении Арендатора.
- 10.7. Стороны вправе требовать в суде расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, при условии направления другой Стороне письменного уведомления с указанием разумного срока для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, который должен составлять не менее 15 (Пятнадцати) дней с даты направления такого уведомления.
- 10.8. В последний день срока действия Договора Стороны обязаны провести сверку расчетов и подписать акт сверки расчетов или иной документ, в котором указаны суммы, подлежащие оплате Сторонами друг другу после прекращения действия Договора. Суммы, причитающиеся соответствующей Стороне по результатам сверки расчетов, должны быть уплачены в течение 10 (Десяти) календарных дней после подписания акта сверки расчетов или аналогичного документа, если иное не предусмотрено Договором.
- 10.9. Досрочное расторжение Договора не освобождает Стороны от их обязанностей по Договору, связанных с освобождением и передачей Помещений и проведением взаиморасчетов, в том числе оплаты пеней, штрафов, неустоек.

39

- 10.10. Расходы, связанные с государственной регистрацией дополнительных соглашений к Договору или соглашения о расторжении Договора (если применимо), несет Сторона, по инициативе которой вносятся изменения или прекращается действие Договора.

11. СРОК АРЕНДЫ

- 11.1. Договор вступает в силу с даты государственной регистрации и действует по дату истечения Срока Аренды, если не будет прекращен ранее в соответствии с условиями настоящего Договора. Окончание срока Договора не освобождает Субарендатора от исполнения обязательств, которые не были исполнены и/или были исполнены Субарендатором ненадлежащим образом и/или от ответственности за нарушение Договора. При этом Стороны согласились, что в соответствии со статьей 425 Гражданского Кодекса РФ условия настоящего Договора будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора.
- 11.2. Срок Аренды по Договору начинается не позднее, в порядке, предусмотренном Дополнительным соглашением №1 к настоящему Договору.
- 11.3. Арендатор обязуется в дату подписания Договора и Дополнительного Соглашения №1 предоставить Субарендатору документы, необходимые для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения №1.
- 11.4. Стороны согласились с тем, что, независимо от других положений настоящего Договора, он может быть прекращен по основаниям, предусмотренным Дополнительным соглашением №1 к настоящему Договору (Приложение №6).

12. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 12.1. Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 12.2. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения Договора, подлежат передаче на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

13. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Все уведомления, направляемые Сторонами по Договору или в связи с ним, совершаются в письменной форме, составляются на русском языке, подписываются соответствующей Стороной и вручаются под роспись лично в руки либо направляются курьерской почтой или заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения по следующему адресу:

- 13.1.1. Арендатор:
 Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, строение 43
 Вниманию: Ассистент Андрей Александрович
 Тел./Факс: Телефон 8 (495) 937-72-61 (секретарь), 8 (499) 244-07-53 (бухгалтерия)
 Эл. почта: delegation@mcrg.ru
 Субарендатор: ООО «Ненныйль»
 Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 11, стр.19, флигель 8.
 Вниманию:
 Тел./Факс:
 Электронная почта:

- 13.2. Уведомления считаются надлежаще доставленными;

40

- 13.2.1. при вручении лично – в момент вручения под роспись работнику Стороны-адресата или лицу, действующему от имени Стороны-адресата, при этом надлежащим подтверждением доставки будет являться подпись лица, получившего документ, указание даты получения и должности лица, получившего уведомление;
- 13.2.2. при отправке уведомления курьерской почтой – в дату, указанную в уведомлении о вручении;
- 13.2.3. при отправке уведомления почтой заказным письмом с уведомлением о вручении – в дату, указанную в уведомлении о вручении, или в дату, указанную в п. 13.4 Договора.
- 13.3. Уведомление, направленное способами, указанными в п.п. 13.2.1-13.2.3 Договора, будет считаться полученным также в случаях, если его вручение Стороне-адресату оказалось невозможным в связи с отсутствием Стороны-адресата по адресу, указанному в п. 13.1 Договора (или в уведомлении Стороны-адресата об изменении адреса, направленном в порядке, указанном в п. 13.6 Договора) либо такой адрес оказался неверным, вымышленным либо несуществующим.
- 13.4. В случае уклонения Стороны-адресата от получения уведомления Сторона-отправитель, направляет его Стороне-адресату по почте заказным письмом. Уведомление считается полученным Стороной-адресатом по истечении 6 (Шести) календарных дней с даты его отправления.
- 13.5. Уведомления могут быть предварительно направлены по факсу или электронной почте для информационных целей по номерам и адресам, указанным в п. 13.1 Договора, что, однако, не считается надлежащей почтой уведомлений по Договору.
- 13.6. Стороны обязуются в письменной форме уведомлять друг друга обо всех изменениях реквизитов, указанных в п. 13.1 Договора, в течение 7 (Семь) Рабочих Дней с даты их изменения. При нарушении указанной обязанности все обязательства и действия Сторон, исполненные/осуществленные по старым реквизитам, считаются выполненными/осуществленными надлежащим образом.
- 14. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ**
- 14.1. На дату подписания Договора Субарендатор предоставляет следующие заверения об обстоятельствах:
- 14.1.1. Субарендатор является юридическим лицом, надлежащим образом созданным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 14.1.2. Субарендатор не находится в состоянии неплатежеспособности или временного приостановления исполнения денежных обязательств; в отношении Субарендатора не введено наблюдение и не применяется иная процедура банкротства, предусмотренная применимым законодательством;
- 14.1.3. Субарендатор получил все предусмотренные применимым законодательством и учредительными документами Субарендатора разрешения, одобрения и/или согласования, необходимые для заключения и исполнения Договора;
- 14.1.4. заключение и исполнение Договора не приведет к нарушению Субарендатором требований законодательства, положений каких-либо договоров, соглашений, судебных запретов и/или постановлений, обязательных для Субарендатора, либо полномочий учредительных документов Субарендатора;
- 14.1.5. Субарендатору не известно о существовании какого-либо текущего или

41

потенциального судебного разбирательства, претензий со стороны Уполномоченных Органов или третьих лиц, которые могут воспрепятствовать заключению или исполнению Субарендатором Договора.

15. ПРОЧЕЕ УСЛОВИЯ

- 15.1. Договор вместе с Приложением к нему представляет собой исчерпывающую договоренность между Сторонами в отношении его предмета и заменяет собой всю предыдущую переписку и договоренности между Сторонами.
- 15.2. Договор имеет обязательную силу для соответствующих правопреемников Сторон.
- 15.3. Субарендатор настоящим подтверждает, что он полностью осведомлен о состоянии Помещения и согласен принять Помещение в том виде, в котором оно находится.
- 15.4. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением настоящего Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычных деловых оборотах конфиденциальной и раскрывать бы ее только лицам, нуждающимся в ней и гарантирующим соблюдение конфиденциальности.
- Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:
- (а) если раскрытие такой информации требуется в силу действующего законодательства Российской Федерации и/или информация стала общедоступной;
 - (б) своим аффилированным лицам;
 - (в) своим профессиональным консультантам, оказывающим услуги в связи с арендой Помещения;
 - (г) банку или иному финансовому учреждению;
 - (д) любым Уполномоченным Органам (включая налоговые органы) в мере, требуемой применимым законодательством;
 - (е) в суде или арбитражном суде в рамках судебного или арбитражного разбирательства, имеющего обязательную силу для такой Стороны, в той мере, в какой предоставление такой информации необходимо в соответствии с применимым законодательством;
- При нарушении указанных обязательств нарушительная Сторона обязана возместить потерпевшей Стороне убытки (с учетом условий, предусмотренного в п. 8.2.3 Договора).
- 15.5. Стороны настоящим подтверждают, что Договор подписывается надлежаще уполномоченными лицами и Стороны выполнили все требования законодательства РФ в отношении заключения Договора.
- 15.6. Если иное прямо не указано в тексте настоящего Договора, каждая Сторона исполнит возложенные на нее обязательства за свой счет.
- 15.7. За исключением случаев, указанных в п. 9.5 и 15.9 Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора (определение которых дано в статье 451 Гражданского кодекса РФ), включая резкое изменение курса валют, не является основанием для изменения или расторжения Договора любой

42

- из Сторон.
- 15.8. Субарендатор обязан по запросу Арендатора в течение 7 (Семи) календарных дней с даты получения указанного запроса предоставить нотариально заверенные копии (i) учредительных документов со всеми изменениями и свидетельствами о регистрации данных изменений в учредительные документы; (ii) свидетельства о внесении государственной записи в ШРЮЛ о присвоении ОГРН; (iii) свидетельства о государственной регистрации общества, выданного уполномоченным органом; (iv) свидетельства о постановке на налоговый учет; (v) решения (протокола) о назначении исполнительного органа Субарендатора и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор от имени Субарендатора; (vi) заверенные копии лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Субарендатором в Помещениях, при условии, что данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию (сертифицированию) и соответствуют действующим законодательством РФ; (vii) список лиц, упомянутых Субарендатором принимать счета за оплату от Арендатора, заверенный печатью Субарендатора и подписью полномочного лица, а также иные документы.
- 15.9. Если любое условие или положение настоящего Договора будет признано недействительным, незаконным или несправедливым по любой причине решением суда или иным образом, то такая недействительность, незаконность или несправедливость не влечет и не препятствует законности, действительности и применимости остальных условий и положений настоящего Договора. Стороны обязуются предпринять действия по внесению дополнений, изменений или замене всех недействительных или незаконных положений такими действительными и законными положениями, которые обеспечивают максимально возможное достижение планируемого Сторонами экономического результата без нарушения любых коммерческих или иных существенных условий настоящего Договора.
- 15.10. При изменении места нахождения в соответствии с учредительными документами и/или банковских реквизитов Стороны, указанных в Договоре, такая Сторона обязана в течение 7 (Семи) Рабочих Дней в письменной форме уведомить другую Сторону о предстоящих изменениях и сообщить новое местонахождение и/или новые реквизиты. В противном случае, ссылки на место нахождения, указанное в Договоре, или денежные переводы, совершенные по банковским реквизитам, указанным в Договоре, считаются совершенными надлежащим образом.
- 15.11. Заключение Сторонами настоящего Договора является добровольным и Стороны подтверждают, что условия Договора являются справедливыми (т.е. не являются обременительными ни для одной из Сторон и не нарушают баланс интересов Сторон) и не являются кабальными для Сторон.
- 15.12. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться положениями действующего законодательства РФ.
- 15.13. Договор заключен в 3 (Трих) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
- 15.14. Следующие приложения являются неотъемлемой частью Договора:
- Приложение № 1 Копия поэтапного плана
 - Приложение № 2 Форма Акта Приема-Передачи
 - Приложение № 3 Документы, необходимые для регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1
 - Приложение № 4 Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности
 - Приложение № 5 Правила Проведения Работ Субарендатора
 - Приложение № 6 Дополнительное соглашение №1 от 21.12.2015 г. к договору

43

субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21.12.2015 г.

16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:
 ООО «УК «Реальное инвестинг» Д.У.
 Закрытый паевой инвестиционный фонд
 недвижимости «Краснопресненский»
 ОГРН 1057747030000
 ИНН 7703551413
 КПП 770501001

Местонахождение:
 Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Энгельсовская, д. 13
 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Энгельсовская, д. 13

Банковские реквизиты:
 Р/с 40701810500000011752
 Банк ВТБ 24 (ПАО)
 Ю/с 30101810100000000716
 БИК 044525716

От имени Арендатора:

А.А. Ассас
 Генеральный директор
 МП



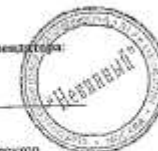
Субарендатор:
 ООО «Нелпайп»
 ИНН 7704338663
 КПП 770401001
 ОГРН 5157746137291 от 05.12.15г.

Местонахождение:
 Юридический адрес: 119034, г. Москва, ул.
 Тимур Фрунзе, д. 11, стр.19, флигель 8.
 Фактический адрес: 119034, г. Москва, ул.
 Тимур Фрунзе, д. 11, стр.19, флигель 8.

Банковские реквизиты:

От имени Субарендатора:

Т.Н. Ларина
 Генеральный директор
 МП

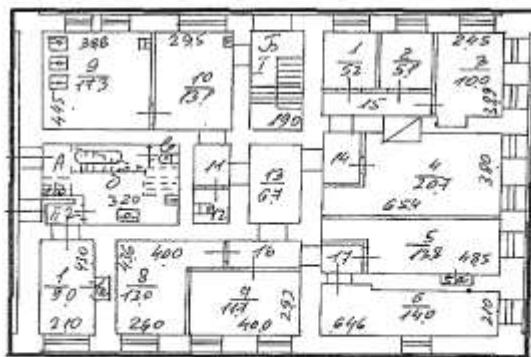


44

Приложение № 1
к Договору субаренды нежилых помещений
№1/2015 от 21 декабря 2015 г.

КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА

1- этаж
г. Москва, ул. Глибуха Фрунзе, дом 11, стр. 19, флигель 8.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

ООО «Невинный»

Т.Н. Ларин
Генеральный директор
МП



45

Приложение № 2
к Договору субаренды нежилых помещений
№1/2015 от 21 декабря 2015 г.

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

к Договору субаренды нежилых помещений № [•]
от [•] г.

г. Москва

[•][•][•]г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», место нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора [•], действующего на основании Устава, и
и Субарендатор

[ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу: [•], именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице [Генерального директора][•], действующего на основании [Устава], далее совместно именуемые «Стороны»,

далее совместно именуемые «Стороны», в по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – «Акт») в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [•] от «[•]» [•] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 3.1 Договора Арендатор передал, а Субарендатор принял нежилые помещения общей площадью [•] ([•]) кв.м. расположенные на [•] этаже здания по адресу: [•], помещение [•], комнаты №№ [•] (далее по тексту «Помещения»).
2. Помещения обременены: _____
3. Субарендатор настоящим подтверждает, что он удовлетворен результатами проведенного им осмотра Помещений, и что Помещения переданы в состоянии, соответствующем условиям Договора. С даты подписания настоящего Акта Арендатор считается надлежащим образом исполняющим обязанности по передаче Помещений Субарендатору.
4. Претензий к состоянию и обеспеченности Помещений Субарендатор не имеет.
5. [В дату подписания настоящего Акта Стороны сняли показания счетчиков коммунальных услуг в отношении Помещений. Показания счетчиков следующие:

- | | |
|---|----------------|
| • счетчик электричества № [•] | показания [•]; |
| • счетчик холодного водоснабжения № [•] | показания [•]; |
| • счетчик горячего водоснабжения № [•] | показания [•]; |

46

* [счетчик [•] № [•]] [подпись [•]]

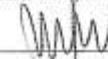
Субарендатор получил от Арендатора [•] ([•]) комплект ключей от Помещен

6. Все торшеры и определены, используемые в настоящем Акте с заглавной буквой, имеют значение, указанное в Договоре.
7. Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»


А.А. Асов
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

ООО «Новый»


Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП



Приложение № 3
к Договору субаренды нежилых помещений
№ 1/2015 от «21» декабря 2015 г.

**ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА В
РЕДАКЦИИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 1**

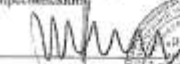
(со стороны Арендатора)

1. Оригинал нотариально удостоверенной доверенности, выданной Арендатором представителю Субарендатора для представления интересов Арендатора в Регистрирующем Органе при государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1;
2. Нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации Арендатора;
3. Нотариально заверенная копия устава Арендатора со всеми изменениями и дополнениями;
4. Нотариально заверенная копия свидетельства о постановке Арендатора на учет в налоговом органе;
5. В случае если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются генеральным директором Арендатора: копия решения уполномоченного органа Арендатора о назначении генерального директора Арендатора, заверенная подписью генерального директора и печатью Арендатора; а случае если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются представителем Арендатора по доверенности – нотариально удостоверенная доверенность, выданная представителем Арендатора (нотариально удостоверенная копия);
6. Оригинал или нотариально удостоверенная копия документа об одобрении сделки по заключению Договора (с учетом Дополнительного Соглашения № 1) уполномоченными органами управления Арендатора (если необходимо);
7. Иные документы по запросу Субарендатора.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Краснопресненский»


А.А. Асов
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

ООО «Новый»


Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП



Приложение № 4
к Договору субаренды нескольких помещений
№1/2015 от 21 декабря 2015 г.

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|------|--|--|---|
| | | АРЕНДАТОР | СУБАРЕНДАТОР |
| 1. | АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | | |
| 1.1. | Уборка внешней территории | Арендатор | |
| 1.2. | Уборка снега | Арендатор | |
| 1.3. | Выносе и внутренне озеленение | Арендатор | |
| | Уборка мусора: | | |
| 1.4. | Сортируемый мусор и его утилизация (картон, пластик, бумага и пр.) | Арендатор | Сбор в установленное место и время для вывоза |
| 1.5. | Вынос и утилизация ламп/аккумуляторных батарей и др. технического оборудования/запчастей | | Субарендатор |
| 1.6. | Строительный мусор, оставленный после реконструкции, отделки, ремонта Помещения | | Субарендатор |
| 1.7. | Дезинфекция и дезинфекция | Арендатор в здании | Субарендатор в границах арендуемого помещения |
| 1.8. | Охрана окружающей среды и предоставление экологической информации | Арендатор | |
| 2. | СЛУЖБА БЕЗОПАСНОСТИ | | |
| 2.1. | Внутренняя служба безопасности | | Субарендатор в границах арендуемых помещений |
| 2.2. | Служба безопасности на внешней территории | Арендатор | |
| 3. | ТЕХНИЧЕСКОЕ | | |

49

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|-------|---|--|---|
| | | ОБСЛУЖИВАНИЕ | |
| 3.1. | Фасады и витражи, включая оборудование на фасадах | Арендатор в части фасада здания | Субарендатор в части витраж арендуемого помещения и своего оборудования на фасаде |
| 3.2. | Вертикальные поверхности, стеклянные перегородки и витражи | Арендатор в части наружного остекления витражи | Субарендатор в части внутреннего остекления витражи |
| 3.3. | Автоматические двери / рольставни | отсутствуют | отсутствуют |
| 3.4. | Двери, часть охранной сигнализации | Арендатор в части наружных дверей периметра здания | Субарендатор в части внутренних дверей арендуемого помещения |
| 3.5. | Эвакуационные двери по помещению Субарендаторов и служебные помещения | Арендатор | |
| 3.6. | Водосточные трубы и желоба | Арендатор | |
| 3.7. | Контроль за температурой и потреблением | Арендатор на узлах учета и контроли здания | Субарендатор внутри помещения на своих узлах учета и контроля |
| 3.8. | Электрооборудование внутри Помещения | | Субарендатор |
| 3.9. | Трансформаторы и распределители | Арендатор | |
| 3.10. | Система электроснабжения, электрооборудование, главные распределительные щиты Центра | Арендатор | |
| 3.11. | Системы электроснабжения, электросредоточительные щиты, электрооборудование, вводные кабели и кабельные коробки Помещения Субарендатора | | Субарендатор |
| 3.12. | Внутренние и внешние (подключенные к фасаду / вывески на входе) | Арендатор | Субарендатор вывески на входе относящиеся к его деятельности |

50

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|-------|--|--|--------------|
| | | | |
| | светильников здание | | |
| 3.13. | Внутренние и внешние светильники Помещения Субарендатора | | Субарендатор |
| 3.14. | Аварийное освещение здания | Арендатор | |
| 3.15. | Аварийное освещение Помещения Субарендатора | | Субарендатор |
| 3.16. | ДГУ (дизель-генераторные установки), обслуживающие здание | отсутствует | отсутствует |
| 3.17. | Электрические низковольтные установки - здание | Арендатор | |
| 3.18. | Электрические низковольтные установки - Помещение Субарендатора | | Субарендатор |
| 3.19. | Блоки бесперебойного питания здания | отсутствуют | |
| 3.20. | Блоки бесперебойного питания в Помещении Субарендатора | | Субарендатор |
| | Системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха (HVAC) | | |
| 3.21. | Система HVAC здания (включая оборудование систем охлаждения/отопления) | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.22. | Система вентиляции | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| | Санитарные системы (водоснабжение, канализация, водосточные, ливневая канализация) | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.23. | Система хозяйственного холодного водоснабжения | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.24. | Отопительные | Арендатор до зоны | |

51

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|-------|---|--|---|
| | | | |
| | оборудование (бойлеры) для хозяйственного горячего водоснабжения | разграничение ответственности | |
| 3.25. | Насосы вне Помещений | отсутствуют | отсутствуют |
| 3.26. | Насосы внутри Помещения | отсутствуют | отсутствуют |
| 3.27. | Основные запорные клапаны на базовых системах здания | Арендатор | |
| 3.28. | Все запорные клапаны, система трубопроводов и санитарные устройства, установленные Субарендатором после точки подключения к базовым системам здания | | Субарендатор |
| 3.29. | Водоотведение (система конденсата) | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.30. | Водоподготовка (водообработка) | отсутствует | |
| 3.31. | Сбросы в канализацию | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| | Системы общей и пожарной безопасности | | |
| 3.32. | Система пожарной сигнализации (включая кабели и периферийное оборудование) | Арендатор до зоны разграничения ответственности | Субарендатор в границах арендуемого помещения |
| 3.33. | Система оповещения о пожаре (включая кабели и периферийное оборудование) | Арендатор до зоны разграничения ответственности | Субарендатор в границах арендуемого помещения |
| 3.34. | Водяная (спринклерная) система пожаротушения | Арендатор (спринклерное пожаротушение отсутствует) | |
| 3.35. | Станция пожарных насосов и пожарные трубопроводы | Арендатор | |
| 3.36. | Системы газового и порошкового пожаротушения | отсутствует | |
| 3.37. | Дополнительное противопожарное оборудование - | Арендатор в части МОП | Субарендатор в границах арендуемого помещения |

52

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|-------|---|--|---|
| | обеспечители | | |
| 3.38. | Пожарные рукава и барабаны, в т.ч. внутренние клапаны | Арендатор в части МОП | Субарендатор в границах арендуемого помещения |
| 3.39. | Система дымоудаления | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.40. | Противопожарные заслонки | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.41. | Система экранной сигнализации | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.42. | Система контроля доступа | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.43. | Система защиты от вандализма | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.44. | Система охранного видеонаблюдения | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |

ЭСКИЗЫ К АКТУ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

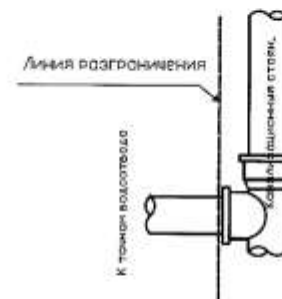
ЭСКИЗ № 1
Электросети



53

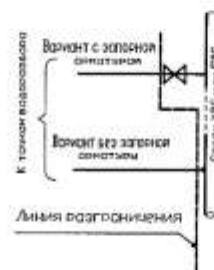
ЭСКИЗ № 2

Канализация (КП)

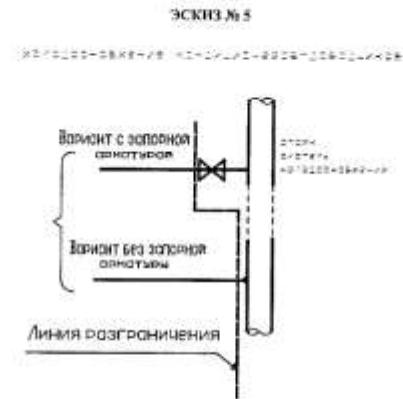
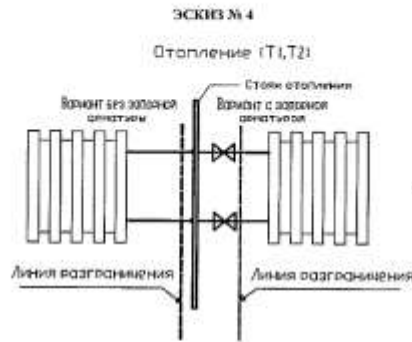


ЭСКИЗ № 3

Водопроводные сети (В)
Горячее водоснабжение (ТЗ,ТД)



54



55

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальное инвестименс ДУ»
Закрывающий договор инвестиционного договора
недвижимости в Краснодарском крае

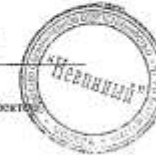
А.А. Ассос
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

ООО «НашаИфа»

Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП



56

Приложение № 5
к Договору субаренды нежилых помещений
№1/2015 от 21 декабря 2015 г.

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ СУБАРЕНДАТОРА

I. СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ НА МОМЕНТ ПЕРЕДАЧИ СУБАРЕНДАТОРУ

1. Арендатор передает Субарендатору Помещения в состоянии и порядке, предусмотренном настоящим Договором и Актом Приема-Передачи.
2. Субарендатор вправе самостоятельно и за свой счет выполнять Работы Субарендатора, в том числе, ремонтные работы в Помещениях, либо с привлечением для этих целей сторонних организаций.

II. ПРОЕКТИРОВАНИЕ РАБОТ СУБАРЕНДАТОРА И ОФОРМЛЕНИЕ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Субарендатор обязан использовать исключительно проекционную и подрадную организацию, имеющую все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ допуски (состоять в СРО и иметь соответствующие свидетельства о допуске ко всем видам строительных работ, требующим такого допуска) на проведение тех видов работ, которые предполагается проводить в Помещениях (если применимо) и опыт работы в подобных проектах на территории г. Москвы. Указанные подразделения должны быть письменно согласованы с Арендатором до начала Работ Субарендатора.
2. Субарендатор заблаговременно до начала Работ Субарендатора представляет Арендатору рабочий архитектурный проект Работ Субарендатора для получения письменного согласия Арендатора на общие архитектурные изменения (перепланировку). Представленные проекты должны соответствовать установленным в РФ санитарным нормам и правилам и иным нормативным актам РФ, а также учитывать лимиты по всем видам коммунальных и энергетических ресурсов, выделенных Арендатором (Собственником) для Помещения.
3. Требования к чертежам и спецификациям для согласования с Арендатором:
 - 3.1. Познанный план в масштабе М-100, в том числе: архитектурный чертеж Помещений с расположением перегородок, окон и дверей с указанием применяемых отделочных материалов; объемы Работ Субарендатора (спецификация); технологический чертеж с расстановкой всего технологического и офисного оборудования; чертежи системы инженерного обеспечения (вентиляции и кондиционирования; электротехнической и слаботочной сети; водоснабжения и канализации – в случае если будут оборудоваться дополнительные санитарные узлы; пожарной сигнализации и т.д.) в полном объеме; конструктивный чертеж по перегородкам;
 - 3.2. Детали, в том числе: разрез, с четким расположением всех предлагаемых методов строительства и материалов; ведомость отделки помещений с указанием применяемых отделочных материалов; таблица дверей;

57

- 3.3. План потолка, в том числе: каркас подвесного потолка; расположение составных элементов; расположение вентиляционных решеток; расположение других деталей, закрепленных на потолке или проходящих сквозь него, тип поточной системы и отделки; расположение панелей доступа к вентиляционным установкам здания;
 - 3.4. План сантехнического оборудования (при установке дополнительных санитарных узлов), в том числе: расположение трубопровода водоснабжения; расположение унитазов, раковин, моек, ванн, душевых кабин и т.д.; аксонометрическая схема системы водопровода и канализации; план размещения технологического оборудования;
 - 3.5. План механической части, в том числе: расположение, тип и размеры кондиционеров с использованием конденсаторной воды или вентиляторов, если таковые требуются; расположение вентиляторов, спецификация оборудования; расчеты нагрузок по теплоснабжению, вентиляции и кондиционированию;
 - 3.6. Проект электропроводки, в том числе: план расположения электропроводки; сечение проводов и кабелей; расположение электрических и телефонных розеток; освещение; однолинейная схема электроснабжения.
4. В случае если вышеуказанная проектная документация и проводимые на основании нее работы требуют обязательного согласования, утверждения и (или) получения разрешения в соответствующих государственных органах, Субарендатор обязан получить самостоятельно все необходимые разрешения и согласования (в частности, Санэпидемстанции, Госпотнадзор МЧС, Энергондзор) и предоставить Арендатору согласованную проектную документацию в Помещениях не позднее даты окончания Работ Субарендатора.
 5. Любые внесенные Субарендатором изменения в архитектурный проект или проект инженерных коммуникаций могут быть реализованы только с письменного согласия Арендатора. В случае если эти изменения влекут за собой необходимость новых согласований в уполномоченных государственных органах, то Субарендатор обязан получить такое согласование самостоятельно.
 6. Субарендатор может приступить к выполнению Работ Субарендатора только после получения согласия Арендатора на выполнение Работ Субарендатора, а также получения всех необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ согласований с уполномоченными государственными органами РФ.
 7. Субарендатор вправе начать выполнение следующих работ:
 - a) мобилизация подрядчика в Помещениях (при этом проживание исполнителей работ в Помещениях исключено);
 - b) доставка строительных и отделочных материалов и оборудования в Помещения;
 - c) обшивка ГКЛ внешних стен Здания и стел ядра Здания;
 при выполнении Субарендатором следующих условий:
 - (i) выполнение Субарендатором своих обязательств по страхованию;
 - (ii) разработка Субарендатором проекта производства работ на выполнение перечисленных выше работ в подпунктах а) – с) и отсутствии у Арендатора замечаний к данному проекту производства работ;
 - (iii) предоставления Субарендатором гарантийного письма с указанным календарным дат предоставления на рассмотрение Арендатору всей проектной документации.
 8. После завершения Работ Субарендатора Субарендатор обязан предоставить Арендатору один экземпляр исполнительной документации по выполненным инженерным и строительным работам с необходимыми согласованиями уполномоченных

58

государственных органов.

III. Порядок проведения Работ Субарендатора

1. Субарендатор согласовывает с Арендатором срок и время проведения Работ Субарендатора в Помещении в письменной форме. Субарендатор обязан обеспечить, чтобы проведение вышеуказанных работ не мешало нормальному пользованию Зданием другими арендаторами и владельцами прилегающих помещений и соседних зданий, в том числе не создавало шума и вибрации, и осуществлялось преимущественно за пределами рабочего времени.
2. До начала Работ Субарендатора Субарендатор обязан предоставить Арендатору заверенные копии свидетельств о допуске подрядчика на проведение всех видов работ, которые предлагаются осуществляться в Помещении (если применимо); документ о страховании гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц (при этом страховая сумма должна составлять не менее 10 000 000 (десяти миллионов) рублей за каждый случай причинения вреда), а также документ о страховании строительно-монтажных рисков на полную восстановительную стоимость Работ Субарендатора; список фамилий и телефонов руководящих работников подрядчика (и субподрядчиков).
3. Работ Субарендатора должны производиться в соответствии с требованиями компетентных государственных органов и нормативных актов РФ и указаниями Арендатора по организации работ. Субарендатор несет ответственность за любой ущерб, причиняемый Помещением или Зданию при проведении Работ Субарендатора.
4. Субарендатор и (или) его подрядчик обязан производить Работы Субарендатора только на основании согласованной с Арендатором Проектной Документации.
5. Субарендатор и (или) его подрядчик должен использовать при проведении Работ Субарендатора только сертифицированные материалы.
6. Арендатор обязан предоставлять Субарендатору и (или) его подрядчику информацию о скрытых трубопроводах, проводах и т.д., установленных над, под или внутри Помещений, а Субарендатор и (или) его подрядчик подтверждает получение вышеуказанной информации.
7. Субарендатор обязуется строго следовать указаниями Арендатора по подключению инженерных систем Помещений к системам жизнеобеспечения Здания (вентиляции, кондиционирования, электрическим сетям, телефонным кабелям, пожарной сигнализации и т.д.) и осуществлять указанное подключение только в присутствии представителя Арендатора.
8. Вывоз строительного мусора, образовавшего в результате Работ Субарендатора в Помещениях, обеспечивается Арендатором за свой счет и осуществляется в нерабочее время. Расположение контейнеров в обязательном порядке согласуется с Арендатором.
9. На время проведения в Здании Работ Субарендатора для передвижения работников подрядчика Субарендатора используется выход по внутренний двор Здания и соответствующая лестница. Использовать лифт для перевозки строительных материалов и строительного мусора запрещается.
10. По окончании Работ Субарендатора, в том числе работ по монтажу инженерных сетей, проводимых Субарендатором и (или) его подрядчиком, составляются акты освидетельствования скрытых работ, акты замеров сопряжения изоляции, акты испытаний инженерных установок и т.д., которые подшиваются Субарендатором (заказчиком), подрядчиком Субарендатора и Арендатором.

58

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:

ООО «УК «Результат» Инвестиционно-Д.У.
Закрýтый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Результат»

А.А. Асгов
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

ООО «Несвиный»

Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП



60

Вх. № 276
Отр. 23.12.15

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Невинный», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились установить ежемесячную Постоянную Арендную Плату в период с 21 декабря 2015 г. по 31 мая 2016 г. в размере 10.000 Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что к 01 июня 2016 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашения об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.
 - 2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:
 - 2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;
 - 2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
 - 2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Арендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.
3. Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 136 850 (Сто тридцать шесть тысяч восемьсот пятьдесят) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что к 01 июня 2016 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашения об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то Договор считается прекращенным с этой даты.

1

4. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.
5. Стороны договорились, что размер Обеспечительного Платежа (п. 4.11.1. Договора) составляет 762 711,86 (Семьсот шестьдесят две тысячи семьсот одиннадцать целых и 86 /100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Обеспечительный Платеж выплачивается Арендатором Арендодателю не позднее 45 (Сорока пять) Рабочих Дней с даты подписания Договора и получения счета на оплату от Арендодателя.

Стороны договорились, что к 01 июня 2016 г. размер Обеспечительного Платежа подлежит изменению по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашения об изменении размера Обеспечительного Платежа то Договор считается прекращенным с этой даты.

6. Стороны договорились о том, что Срок Аренды по Договору начинается с Даты Начала и устанавливается по _____ включительно.
7. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:
 - 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.
 - 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в Приложении № 4 к Договору Аренды, а также (ii) платежный документ с отметкой банка Арендатора об исполнении, подтверждающий оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора Аренды в редакции Соглашения.
 - 3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в Приложении № 4 к Договору Аренды, а также платежного документа, подтверждающего оплату вышеуказанной государственной пошлины, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
 - 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор

2

Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

8. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является Приложением №11 к Договору Аренды и его неотъемлемой частью.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
 ООО «УК «Реальные инвестиции»
 ОГРН 1057747030000
 ИНН 7703551413
 КПП 770301001

Местонахождение:
 Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Звенигородская, д. 13
 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я

Банковские реквизиты:
 Р/с 40701810500000011752
 Банк ВТБ 24 (ПАО)
 К/с 30101810100000000716
 БИК 044525716

Арендатор:
 ООО «Невинный»
 ОГРН 5157446134291
 ИНН 7404338663
 КПП 740401001

Местонахождение: Юрид. и факт. оф.
 119034, г. Москва,
 ул. Тимирязевская,
 д. 11, стр. 19, филиал № 8

Банковские реквизиты:

От имени Арендодателя:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
 паевой инвестиционный фонд недвижимости
 «Краснопресненский»

□
 А.А. Асеев
 Генеральный директор
 МП



От имени Арендатора:

ООО «Невинный»

Т. Н. Ларина
 Генер. директор



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1/2015 ОТ 21.12.2015 ГОДА

г. Москва

15 августа 2016 г

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Невинный», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Размер Постоянной Арендной Платы в период с 01 июня 2016 г. по 31 июля 2016 г. составляет 10.000 Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01 августа 2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 625 861,77 (Шестьсот двадцать пять тысяч восемьсот шестьдесят одна целая и 77/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01.11.2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 682 189,83 (Шестьсот восемьдесят две тысячи сто восемьдесят девять целых и 83/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01 января 2017 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.
 - 2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:
 - 2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;
 - 2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
 - 2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Арендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

3. Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 136 850 (Сто тридцать шесть тысяч восемьсот пятьдесят) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01.11.2016 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 149166,11 (Сто сорок девять тысяч сто шестьдесят шесть целых и 11/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01 января 2017 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

4. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

5. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

- 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.
- 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 4** к Договору Аренды.
- 3) Расходы по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения в уполномоченном Регистрирующем Органе несет Субарендатор. Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения и указанных в **Приложении № 4** к Договору Аренды, передать настоящее Дополнительное соглашение, а также платежный документ, с отметкой банка Субарендатора об исполнении, подтверждающий оплату Субарендатором государственной пошлины, для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
- 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды/ настоящее Дополнительное соглашение, то Арендатор обязуется

предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

6. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 31.05.2016 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

7. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
ООО «УК «Реальные инвестиции»
 ОГРН 1057747030000
 ИНН 7703551413
 КПП 770301001

Местонахождение:
 Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Звенигородская, д. 13
 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я

Банковские реквизиты:
 Р/с 40701810500000011752
 Банк ВТБ 24 (ПАО)
 К/с 30101810100000000716
 БИК 044525716

От имени Арендодателя:
 ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
 паевой инвестиционный фонд недвижимости
 «Краснопресненский»

 А.А. Асеев
 Генеральный директор
 МП

Арендатор:
ООО «Невинный»
 ОГРН 5157746137291
 ИНН 7704338663
 КПП 770401001

Местонахождение:
 Юр. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимкура
 Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8
 Почт. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимкура
 Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8

Банковские реквизиты:
 р/с 40702810900000013361
 АО «Райффайзенбанк» г. Москва
 к/с 30101810200000000700
 БИК 044525700

От имени Арендатора:
 ООО «Невинный»

 Т.Н. Ларина
 Генеральный директор
 МП

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1/2015 ОТ 21.12.2015 ГОДА

г. Москва

30 декабря 2016 г

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Невинный», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что с 01 января 2017 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 750 408,26(Семьсот пятьдесят тысяч четыреста восемь рублей, 26 коп.), кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2017 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с 01 декабря 2017г.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:

2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Арендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

- 3 Стороны договорились о том, что с 01 января 2017 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 164 083,15(Сто шестьдесят четыре тысячи восемьдесят три руб., 15 коп.), кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2017 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с 01 декабря 2017

1

3. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

4. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.

2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 4** к Договору Аренды.

3) Расходы по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения в уполномоченном Регистрирующем Органе несет Субарендатор. Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения и указанных в **Приложении № 4** к Договору Аренды, передать настоящее Дополнительное соглашение, а также платежный документ, с отметкой банка Субарендатора об исполнении, подтверждающий оплату Субарендатором государственной пошлины, для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды/ настоящее Дополнительное соглашение, то Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

2

5. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды, заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

6. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| | |
|--|---|
| <p>Арендодатель: ООО «УК «Реальные инвестиции» ОГРН 1057747030000 ИНН 7703551413 КПП 770301001</p> <p>Местонахождение: Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я</p> <p>Банковские реквизиты: Р/с 40701810300000011752 Банк ВТБ 24 (ПАО) К/с 30101810100000000716 БИК 044525716</p> <p>От имени Арендодателя: ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»</p> <p align="right"> А.А. Арсенов Генеральный директор ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский» </p> | <p>Арендатор: ООО «Невинный» ОГРН 5157746137291 ИНН 7704338663 КПП 770401001</p> <p>Местонахождение: Юр. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8 Почт. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8</p> <p>Банковские реквизиты: р/с 40702810900000013361 АО «Райффайзенбанк» г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700</p> <p>От имени Арендатора: ООО «Невинный»</p> <p align="right"> Т.Н. Ларина Генеральный директор ООО «Невинный» </p> |
|--|---|

3

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1/2015 ОТ 21.12.2015 ГОДА

г. Москва

19 декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации по основному государственному регистрационному номеру (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Невинный», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», в полном объеме «Стороны»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2017 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 817 945,00 (Восемьсот семнадцать тысяч девятьсот сорок пять 00/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.
 Стороны договорились о том, что с 01 апреля 2018 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.
2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.
 - 2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:
 - 2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний прибора учета, установленных в Помещениях;
 - 2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
 - 2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Арендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний прибора учета, установленных в Здании.
 - 2.5 Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2017 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение составляет 178 850,63 (Сто семьдесят восемь тысяч восемьсот пятьдесят и 63/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.
 Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2018 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем

4

абзаце, не заключает дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

3. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

4. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.

2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 4** к Договору Аренды.

3) Расходы по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения в уполномоченном Регистрирующем Органе несет Субарендатор. Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения и указанных в **Приложении № 4** к Договору Аренды, передать настоящее Дополнительное соглашение, а также платный документ с отметкой банка Субарендатора об исполнении, подтверждающий оплату Субарендатором государственной пошлины, для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указанным Регистрирующим Органом потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды/ настоящее Дополнительное соглашение, то Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Два) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, в Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

5. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.12.2017 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

6. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| | |
|--|--|
| Арендодатель: | Арендатор: |
| ООО «УК «Реальные инвестиции» | ООО «Невинный» |
| ОГРН 1057747030000 | ОГРН 5157746137291 |
| ИНН 7703551413 | ИНН 7704338663 |
| КПП 770301001 | КПП 770401001 |
| Местонахождение: | Местонахождение: |
| Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 | Юр. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8 |
| Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 | Почт. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8 |
| Банковские реквизиты: | Банковские реквизиты: |
| Р/с 40701810500000011752 | р/с 40702810900000012361 |
| Банк ВТБ 24 (ПАО) | АО «Райффайзенбанк» г. Москва |
| К/с 30101810100000000716 | к/с 30101810200000000700 |
| БИК 044525716 | БИК 044525700 |
| От имени Арендодателя: ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский» | От имени Арендатора: ООО «Невинный» |




Т.Н. Ларионов
Генеральный директор
МП

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1/2015 ОТ 21.12.2015 ГОДА

г. Москва

12 апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Невинный», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Титяны Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

- Изложить п. 4.11.7. Договора в следующей редакции:
«4.11.7. Сумма Обеспечительного платежа, в случае отсутствия нарушений со стороны Субарендатора, предусмотренных настоящим Договором, засчитывается как полная оплата последнего месяца аренды по настоящему Договору.»
- Внести изменения в условия Договора, установленные п. 1. Дополнительного соглашения № 4 от 19.12.2017 г к Договору субаренды, и изложить его в следующей редакции:
«1. Стороны договорились о том, что с 01 апреля 2018 г. по 30 ноября 2018 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет \$17 945,00 (Восемьсот семнадцать тысяч девятьсот сорок пять 00/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.
Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2018 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.»
- Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:
 - Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.
 - Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 4** к Договору Аренды.
 - Расходы по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения в уполномоченном Регистрирующем Органе несет Субарендатор. Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения и указанных в **Приложении № 4** к Договору Аренды, передать настоящее Дополнительное соглашение, а также платежный документ, с отметкой банка Субарендатора об исполнении, подтверждающей оплату

1

Субарендатором государственной пошлины, для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

- В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды/ настоящее Дополнительное соглашение, то Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.
- Стороны также договорились о следующем:
 - Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
 - Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
 - Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 21.12.2015 г., за исключением положений п. 2. Настоящего Дополнительного соглашения, которые распространяют свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.04.2018 г.
 - Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

5. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
 ООО «УК «Реальные инвестиции»
 ОГРН 1057747030000
 ИНН 7703551413
 КПП 770301001
Местонахождение:
 Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13
 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13
Банковские реквизиты:
 Р/с 40701810500000011752
 Банк ВТБ 24 (ПАО)
 К/с 30101810100000000716
 БИК 044525716

Арендатор:
 ООО «Невинный»
 ОГРН 5157746137291
 ИНН 7704338663
 КПП 770401001
Местонахождение:
 Юр. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8
 Почт. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8
Банковские реквизиты:
 р/с 40702810900000013361
 АО «Райффайзенбанк» г. Москва
 к/с 30101810200000000700
 БИК 044525700

От имени Арендодателя:
 ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»



От имени Арендатора:

ООО «Невинный»

Генеральный директор
 МП

2

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №6
К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1/2015 ОТ 21.12.2015 ГОДА

г. Москва

30 ноября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под обозначением государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057347030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д.13; именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Невилский», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2018 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 891 560,05 (Восемьсот девяносто одна тысяча пятьсот шестьдесят и 05/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2019 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (стандам) и включает:

2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Субарендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещении;

2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

3. Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2018 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 194 947,19 (Сто девяносто четыре тысячи девятьсот сорок семь и 19/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2019 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем

абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

3. Стороны договорились, что в случае изменения порядка начисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка начисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребует в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.

4. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.

2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, перечень которых приведен в Приложении № 4 к Договору Аренды.

3) Расходы по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения в уполномоченном Регистрирующем Органе несет Субарендатор. Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения и указанных в Приложении № 4 к Договору Аренды, передать настоящее Дополнительное соглашение, в числе платежный документ, с отметкой филиала Субарендатора об исполнении, подтверждающей оплату Субарендатором государственной пошлины, для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа требуется внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды/ настоящее Дополнительное соглашение, то Субарендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

5. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.12.2018 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трих) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

6. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
 ООО «УК «Реальные инвестиции»
 ОГРН 1057747030000
 ИНН 7703551413
 КПП 770301001

Местонахождение:
 Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Звенигородская, д. 13
 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:
 Р/с 4070181050000011752
 Банк ВТБ 24 (ПАО)
 К/с 30101810100000000716
 БИК 044525716

От имени Арендодателя:
 ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
 паевой инвестиционный фонд недвижимости
 «Краснопресненский»

А.А. Асеев

Генеральный директор
 МП



Субарендатор:
 ООО «Незвонкий»
 ОГРН 5157746137291
 ИНН 7704338663
 КПП 770401001

Местонахождение:
 Юр. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура
 Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8
 Почт. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура
 Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8

Банковские реквизиты:
 р/с 4070281090000013361
 АО «Райффайзенбанк» г. Москва
 к/с 30101810200000000700
 БИК 044525700

От имени Субарендатора:
 ООО «Незвонкий»

Т.Н. Ларина

Генеральный директор
 МП



| | | |
|---|-------------|-------------|
| Удостоверение в подлинности копии документа | № документа | № документа |
| Дата документа | № документа | № документа |
| Инициалы и фамилия | № документа | № документа |
| Подпись | № документа | № документа |



**КРАСНАЯ РОЗА
ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ**

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 369/A
от «02» февраля 2016г.

между
Закрытым акционерным обществом «Красная Роза 1875»
в качестве Арендодателя
и
Обществом с ограниченной ответственностью
«УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд
«Краснопресненский»
в качестве Арендатора.

НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ («Договор») заключен в г. Москва, Российская Федерация, между:

Закрытым акционерным обществом «Красная Роза 1875», юридическим лицом, учрежденным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемым в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Грениной Марины Александровны, действующего на основании Устава, и

Обществом с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическим лицом, учрежденным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемым в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ассана Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава,

далее совместно именуемым «Стороны», и по отдельности – «Сторона», о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВИЛА ТОЛКОВАНИЯ

1.1. Определения

Един иное же следует из контекста, термины, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«Акт Возврата» означает документ, подтверждающий возврат Помещений Арендатором Арендодателю и составляемый в соответствии с формой, согласованной Сторонами в **Приложении № 3**.

«Акт Осмотра» означает акт осмотра Помещений, составленный по форме, приведенной в **Приложении № 7** к Договору.

«Акт Приема-Передачи» означает документ, подтверждающий передачу Помещений во временное пользование Арендатору, составленный Сторонами в порядке, предусмотренном статьей 3 настоящего Договора, и в соответствии с формой, согласованной Сторонами в **Приложении № 2**.

«Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности» означает акт разграничения эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором в отношении Здания, Помещений, инженерных систем и оборудования Здания, приведенный в **Приложении № 8**.

«Арендная Плата» означает арендную плату за временное пользование Помещениями, подлежащую оплате Арендатором и включающую в себя Постоянную Арендную Плату и Переменную Арендную Плату, определенные в статье 4 Договора.

«Арендная Площадь» означает площадь Помещений, определенную в соответствии с Методом Расчета.

«Банк России» означает Центральный банк РФ.

«Гражданский Кодекс РФ» означает Гражданский кодекс РФ (часть первая) № 51-ФЗ от «30» ноября 1994 г.; Гражданский кодекс РФ (часть вторая) № 14-ФЗ от «26» января 1996 г.; Гражданский кодекс РФ (часть третья) № 146-ФЗ от «26» ноября 2001 г.; Гражданский кодекс РФ (часть четвертая) № 230-ФЗ от «18» декабря 2006 г. (с изменениями и дополнениями).

«Дата Начала» означает дату подписания Сторонами Акта Приема-Передачи.

«Доллар США» означает официальную денежную единицу (валюту) Соединенных Штатов Америки.

«Пом. Арендаторов» означает отношение Арендной Площади Помещений к арендуемой площади Здания, и используемое для целей расчета Переменной Арендной Платы I и иных соответствующих платежей по Договору.

«Дополнительное Соглашение № 1» означает дополнительное соглашение № 1 к Договору о продлении срока его действия по «19» января 2021 г. актом, подписанное Сторонами одновременно с подписанным Договором.

«Договор» означает настоящий Договор аренды нежилых помещений.

«Здание» означает нежилое здание, общей площадью 14 345, 8 (Четырнадцать тысяч триста сорок пять целых 8/10) кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, дом 11, стр. 44.

«Земельный Участок» означает земельный участок, с кадастровым номером 77:01:005014:1001, общей площадью 55 901 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, ал. 11, корп. 4, стр. 7ФЛ1-2, стр. 7, 13, фп. 8, стр. 19, 19-19А, 25, 29, 30, 33, 44, 46, 48, 49-51, 56, 60, 60А, 61, 62, 68, 89, ул. Льва Толстого, ал. 14, 16, на котором расположено Здание.

«Иностранная Рабочая Сила» означает физическое лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации или лицо без гражданства, привлеченное Арендатором для выполнения каких-либо работ, оказания каких-либо услуг.

«Коммунальные Услуги» означают услуги по предоставлению электроэнергии, горячего и холодного водоснабжения, канализации (при этом потребление бытовой канализации в Помещениях составляет 100% от суммы потребления холодного и горячего водоснабжения в Помещениях), сезонного теплоснабжения, оказание которых Арендатору обеспечивается Арендодателем через соответствующих поставщиков.

«Места Общего Пользования» означает наружные площади общего пользования, расположенные на Земельном Участке (включая дороги, тротуары, благоустроенные территории, зеленые зоны, пешеходные зоны) и внутренние площади общего пользования Здания (включая входную группу, холлы, коридоры, входы, вестибюли, переходы, места скопления людей, лестницы и лестничные площадки, лифты, служебные зоны, общественные туалеты Здания, соответствующие территории и объекты общественного назначения, инженерные сети по обслуживанию Здания и Помещений, включая комнаты и другие помещения, где данное оборудование установлено или расположено), и другие места, отведенные Арендодателем для общего пользования и предназначенные для совместного общего использования Арендодателем, Арендатором, другими арендаторами и посетителями Здания, в соответствии с их целевым назначением.

«Метод Расчета» означает метод измерения и расчета Арендной Площади Помещений в соответствии с международными стандартами BOMA (Нью-Йорк, США) (Standard Method for Measuring Floor Area in Office Buildings (ANSI/BOMA Z65.1-2010 Method A).

«Неотделимые Улучшения» означает любые изменения, дополнения, перепланировки, переоборудования, иные улучшения Помещений, произведенные Арендатором в соответствии с Договором и неотделимые без нанесения вреда Помещениям и/или Зданию. Неотделимыми Улучшениями являются все смонтированные в Помещениях материалы и/или оборудование в соответствии с утвержденной Арендодателем Проектной Документацией и в соответствии со всеми произведенными Арендатором несанкционированными работами.

Неотделимыми Улучшениями являются (включая, но не ограничиваясь):

1. смонтированный Арендатором в Помещениях фильм-пол, включая неразборный фильм-пол, полные фильм-полы и плитки фильм-полы;
2. смонтированные Арендатором в Помещениях напольные покрытия, включая, но не ограничиваясь, ковровые, керамическую плитку, керамогранит, паркет, паркетную доску, ламинат, линолеум, напольные покрытия из натурального камня;
3. смонтированные Арендатором в Помещениях настенные покрытия, включая, но не ограничиваясь, краску, обои, керамическую плитку, керамогранит, настенные покрытия из натурального камня;
4. смонтированные Арендатором в Помещениях перегородки, выполненные из гипсокартона и/или стекла;
5. смонтированные Арендатором в Помещениях потолочные системы, включая, но не ограничиваясь, подвески, выполненные из гипсокартона, армстронг, грильято, натяжные потолки, подвешенные потолки из гипсокартона;
6. смонтированный Арендатором в Помещениях шпатель;
7. смонтированные Арендатором в Помещениях двери;
8. смонтированные Арендатором в Помещениях жалюзи (в окнах, шторы, системы жалюзи, тонирование или декоративные пленки);
9. смонтированные Арендатором в Помещениях подоконники;
10. смонтированные Арендатором в Помещениях вентиляционные доводчики (фанкойлы, как канального типа, так и кассетного типа), сплит системы (внутренние и внешние блоки);
11. смонтированные Арендатором в Помещениях трубы;
12. смонтированные Арендатором аксессуары в сантехнических узлах в Помещениях;
13. смонтированные Арендатором в Помещениях кабельные лотки и электрическая проводка с оконечными устройствами, выключателями, слаботочная проводка и фурнитура;
14. смонтированные Арендатором в Помещениях оконечные устройства, такие как диффузоры, вместо или иные вентиляционные решетки, пожарные датчики, опренированные и дренажные головки (сорокосети), пульты контроля и управления системы АПС и СОУЗ, пожарные оповещатели (дымовые, тепловые и ручные), звуковые колонки, пожарные шкафы в комплекте с пожарными рукавами и стволами, настенные розетки, настенные выключатели, автоматические выключатели, УЗО, блоки управления вытяжаторными доводчиками, лючки, датчики движения, считыватели контроля-доступа, турникеты, клапаны, видеодомофоны;
15. смонтированные Арендатором в Помещениях сантехнические приборы (включая, но не ограничиваясь, раковины, умывальники, смесители, ванны, душевые кабины, унитазы, биде, писсуары, установкиливной канализации);
16. смонтированные Арендатором в Помещениях встроенные светильники (включая потолочные, настенные, люминесцентные системы «ВЫХОД»);
17. смонтированные Арендатором в Помещениях электрические щиты, узлы учета электроэнергии.

18. смонтированные Арендатором в Помещениях инженерные устройства, вентиляционные короба, дроссель-клапаны, клеммостаты, вентиляционные решетки;

19. смонтированные Арендатором в Помещениях тепловые насосы, тепловые генераторы, конвекторы, радиаторы.

Во избежание сомнений, результат работ (улучшений помещений) указанных в подпунктах 2,3,4,6,7,8,9,12,15 настоящего термина выписи для целей бухгалтерского учета относится к текущему ремонту в соответствии с п. 5 Приложения № 7 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

«**Обеспечительный Платеж**» означает денежную сумму, эквивалентную сумме Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) месяц, являющаяся способом обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору и уплачиваемую Арендатором в соответствии с п. 4.11 Договора.

«**Обстоятельства Непредвидимой Силы**» означает события и обстоятельства, исключившие, помимо прочего: пожар, наводнение, бурю, землетрясение, ураган, смерч, экстремальные погодные условия, прочие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, взрывы, бомбардировки, революции, гражданские волнения, забастовки, локауты, которые делают исполнение обязательств по Договору невозможным (в том числе, помимо прочего, действия, которые влекут экспроприацию или национализацию имущества Арендодателя) и/или иные события или обстоятельства, которые находятся вне разумного контроля Сторон и причины и/или последствия которых Стороны, действуя разумно и осмотрительно, не могли ни предвидеть, ни предотвратить, при этом отсутствие необходимых денежных средств или невозможность их перевода, а также резкое изменение курса валют не являются Обстоятельствами Непредвидимой Силы.

«**Отделочные Работы**» означает строительные, отделочные и инженерно-монтажные работы в Помещениях, которые должны быть выполнены Арендатором и/или подрядчиком Арендатора в соответствии с Договором в целях приведения Помещений в состояние, пригодное для их использования в соответствии с Разрешенным Использованием.

«**Переменная Арендная Плата 1в**» означает составную часть Переменной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.2 Договора.

«**Переменная Арендная Плата 2в**» означает составную часть Переменной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.3 Договора.

«**Переменная Арендная Платаи**» означает составную часть Арендной Платы, включающую Переменную Арендную Плату 1 и Переменную Арендную Плату 2.

«**Помещения**» означает нежилые помещения, описание которых приведено в п. 2.1 Договора, которые Арендодатель передает Арендатору на иррегулярное пользование согласно условиям Договора.

«**Постоянная Арендная Платаи**» означает составную часть Арендной Платы, указанную в п. 4.4 Договора.

«**Правила Пользования Зданием**» означает правила пользования Зданием и прилегающей территорией.

«**Правила Проведения Работ Арендатора**» означает правила проведения Работ Арендатора в Здании (включая порядок согласования Арендатором с Арендодателем Работ Арендатора и требования к порядку проведения Работ Арендатора), обязательные для Арендатора, иных арендаторов Здания, их работников, субарендаторов, агентов, посетителей, третьих лиц, привлеченных для выполнения

работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия арендаторов. Правила Проведения Работ Арендатора приведены в Приложении № 10 к Договору.

«**Приложение**» означает любое приложение к Договору.

«**Проектная Документация**» означает оформленную в соответствии с действующим законодательством РФ проектную и/или рабочую документацию, определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения Работ Арендатора, включая, помимо и детальные архитектурные и инженерные планы и спецификации в отношении Работ Арендатора (в том числе, архитектурные, механические и электрические рабочие чертежи для Работ Арендатора) и иную необходимую документацию.

«**Работы Арендатора**» означает любые работы Арендатора, направленные, в частности, на изменение, дополнение, перепланировку, переоборудование, иные улучшения Помещений, а также текущий ремонт Помещений согласно п.п. (v), (vi) и 5.4.2.1 Договора. Результаты Работ Арендатора могут представлять собой как отдельные улучшения, так и неотделимые Улучшения.

«**Рабочие Часы Арендодателя**» означает рабочие часы Арендодателя, которые устанавливаются с 09:30 до 18:30 часов в любой день кроме нерабочих и праздничных (нерабочих) дней, установленных в соответствии с Трудовым Кодексом РФ.

«**Рабочий День**» означает любой день, кроме выходных и/или праздничных нерабочих дней, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

«**Разрешенное Использование**» означает использование Помещений для осуществления деятельности по предоставлению услуг в области общественного питания и розничной торговли алкогольной продукцией.

«**Расходы Арендодателя**» означает фактические расходы Арендодателя, связанные с владением Зданием и Земельным Участком.

«**Регистрирующий Орган**» означает территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации (включая его соответствующие территориальные подразделения) или любой другой компетентный государственный орган, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации регистрировать права на недвижимое имущество в связи с ним.

«**Реестр**» означает Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

«**Рубль**» означает официальную денежную единицу (населу) Российской Федерации.

«**РФ**» означает Российская Федерация.

«**Срок Аренды**» означает период времени, на который Арендодатель предоставляет Арендатору Помещения на временное пользование на основании Договора; продолжительность такого периода определяется в соответствии с п. 11.2 Договора.

«**Ставка Переменной Арендной Платы 2в**» означает ставку Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) кв.м Арендной Площади в год, определяемую согласно п. 4.5.3 Договора.

«**Ставка Постоянной Арендной Платыи**» означает ставку Постоянной Платы за 1 (Один) кв.м Арендной Площади в год, определяемую согласно п. 4.4.1 Договора.

«**Уполномоченные Органы**» означает орган законодательной, исполнительной или судебной власти (федерального, регионального либо муниципального уровня), а также

организации, учреждения и предприятия, которым уполномочены осуществлять какие-либо властные функции или принимать решения, обязательные для неограниченного круга лиц. В целях Договора термин «Уполномоченные Органы» также включает постановления Коммунальных Услуг, организации технической инвентаризации, организации, осуществляющее кадастровую деятельность, и кадастровых инженеров.

«Часы Работы Арендатора» означает круглосуточное с понедельника по воскресенье (оба дня включительно), когда Арендатор обязуется использовать Помещения для целей Разрешенного Исползования.

«Эксплуатационные Услуги» означает услуги, связанные с управлением, эксплуатацией и техническим обслуживанием Здание и прилегающей территории, включая обеспечение надлежащего санитарного состояния, безопасности, общественного порядка и противопожарной безопасности. Общий перечень Эксплуатационных Услуг приведен в Приложении № 5 к Договору.

1.2. Правила толкования

В Договоре, если из контекста не следует иное:

- 1.2.1. определения слов и словосочетаний в единственном числе также распространяются на слова и словосочетания во множественном числе, и наоборот;
- 1.2.2. под лицами понимаются как физические, так и юридические лица;
- 1.2.3. при ссылке на номера статей, пунктов, подпунктов и Приложений имеются в виду статьи, пункты и подпункты Договора, а также Приложения к Договору;
- 1.2.4. обязательство любой Стороны воздерживаться от каких-либо действий или бездействия также включает обязательство обеспечить, чтобы должностные лица, представители и работники такой Стороны воздерживались от таких действий или бездействия;
- 1.2.5. слово «день» в Договоре означает календарный день;
- 1.2.6. заголовки статей, пунктов и Приложений используются исключительно для удобства и не влияют на толкование содержания таких статей, пунктов и Приложений;
- 1.2.7. при наличии разночтений между указанным в Договоре какими-либо срокам, дат, сумм, площадей, размеров, объемам или иных показателей одновременно в цифрах и прописью предпочтение отдается указанию таких сроков, дат, сумм, площадей, размеров, объемам или иных показателей в цифрах;
- 1.2.8. ссылки на Арендодателя и Арендатора подразумевают также уполномоченных лиц этих Сторон;
- 1.2.9. если в соответствии с Договором требуется получение одобрения, разрешения или согласия Арендодателя, то указанные одобрения, разрешения или согласия считаются действительными только в том случае, если они предоставлены в письменной форме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять во временное пользование за плату Помещения в соответствии с условиями Договора Помещения передается Арендатору для целей Разрешенного Исползования, а также для последующего предоставления Арендатором Помещений третьим лицам на условиях субаренды, при условии получения предварительного письменного согласия

Арендодателем на законных договорах субаренды Помещений и соблюдении Арендатором положений, установленных пунктом 5.12 Договора.

- 2.2. Помещения представляют собой нежилые помещения, расположенные на 1 (Первом) этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, общей площадью 388,40 (Триста восемьдесят восемь целых и 40/100) кв.м., помещения №1, комнаты №№ 1-5, 5а, 6-17, помещения №3, комнаты №№1-27.
Границы Помещений обозначены красным цветом на копии поэтажного плана, приведенного в Приложении № 1 к Договору;
- 2.3. Стороны соглашаются, что площадь Помещений в соответствии с документами технической инвентаризации будет использоваться исключительно для целей идентификации объекта Договора.
- 2.4. Здание, в котором расположены Помещения, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 77/АД № 299025 от 13 марта 2007 г. (регистрационный запис № 77-77-12/003/2007-874, 13 марта 2007 г. внесены изменения по заявлению № 77-77-12/003/2007-876).
- 2.5. Настоящим Арендодатель уведомляет Арендатора об обременении Помещений ипотекой в пользу ПАО «Сбербанк России» на основании Договора последующей ипотеки № 4519/1 от 19 августа 2014 г.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЙ

- 3.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное пользование Помещения на илпание «02» февраля 2016 г. и подтвердить это Стороны подписишт Акт Приема-Передачи. Помещения передаются Арендатору в их фактическом состоянии, существующем на дату подписания Акта Приема-Передачи.
При подписании Акта Приема-Передачи Стороны обязуются произвести фотосъемку Помещений для целей фиксации их фактического состояния. При производстве фотосъемки Помещений каждая помещенне подлежит фотографированию не менее чем из четырех ракурсов. Материалы фотофиксации являются неотъемлемой частью Акта Приема-Передачи.
При возникновении противоречий между описанием, содержащимся в Акте Приема-Передачи, и результатом фотосъемки, признающее значение имеет результат фотосъемки, зафиксированный в данных экземплярах электронных носителей.
- 3.2. Подписанный Сторонами Акт Приема-Передачи подтверждает надлежащее исполнение Арендодателем обязанности по передаче Помещений Арендатору.
- 3.3. Возврат Помещений Арендатором Арендодателю осуществляется не позднее 00.15 часов дня, следующего за последним днем Срока Аренды. В случае досрочного прекращения действия Договора по любым причинам Арендатор обязуется возратить Помещения в дату прекращения действия Договора или в дату, указанную в уведомлении Арендодателя об отказе от исполнения Договора.
- 3.4. Помещения считаются переданными Арендатором и приняты Арендодателем с момента подписания Сторонами Акта Возврата.
- 3.5. Арендатор обязан передать Помещения Арендодателю в состоянии, указанном в Акте Приема-Передачи и зафиксированном фотоматериалами (с учетом документов, составленного в соответствии с п. 7.1.17 Договора) и с учетом нормального износа согласно п. 3.6 Договора, в также свободными от любого имущества Арендатора (включая, но, не ограничиваясь, аппаратура, мебель, оборудование, товары, личное имущество работников Арендатора). Арендатор обязуется передать Арендодателю все ключи от Помещений. Арендатор обязуется удалить из Помещений свое имущество без

- нанесены ущерба Помещению и/или Зданию, а в случае наличия такового Стороны руководствуются положениями пп. 3.8 – 3.9 Договора.
- 3.6. Критериями нормального износа Помещений являются, исключая, но не ограничиваясь, следующие состояния Помещений:
- 3.6.1. стены, пол, остекление, потолки, дверные и оконные проемы, подоконники, межкомнатные двери Помещений не имеют повреждений в том числе устранены все отверстия в стенах, которые использовались для размещения крепежей, болтов, саморезов, а также их следы; покрытие или иное защитное покрытие не имеет повреждений в виде дыр и порывов; напольная плитка, если имеется, не имеет повреждений в виде сколов и трещин; межкомнатные двери установлены и находятся в рабочем состоянии;
- 3.6.2. остекление Помещений не имеет повреждений и элементы открывания и закрывания окон не имеют повреждений и находятся в рабочем состоянии;
- 3.6.3. инженерное оборудование (системы вентиляции, холодоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, противопожарной сигнализации и оповещения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования), за состояние которого отвечает Арендатор в соответствии с Актом Разграничения Эксплуатационной Ответственности, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии, с учетом естественного износа;
- 3.6.4. электротехническое оборудование, включая электромонтажные, электрические щиты, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в Помещении, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;
- 3.6.5. санитарно-техническое оборудование, установленное в Помещении, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;
- 3.6.6. демонтирована вся фирменная символика, включая вывески, логотипы и т.п. Арендатора, которая была установлена в Помещении, а также при входе в Помещение, а также устранены последствия ее демонтажа.
- 3.7. Арендатор обязуется решать Арендодателю все произведенные Арендатором с согласия или без согласия Арендодателя Неотделимые Улучшения Помещений без какой-либо компенсации Арендатору их стоимости.
- 3.8. В дату возврата Помещений Арендодателем представителям Арендодателя и Арендатора осматривают Помещения и отражают их состояние в Акте Возврата. В случае необходимости приведения Помещений в состояние, указанное в п. 3.5 Договора, Арендодатель составляет Акт Осмотра, в котором указывается перечень необходимых работ, расчет их стоимости, включая стоимость материалов и оборудования, а также срок их осуществления. В случае уклонения Арендатора от составления и подписания Акта Осмотра, Арендодатель вправе составить и подписать Акт Осмотра в одностороннем порядке. Арендодатель имеет право не подписывать Акт Возврата до даты подписания Арендатором Акта Осмотра и/или до даты полного устранения недостатков Помещений.
- 3.9. Арендатор обязан устранить все указанные в Акте Осмотра недостатки Помещений за свой счет либо возместить Арендодателю стоимость работ по их устранению. В случае не устранения, ненадлежащего или несвоевременного устранения указанных недостатков Арендатором, Арендодатель вправе устранить их своими силами и удержать стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования), указанную в Акте Осмотра, из суммы Обеспечительного Платежа. Если стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования) превышает сумму Обеспечительного Платежа, то Арендатор производит оплату суммы превышения в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения Арендатором от

9

Арендодателя соответствующего уведомления и расчета.

- 3.10. До даты подписания Сторонами Акта Возврата Арендатор обязан осуществлять уплату Арендной Платы и размере и в порядке, предусмотренном в статье 4 Договора.
- 3.11. В случае фактического освобождения Помещений Арендатором до даты, предусмотренной в п. 3.3 Договора, Арендодатель имеет право отказаться от приема Помещений и подписания Акта Возврата до даты надлежащего прекращения срока действия Договора. По избежание сомнений, фактическое освобождение Помещений Арендатором до даты, предусмотренной в п. 3.3 Договора, не влечет прекращения действия Договора, и Арендатор обязан исполнить свои обязательства по Договору, а том числе по уплате Арендной Платы, до даты подписания Акта Возврата.
- 3.12. В случае уклонения Арендатора от возврата Помещений и/или подписания Акта Возврата согласно условиям Договора, Арендодатель вправе прекратить доступ работников и представителей Арендатора в Здание, на прилегающую к нему территорию и в Помещение и освободить Помещения от имущества Арендатора. В таком случае Обеспечительный Платеж не подлежит возврату Арендатору и удерживается Арендодателем в качестве штрафа. Любая задержка возврата Помещений Арендатором не будет считаться нарушением согласия Арендодателя на продление срока действия Договора/возобновления Договора на неопределенный срок. В случае отказа уполномоченного лица Арендатора для подписания Акта Возврата (или несоблюдения отказа Арендатора от подписания Акта Возврата) Арендодатель вправе подписать Акт Возврата в одностороннем порядке, что приравнивается в данном случае к подписанию Акта Возврата обеими Сторонами.
- 3.13. Если Арендатор не освободит Помещения от своего имущества в соответствии с п. 3.3 Договора, то Арендодатель вправе передать все оставшееся в Помещении и/или Здании имущество Арендатора на хранение в соответствии с правилами главы 50 Гражданского Кодекса РФ, или распорядиться таковым имуществом по своему усмотрению (в том числе, утилизировать). Все расходы, понесенные Арендодателем в связи с вывозом и передачей имущества Арендатора на хранение, подлежат полной уплате Арендатором и могут быть удержаны Арендодателем из суммы Обеспечительного Платежа. При этом Арендодатель, в любом случае, не отвечает за сохранность и исправность имущества Арендатора, оставленного в Помещении и/или Здании.
- 4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ**
- 4.1. За пользование Помещениями Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную Плату, включенную в себя Постоянную Арендную Плату и Переменную Арендную Плату.
- 4.2. Начисление Арендной Платы начинается с Даты Начала и прекращается в дату возврата Помещений Арендодателю, что подтверждается подписанным Сторонами Актом Возврата.
- 4.3. Стороны соглашаются, что для целей определения размера Арендной Платы, Обеспечительного Платежа, а также пеней и штрафов согласно условиям Договора будет применяться Арендная Площадь Помещений, составляющая 427,74 (Четыреста двадцать семь целых и 74/100) кв.м.
- Изменение площади Помещений в сторону уменьшения по данным технической инвентаризации, а также по результатам оценки Помещений и/или любых других переизмерений, не повлияет на размер Арендной Платы и не повлияет на размер перемер по согласованному размеру Арендной Платы и размера Арендной Платы.

10

4.4. **Постоянная Арендная Плата**

4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование Арендатором Помещениями и рассчитывается:

4.4.1.1. в период с Даты Начала по «19» мая 2016 г. на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 7264,69 (Семь тысяч двести шестьдесят четыре целых и 69/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендной Площади Помещений в год.

В период с Даты Начала по «19» мая 2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 258 949,87 (Двести пятьдесят восемь тысяч девятьсот сорок девять целых и 87/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.1.2. в период с «20» мая 2016 г. на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 21 529,92 (Двадцать одна тысяча пятьсот двадцать девять целых и 92/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством, за 1 (Один) кв.м Арендной Площади Помещений в год.

В период с «20» мая 2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 767 434,14 (Семьсот шестьдесят семь тысяч четыреста тридцать четыре целых и 14/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. **Переменная Арендная Плата**

4.5.1. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

4.5.2. Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (скачкам) и включает:

4.5.2.1. Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

4.5.2.2. Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

4.5.2.3. Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Арендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

Показания приборов учета снимаются ежемесячно в первый день месяца, следующего за оценочным, с составлением упомянутыми представителями Сторон акта снятия показаний с указанием номеров и показаний приборов учета ресурсов.

Размер Переменной Арендной Платы 1 за Коммунальные Услуги, учет потребления которых в Помещениях не ведется, или объем потребления которых невозможно определить на основании

показаний приборов учета, установленных в Помещениях, в случае неясности представителя Арендатора для составления акта снятия показаний, а также в случае неисправности приборов учета Коммунальных Услуг определяется исходя из общей стоимости соответствующих Коммунальных Услуг, потребленных в Здании, пропорционально Доле Арендатора.

В случае неисправности приборов учета Арендатор обязан немедленно сообщить об этом Арендодателю и в кратчайший возможный срок отремонтировать их. Если Арендатор не отремонтирует приборы учета в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней после обнаружения указанных недостатков Арендатором, Арендодатель имеет право выполнить необходимый ремонт своими силами. В этом случае Арендатор компенсирует Арендодателю фактически документально подтвержденные расходы, понесенные Арендодателем в связи с ремонтом приборов учета, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения от Арендодателя соответствующего счета и сопровождающих документов, подтверждающих сумму понесенных расходов.

4.5.3. Переменная Арендная Плата 2 представляет собой плату за обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг, а также возмещение Расходов Арендодателя и рассчитывается на основании Ставки Переменной Арендной Платы 2, составляющей 7000 (Семь тысяч) Рублей РФ, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендной Площади Помещений в год.

Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение составляет 249 515 (Двести сорок девять тысяч пятьсот пятнадцать) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

4.6. Оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за первый месяц Срока Аренды производится Арендатором на основании выставленного Арендодателем счета не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи. Для получения счета Арендатор обязан прибыть в Арендодателю не позднее чем в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи. В случае если Арендатор не получил от Арендодателя счет на оплату Постоянной Арендной Платы,

- Переменной Арендной Платой 2 за первый месяц Срока Аренды по причинам, зависящим от Арендодателя, то Арендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1, 4.5.3 Договора, на расчетный счет Арендодателя не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи.
- Начиная со второго месяца Срока Аренды оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 осуществляется на основании выставленного Арендодателем счета не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, занесом за оплачиваемый месяц. Для получения счета Арендатор обязан прибыть к Арендодателю в период с 20 (Двадцатого) по 24 (Двадцать четвертое) число месяца, предшествующего оплачиваемому. В случае если 25 (Двадцать пятое) число месяца, предшествующего оплачиваемому, выпадает на нерабочий день, Постоянная Арендная Плата, Переменная Арендная Плата 2 подлежат оплате не позднее первого рабочего дня, следующего за 25 (Двадцать пятым) числом указанного месяца. В случае если Арендатор не получил от Арендодателя счет на оплату Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 по причинам, зависящим от Арендодателя, то Арендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1 и 4.5.3 Договора, на расчетный счет Арендодателя не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, занесом за оплачиваемый месяц.
- 4.7. Оплата Переменной Арендной Платы 1 осуществляется Арендатором ежемесячно на основании счетов, выставаемых Арендодателем за предыдущий месяц. Арендатор обязуется уплачивать Переменную Арендную Плату 1 в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предоставления Арендодателем соответствующего счета.
- 4.8. Стоимость иных услуг (помимо Коммунальных Услуг и Эксплуатационных Услуг), включая телекоммуникационные и сопутствующие услуги, оплачивается Арендатором напрямую поставщикам соответствующих услуг на основании договоров, заключенных Арендатором с этими поставщиками, при наличии технической возможности на заключение указанных договоров. В случае если предоставление соответствующих услуг осуществляется с согласия Арендатора Арендодателем, то оплата указанных услуг производится Арендатором Арендодателю на основании счетов и подтверждающих расходы документов.
- 4.9. Арендодатель вправе выставить Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Помещений, произведенных им по согласию Сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора. Указанные счета подлежат оплате Арендатором в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты выставления счетов.
- 4.10. В случае просрочки уплаты Арендатором Постоянной Арендной Платы и/или Переменной Арендной Платы 1 и/или Переменной Арендной Платы 2 и/или уплаты и/или исполнения Обеспечительного Платежа на срок свыше 10 (Десяти) Рабочих Дней, Арендодатель вправе по своему усмотрению, при условии уведомления Арендатора, прекратить предоставление всех или части Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или прекратить доступ сотрудников и/или посетителей Арендатора в Помещение до даты возмещения Арендатором образовавшейся задолженности по такому платежам. Во избежание сомнений, приостановление предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или прекращение доступа в Помещение не является нарушением Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендодателя обеспечивать предоставление Арендатору Эксплуатационных Услуг, Коммунальных Услуг; а также доступа в Помещение в соответствии со статьёй 328 Гражданского кодекса Российской Федерации обусловлено исполнением Арендатором обязательства по уплате Арендной Платы, Обеспечительного Платежа и иных платежей, предусмотренных Договором, и не подлежит исполнению до тех пор, пока указанные обязательства Арендатора не

13

будут исполнены Арендатором надлежащим образом и в полном объеме. Арендодатель не несет ответственность за убытки, причиненные Арендатору и/или его сотрудникам и/или посетителям и/или контрагентам в результате прекращения предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг или доступа сотрудников и/или посетителей Арендатора в Помещение, а Арендатор не вправе требовать уменьшения размера Арендной Платы в период прекращения предоставления Арендодателем всех или части Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или доступа в Помещение на основании, установленном настоящим пунктом Договора.

4.11. Обеспечительный Платеж

- 4.11.1 В целях обеспечения исполнения своих обязательств по Договору и вне зависимости от уплаты Арендной Платы и иных платежей по Договору Арендатор обязан выложить Арендодателю Обеспечительный Платеж в размере 1 016 949,15 (Один миллион шестидесять тысяч девятьсот сорок девять целых и 15/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, в срок не позднее 02 февраля 2016 г. и получения счета на оплату от Арендодателя.
- 4.11.2. Обеспечительный Платеж является способом обеспечения обязательств, предусмотренным статьёй 381.1 Гражданского Кодекса РФ. Обеспечительный Платеж находится у Арендодателя в течение всего Срока Аренды в качестве обеспечения исполнения обязательства Арендатора по Договору. Проценты на сумму Обеспечительного Платежа в пользу Арендатора не начисляются (в том числе, согласно статье 317.1 Гражданского Кодекса РФ). Во избежание сомнений, проценты на сумму Обеспечительного Платежа не начисляются как за весь период нахождения Обеспечительного Платежа у Арендодателя в течение срока действия Договора, так и за период с даты прекращения действия Договора до даты фактического возврата Арендатору Обеспечительного Платежа (его части).
- 4.11.3. Арендатор и Арендодатель соглашаются, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которые может иметь Арендодатель, Арендодатель вправе (но не обязан) в любое время в одностороннем порядке удержать из полученной суммы Обеспечительного Платежа суммы задолженности Арендатора по уплате Арендной Платы, с письменным уведомлением Арендатора за 3 (три) рабочих дня до даты такого удержания. Суммы неустоек и другие суммы, которые должны быть удержаны Арендатором Арендодателю в соответствии с Договором, а также суммы по возмещению убытков, понесенных Арендодателем в результате порча Помещений и/или Здания и/или имущества Арендодателя (в том числе любых их частей) в связи с обстоятельствами, за которые отвечает Арендатор, или понесенных Арендодателем в результате каких-либо нарушений Арендатором своих обязательств по Договору, Арендодатель вправе (но не обязан) удержать с письменным уведомлением Арендатора за 3 (Три) Рабочих Дня до даты такого удержания. При осуществлении Арендодателем удержаний задолженности по арендной плате из Обеспечительного Платежа в соответствии с настоящим пунктом Договора право собственности на денежные средства переходит к Арендодателю с даты осуществления соответствующего удержания.
- 4.11.4. В случае если Арендодатель в любое время в течение срока действия Договора производит удержание из Обеспечительного Платежа в соответствии с п. 4.11.3 Договора, Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления соответствующего письменного требования выложить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного Платежа до размера, соответствующего условиям Договора на основании счета на оплату.

14

- 4.11.5. Внесение Арендатором Обеспечительного Платежа не ограничивает право Арендодателя предъявлять Арендатору требования в связи с нарушением какого-либо из его обязательств по Договору, а также не предоставляет Арендатору права не уплачивать какие-либо суммы или не исполнять иные обязательства по Договору.
- 4.11.6. По окончании срока действия Договора или в случае досрочного прекращения действия Договора по соглашению Сторон, по обязательствам, не вытекающим от Арендатора, либо по инициативе Арендатора в связи с иными действиями Арендодателя, Арендодатель обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта Возврата возратить Арендатору фактически полученную Арендодателем и находящуюся у Арендодателя на момент возврата сумму Обеспечительного Платежа, за вычетом всех сумм, подлежащих уплате Арендодателю по Договору.
- 4.11.7. В случае досрочного прекращения действия Договора по иным основаниям, чем указано в п. 4.11.6 Договора, сумма Обеспечительного Платежа, удерживаемая Арендодателем на дату прекращения действия Договора, не подлежит возврату Арендатору и остается в собственности Арендодателя.
- 4.11.8. Арендодатель вправе удерживать Обеспечительный Платеж до момента полного исполнения Арендатором своих обязательств по Договору.
- 4.12. Порядок расчетов по Договору**
- 4.12.1. Все платежи по Договору в пользу Арендодателя осуществляются банковским переводом по его банковским реквизитам, указанным в Договоре. При получении официального письменного уведомления от Арендодателя об изменении его банковских реквизитов, указанных в Договоре, Арендатор должен совершить платежи по новым реквизитам, указанным в таком уведомлении.
- 4.12.2. В платежных поручениях Арендатор должен указывать назначение платежа со ссылкой на номер Договора или счета, с разбивкой сумм, если платеж производится по нескольким счетам, с указанием сумм налогов, как это предусмотрено действующим законодательством РФ. Если Арендатор не указал назначение платежа или разбивку сумм, Арендодатель имеет право по своему усмотрению распределить полученные денежные средства по исполнению обязательств Арендатора с учетом сумм задолженности Арендатора.
- 4.12.3. Обязательство Стороны по осуществлению любых платежей, причитающихся по Договору, считается исполненным в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Стороны, являющейся получателем платежа. В случае если соответствующий платеж в силу причин, не зависящих от Стороны-плательщика, не был перечислен с корреспондентского счета банка Стороны-плательщика на расчетный счет Стороны-получателя в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя, платеж считается осуществленным в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя.
- 4.12.4. Если в платежном поручении на оплату по обязательствам Арендатора, произведенную третьим лицом, не будет указано, что платеж производится за Арендатора (его фирменное наименование), и не будет указано назначение платежа, как это указано выше, такая оплата может быть не принята Арендодателем в качестве исполнения обязательств Арендатора по Договору. В таком случае Арендодатель направит указанную сумму на счет третьего лица и направит Арендатору письменное уведомление об отказе в принятии платежа в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты его зачисления на счет Арендодателя.
- 4.12.5. Каждая Сторона самостоятельно оплачивает комиссии, взимаемые обслуживающим банком при осуществлении Стороной платежей, и несет ответственность за действия (бездействия) своего банка при исполнении платежей по Договору.
- 4.12.6. Для зачисления средств на оплату соответствующего платежа по Договору Арендатор обязан прибыть к Арендодателю по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 11, корп. 2. Неполучение Арендатором средств не является основанием для неуплаты каких-либо сумм по Договору. В таком случае Арендатор должен осуществить уплату причитающейся суммы с использованием реквизитов, указанных в Договоре, или реквизитов, которые содержатся в последних счете на оплату аналогичного платежа, размещенном Арендодателем.
- 4.12.7. Если иное прямо не указано в Договоре, суммы Арендной Платы (соответствующих ее частей) и иных платежей по Договору указаны без учета НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Если в соответствии с действующим законодательством РФ платежи, подлежащие оплате по Договору, подлежат обложению НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, то сумма каждого из таких платежей (в том числе сумма Обеспечительного Платежа) соответственно увеличивается на сумму НДС в соответствии с действующим законодательством РФ и подлежит оплате Арендатором в размере, включающем в себя сумму такого НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.12.8. В случае изменения действующего порядка налогообложения, включая, но не ограничиваясь, изменение порядка исчисления налога на добавленную стоимость, изменение размера налоговых ставок, введение новых видов налогов, а также в случае изменения налоговой базы для исчисления налога, размер ставок Арендной Платы и/или размер Обеспечительного Платежа могут подлежать пересмотру по соглашению Сторон.
- 4.12.9. В той мере, в какой это допустимо применимым законодательством, Арендатор не вправе производить завышения, уменьшать или удерживать суммы Арендной Платы и иных платежей по настоящему Договору и несет собственных претензий к Арендодателю. В случае досрочной уплаты Арендатором Арендодателю любых сумм, подлежащих уплате Арендатором в соответствии с настоящим Договором, Арендатор не имеет права на получение каких-либо процентов за использование Арендодателем указанных средств.
- 4.12.10. Оплата платежей по Договору за несколько месяцев рассчитывается пропорционально количеству дней, приходящемуся на такой месяц.
- 4.12.11. Проценты на сумму долга Арендодателя за период пользования Арендодателем любыми денежными средствами по любому денежному обязательству Арендодателя в соответствии со статьей 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются и не подлежат уплате.
- 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**
- 5.1. **Подписание Акта Приема-Передачи**
Арендатор обязуется подписать Акт Приема-Передачи в срок, предусмотренный в п. 3.1. Договора.
- 5.2. **Обязательства по оплате**
Арендатор обязуется своевременно, должным образом и в полном объеме уплатить Обеспечительный Платеж и возместить его в соответствии с условиями Договора, а также своевременно, должным образом и в полном объеме уплачивать Арендную Плату и иные платежи в соответствии с условиями Договора.

Арендатор ни при каких обстоятельствах не вправе требовать уменьшения размера Арендной Платы или иных сумм, подлежащих оплате Арендатором по Договору, за исключением случаев, когда это прямо предусмотрено императивными нормами применимого законодательства или Договором.

5.3. Использование Здания и Помещений

5.3.1. В течение Срока Аренды Арендатор вправе использовать Помещения в целях Разрешенного Использования для осуществления деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ и при условии соблюдения положений Договора.

5.3.2. Арендатор обязуется соблюдать Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Арендатора в течение всего Срока Аренды. Арендатор подтверждает, что на дату подписания Договора Арендатель вручил Арендатору один экземпляр Правил Пользования Зданием и один экземпляр Правил Проведения Работ Арендатора в редакции, действующей на дату подписания Договора, и Арендатор ознакомился с ними. Невыполнение и/или ненадлежащее исполнение Арендатором Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Арендатора влечется неисполнением и/или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора. Правила Пользования Зданием и/или Правила Проведения Работ Арендатора могут быть изменены Арендодателем путем уведомления об этом Арендатора в письменном виде.

В период нахождения в Здании/Помещениях работников, субарендаторов, агентов, посетителей Арендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия Арендатора, Арендатор несет ответственность за соблюдение ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьей Договора, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.

5.3.3. Арендатор обязуется не использовать Помещения:

5.3.3.1. в целях, не соответствующих назначению Помещений и/или условиям Договора;

5.3.3.2. в целях осуществления незаконной деятельности, а также деятельности, в ходе которой нарушается общественный порядок, причиняется неудобства прочим арендаторам и иным пользователям помещений в Здании;

5.3.3.3. способом, который представляет потенциальную опасность или может причинить ущерб Арендодателю или третьим лицам;

5.3.3.4. способом, при котором уровень шума в Помещениях значительно увеличивается и превышает установленные законодательством лимиты и нормативы допустимого уровня шума;

5.3.3.5. способом, который может повредить безопасности Здания, включая пожарную безопасность;

5.3.3.6. способом, который может привести к нарушению работы вентиляционной системы, системы кондиционирования воздуха, или других инженерных систем Здания;

5.3.3.7. способом, который влечет перегрузку полов или потолков Здания, или несущих конструкций Здания, или любых-либо приборов, оборудования или электрических сетей,

обслуживаемых Здание (если установлены лимиты соответствующей нагрузки);

5.3.3.8. способом, который влечет перегрузку электрических и иных сетей и/или устанавливать приборы и оборудование, эксплуатацию которых может привести к превышению установленной в Договоре мощности.

Арендатор обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своих работников, субарендаторов, агентов, посетителей, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия Арендатора.

5.3.4. При условии соблюдения Арендатором правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьей Договора, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора, а также надлежащего исполнения иных обязательств по Договору, Арендатор, его сотрудники и посетители имеют право доступа в Помещения на протяжении всего Срока Аренды 24 (Двадцать четыре) часа в сутки, 7 (Семь) дней в неделю.

5.3.5. Допустимый лимит мощности потребляемой в Помещениях электроэнергии – 75 (Семьдесят пять) кВт.

Арендатор обязуется использовать электрическую мощность исключительно в установленных в Договоре лимитах. Арендатор обязуется возместить Арендодателю все затраты и расходы, связанные с применением электрической мощности, включая все штрафы и пени, наложенные на Арендодателя в связи с превышением вышеуказанных лимитов, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения счета Арендодателя и копий подтверждающих документов.

5.3.6. Арендатор не имеет права вносить в Здание и/или в Помещения и/или хранить (независимо от срока хранения) в Здании и/или в Помещениях предметы и вещества, которые могут причинить ущерб имуществу, жизни и здоровью людей, нарушить нормальные условия труда и пребывания в Здании, в том числе: вносить и хранить взрывчатые, взрыво- и пожароопасные, радиоактивные, легковоспламеняющиеся вещества, наркотические и ядовитые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части; пользоваться звуко- и радиопередатчиками и вибрационными устройствами с параметрами, превышающими допустимые. Арендатор также обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своих работников, субарендаторов, агентов, посетителей Арендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия Арендатора.

5.3.7. Арендатор обязуется содержать Помещения в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии и нести ответственность за надлежащее техническое, санитарное и противопожарное состояние Помещений, в частности, перед контролирующими органами. Арендатор несет ответственность за соблюдение в Помещениях указанных норм работникам, субарендаторами и посетителями Арендатора.

5.3.8. Арендатор обязуется своими силами и за свой счет осуществлять уборку Помещений на регулярной основе, а также своими силами и за свой счет осуществлять вывоз мусора, строительного и иного мусора Арендатора.

5.3.9. Арендатор обязуется при осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и охраны труда при работе с

- энергооборудования, а также любыми установками, приборами и оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, и обеспечить наличие у своих работников и/или привлеченных лиц соответствующих допусков и иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью людей. Арендодатель не несет ответственность за нарушение Арендатором установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и за причинение в связи с этим вреда имуществу и здоровью каких-либо лиц, ответственность за которые в данном объеме возлагается на Арендатора.
- 5.3.10. Арендатор обязуется изучить все лицензии, разрешения, согласия и сертификаты Уполномоченных Органов и третьих лиц, необходимые в соответствии с действующим законодательством для использования Помещений в соответствии с Разрешенным Исполнением, и обеспечить поддержание таких документов в силе на протяжении всего Срока Аренды. По требованию Арендодателя, Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты запроса предоставить Арендодателю нотариально удостоверенные копии всех таких документов, запрошенных Арендодателем.
- 5.3.11. Арендатор обязуется не складировать мусор, в том числе бытовые отходы и макулатуру, за пределами Помещений и на территории, прилегающей к Зданию. Складирование мусора осуществляется Арендатором в специально предназначенных для этого местах и в порядке, указанных Арендодателем.
- 5.3.12. Арендатор соглашается, что курение в Здании и на прилегающей к Зданию территории возможно только в специально отведенных для этого местах, и обязуется обеспечить соблюдение субарендаторами, агентами, посетителями Арендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которым получен доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора, порядка курения в Здании и на прилегающей к Зданию территории, а также поддержание порядка в местах, отведенных для курения.
- 5.3.13. Арендатор и посетители Арендатора имеют право в течение всего Срока Аренды по Договору использовать здание и совместно с Арендодателем, другими арендаторами и пользователями помещений в Здании Мест Общего Пользования, соблюдая при этом правила эксплуатации, установленные Договором. Запрещается переоборудование или изменение Арендатором Мест Общего Пользования. Арендодатель имеет право в любой момент устранить за счет Арендатора любое изменение Мест Общего Пользования, совершенное Арендатором без получения предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.3.14. Арендатор обязуется не производить Работы Арендатора и/или какие-либо улучшения Помещений, включая Независимые Улучшения, без предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае необходимости получения согласований на проведение улучшений Помещений в уполномоченных государственных органах в соответствии с действующим в г. Москве нормативом, получение таких согласований осуществляется Арендатором самостоятельно и за свой счет после получения письменного согласия Арендодателя и доверенности на осуществление таких действий. Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю оригиналы всех полученных в процессе согласования документов в течение 2 (Двух) Рабочих Дней с даты их получения или иного срока, согласованного Сторонами.
- 5.3.15. Арендатор обязуется не вносить никаких изменений в Помещение и/или Здание (в том числе Независимых Улучшений), которое могут затронуть конструкцию и/или внешний вид Здания, а также не устанавливать, дополнять и/или менять инженерные системы в Здании и/или Помещениях, не вносить изменений в существующие инженерные системы Здания и/или Помещений, схема электроснабжения, системы кондиционирования и канализации, отопления, вентиляция, кондиционирования и другие системы и оборудование, которые согласно Акту Разграничения Ответственности относятся к ответственности Арендатора, без предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае определения Арендатором необходимости внесения каких-либо изменений в существующие конструкции и инженерные системы Помещений Арендатор на этапе подготовки технического задания согласовывает с Арендодателем все необходимые изменения, обеспечивает разработку рабочего проекта силами специализированной организации и представляет данный проект на утверждение Арендодателю.
- 5.3.16. В случае внесения изменений в системы, указанные в п. 5.3.15 Договора, Арендатор обязуется проводить только такие изменения только силами подрядчика, предварительно письменно одобренного Арендодателем, а в случае установки нового оборудования, предварительно согласованного с Арендодателем или уполномоченным им лицом перечислять такое устанавливаемое оборудование.
- 5.3.17. В случае возникновения любых аварийных и/или чрезвычайных ситуаций Арендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещение работников аварийно-технических служб, представителей Арендодателя, работников службы безопасности Арендодателя.
- 5.3.18. Арендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя на условиях, определенных Договором.
- 5.3.19. В процессе использования Помещений для целей Разрешенного Исполнения Арендатор обязуется:
- 5.3.19.1. Своими силами и за свой счет установить в Помещении измерительные, вентиляционное, климатическое и иное оборудование, необходимое для эксплуатации предприятий общественного питания и соответствии с требованиями действующего законодательства и нормативных правовых актов, в срок не позднее даты начала использования Помещений для целей Разрешенного Исполнения;
- 5.3.19.2. Осуществлять все разгрузочно-погрузочные работы исключительно в зонах, указанных Арендодателем;
- 5.3.19.3. Предпринимать все действия по недопущению проникновения захов из Помещений в границах с ними помещений и/или Мест Общего Пользования (включая, установку необходимого кондиционированного оборудования);
- 5.3.19.4. Обеспечивать регулярный и своевременный сбор и вывоз из Помещений и с прилегающей к Зданию территории пищевых отходов в соответствии с применимыми требованиями;
- 5.3.19.5. Постоянно и без перерывов использовать Помещение для целей Разрешенного Исполнения в Часы Работы Арендатора, при

- этом часу работы владельца общественного питания и/или предприятия розничной торговли устанавливаются Арендатором самостоятельно;
- 5.3.19.6. Обеспечить соответствие качества продукции, изготовляемой Арендатором и/или реализуемой Арендатором в Помещениях, требованиям государственных стандартов, установленных на территории РФ;
- 5.3.19.7. Часы Работы Арендатора обеспечивать достаточное количество сотрудников во избежание скопления посетителей и очередей. Внешний вид сотрудников Арендатора должен соответствовать уровню бизнес-центра класса «А»;
- 5.3.19.8. Препягать максимальные усилия для организации общественного питания в соответствии с высшими стандартами качества, а также соблюдать общепринятые нормы делового оборота и деловой этики.

5.4. Эксплуатация, обслуживание и ремонт

- 5.4.1. Арендатор обязуется своими силами и за свой счёт осуществлять эксплуатацию, необходимый текущий ремонт и содержание Помещений, инженерных систем, расположенных в Помещениях, а также обслуживающих Помещение инженерных коммуникаций согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности, приведенному в Приложении № 8 к Договору.

- 5.4.2. В целях поддержания Помещений в надлежащем состоянии Арендатор обязан:

- 5.4.2.1. Своими силами и за свой счёт осуществлять текущий ремонт Помещений, т.е. ремонт, который состоит в систематическом и своевременном выполнении работ по поддержанию Помещений в состоянии, указанном в п. 5.3.7 Договора, их предохранению от преждевременного износа и устранению возникающих в Помещениях повреждений и неисправностей, в том числе, но не ограничиваясь:

- (i) устранение всех повреждений, имеющих место на поверхностях стен, потолка, пола, дверных и оконных проемов, подоконников, дверей и окон (включая элементы подвесного потолка, замки, запоры и петли, дверные ручки и доводчики дверей) Помещений, а также санитарно-технического оборудования;
- (ii) ремонт расположенных в Помещениях или замену любого из перечисленных в подпунктах (i), (ii), (iv) элементов и иных элементов интерьера и отделки, если имеющиеся на них повреждения не могут быть устранены другим способом;
- (iii) устранение всех неисправностей электротехнического оборудования, включая электромонтажные работы, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;
- (iv) устранение всех повреждений системы вентиляции,

21

холодоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, противопожарной сигнализации и оповещения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования в Помещениях, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;

- (v) покраску внутренних поверхностей стен, ограничивающих Помещение, и перегородок, имеющихся в нем, покраску потолков;
- (vi) устранение всех загрязнений, имеющихся на поверхности потолка, дверных и оконных проемов, дверей и окон Помещений, санитарно-технического оборудования, расположенного в Помещениях, а также фирменной символики и иных отличительных знаков Арендатора;
- (vii) устранение всех недостатков покрытий пола в Помещениях;
- (viii) замену неисправных стационарных осветительных приборов, расположенных в Помещениях, замену ламп.

Арендатор обязуется не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней письменно уведомлять Арендодателя о проведении текущего ремонта Помещений согласно п.п. (v), (vi) настоящего пункта Договора и изложить приоритетные письменные согласия Арендодателя на все работы, выполняемые Арендатором в рамках текущего ремонта Помещений, время и порядок проведения таких работ. Арендатор обязуется осуществлять текущий ремонт Помещений в соответствии с правилами, установленными Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора. Арендодатель вправе в любое время осуществлять контроль за выполнением Арендатором текущего ремонта в Помещениях. Арендатор обязуется произвести текущий ремонт Помещений перед возвратом Помещений Арендодателю согласно статье 3 Договора.

- 5.4.3. В течение 2 (Двух) Рабочих Дней с момента заключения Договора письменно сообщить Арендодателю Ф.И.О. и реквизиты ответственного лица, которое будет осуществлять контакты с Арендодателем по всем вопросам эксплуатации Помещений.

5.5. Санитарные нормы. Пожарная безопасность

- 5.5.1. Арендатор обязуется содержать Помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам (а том числе, обеспечить Помещение за свой счет аварийными средствами пожаротушения), устранять выявленные нарушения указанных норм таким образом, чтобы привести Помещение в такое состояние, в котором они бы соответствовали указанным нормам.

- 5.5.2. Арендатор обязуется назначать лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Помещений, и предоставить Арендодателю копию соответствующего распорядительного документа не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты Начала. В случае изменения перечня таких лиц Арендатор должен письменно уведомить об этом

22

| | | |
|--|--|--|
| <p>Арендодателем не позднее дня, следующего за днем их назначения.</p> <p>5.5.3. Арендатор несет ответственность за соблюдение норм пожарной и электробезопасности в Здании работниками, субарендаторами, агентами, посетителями Арендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора.</p> | | |
| <p>5.6. Страхование</p> <p>В течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты Начала Арендатор обязуется за свой счет застраховать и поддерживать действительным в течение всего Срока Аренды страхование своей гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц, а также в срок не позднее 02 мая 2016 г. Арендатор обязуется за свой счет застраховать и поддерживать действительным в течение всего Срока Аренды страхование имущества Арендатора. Все расходы по страхованию, в рамках Договора, принимает на себя ООО «Резальные инвентарии» (ОГРН 1057747030000) с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Краснопресненский».</p> <p>Порядок и условия страхования определяются Сторонами в соответствии с требованиями к страхованию, приведенными в Приложении № 6 к Договору.</p> | | <p>при этом расходы.</p> <p>5.7.4. Не позднее срока, указанного в п. 3.3 Договора, Арендатор обязан за свой счет демонтировать все свои информационные и иные вывески, вывески из Здания/Помещений, а также устранить весь ущерб, который был нанесен Зданию/Помещением установкой и/или удалением указанных вывесок. В случае неисполнения Арендатором вышеуказанного обязательства по демонтажу информационных и иных вывесок, Арендодатель имеет право самостоятельно демонтировать и вывезти указанные вывески без какой-либо компенсации Арендатору, но с обязанностью Арендатора компенсировать Арендодателю все понесенные при этом расходы.</p> <p>5.7.5. Арендатор самостоятельно осуществляет установку, установку, а также стоимость содержания и ремонта информационных и иных вывесок Арендатора, включая стоимость освещения информационных и иных вывесок, а также все иные платежи, относящиеся к информационным и иным вывескам Арендатора.</p> <p>5.7.6. Арендатор обязуется не размещать, каких-либо информационных и иных вывесок, за исключением тех, размещение которых было предварительно письменно согласовано с Арендодателем. Вместе с тем, согласие Арендодателя на размещение информационных и иных вывесок не освобождает Арендатора от получения всех разрешений и согласований Уполномоченных Органов г. Москвы, необходимых в связи с таким размещением (если применимо).</p> |
| <p>5.7. Информационные и иные вывески Арендатора</p> | | <p>5.8. Безопасность Помещений</p> |
| <p>5.7.1. Арендодатель предоставляет Арендатору право размещения информационных вывесок на фасаде Здания, при условии письменного согласования с Арендодателем места расположения, содержания, внешнего вида, размера и типа информационных вывесок. При этом Арендатор обязуется размещать информационные вывески в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и нормативных правовых актов РФ. Стоимость услуг по предоставлению Арендатору права размещения информационных вывесок на фасаде Здания входит в стоимость Постоянной Арендной Платы по Договору.</p> | | <p>5.8.1. Арендатор несет полную ответственность за все свое имущество, включая имущество своих работников, находящегося в Помещении, а также за безопасность своих работников и посетителей.</p> <p>5.8.2. Арендатор вправе обеспечивать охрану Помещений и находящихся в них имущества своими силами либо путем заключения договоров со специализированной организацией (в том числе для целей осуществления противопожарного режима в Помещении) за свой счет.</p> <p>5.8.3. В случае привлечения специализированной охранной организации, такая организация подлежит предварительному письменному согласованию с Арендодателем. Арендатор обязуется не устанавливать в Помещении какие-либо охранные системы без предварительного письменного согласия Арендодателя.</p> |
| <p>5.7.2. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет получить всю разрешительную документацию соответствующих Уполномоченных Органов на размещение информационных вывесок и предоставить Арендодателю копии согласований и разрешений в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с момента их получения, если такие согласования и разрешения необходимы в соответствии с законодательством РФ.</p> | | <p>5.9. Устранение ущерба</p> <p>5.9.1. В случае если Здание и/или Помещение были повреждены или уничтожены по причинам, за которые отвечает Арендатор (включая, но не ограничиваясь, в результате их использования Арендатором, в результате проведения Работ Арендатора или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несут ответственность Арендатор и/или его посетители), Арендатор обязуется за свой счет провести все необходимые ремонтные работы по устранению ущерба в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее 10 (Десяти) дней с даты возникновения ущерба. В случае если Арендатор не обеспечивает проведение необходимых ремонтных работ в указанный срок, Арендодатель вправе (но не обязан) выполнить ремонтные работы своими силами. В этом случае Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы Арендодателя на указанные ремонтные работы за исключением письменного требования Арендодателя в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.</p> |
| <p>5.7.3. В случае установки информационных вывесок, размещение которых и/или содержание, внешний вид, размер и тип не согласованы с Арендодателем и/или Уполномоченными Органами (в случае такой необходимости) или в случае несоответствия размещенных информационных вывесок требованиям действующего законодательства РФ и/или нормативных правовых актов РФ, а также в случае принятия Уполномоченными Органами решения о прекращении размещения информационных вывесок, Арендатор обязан демонтировать такие информационные вывески за свой счет в течение 3 (Трех) дней с даты соответствующего требования Арендодателя или в течение срока, указанного в соответствующем предписании Уполномоченного Органа. В случае неисполнения вышеуказанного обязательства Арендатора по демонтажу информационных вывесок, Арендодатель имеет право самостоятельно демонтировать и вывезти указанные вывески без какой-либо компенсации Арендатору, но с обязанностью Арендатора компенсировать Арендодателю все понесенные</p> | | |

- 5.9.2. Если ущерб был нанесен любой частью Здания за пределами Помещений по причинам, за которые отвечает Арендатор (включая, но не ограничиваясь, в результате провисания Работ Арендатора или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несет ответственность Арендатор и/или его поставщики), Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы Арендодателя на ремонтные работы на основании письменного требования Арендодателя в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.
- 5.9.3. В случае если Арендатор не исполнит обязательства по возмещению Арендодателю предусмотренных пунктами 5.9.1 и 5.9.2 Договора расходов в установленные сроки, сумма указанных расходов Арендодателя (или их часть) может быть удержана Арендодателем из Обеспечительного Платежа. При этом Арендатор обязан возместить сумму Обеспечительного Платежа в порядке, предусмотренном в п. 4.11.4 Договора.
- 5.9.4. В случае возникновения спора Сторон касательно причин причинения ущерба Зданию и/или Помещением Арендодатель вправе привлечь независимую экспертную организацию для проведения независимой экспертизы о причинах такого ущерба. Если согласно экспертному заключению будет установлено, что ущерб Зданию и/или Помещением был причинен по причинам, за которые отвечает Арендатор, то Арендатор обязуется возместить Арендодателю расходы на проведение указанной экспертизы и соответствующие расходы на восстановление Здания и/или Помещений в полном объеме.
- 5.10. **Требования Уполномоченных Органов. Взаимодействие с Уполномоченными Органами**
- 5.10.1. Арендатор обязуется незамедлительно письменно информировать Арендодателя о получении каких-либо уведомлений, предписаний, требований, указаний и иных документов Уполномоченных Органов, а также о возникновении любых ситуаций, которые могут привести к ущемлению прав Арендодателя как собственника Помещений.
- 5.10.2. Арендатор обязуется в течение всего Срока Аренды соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, незамедлительно и на свой счет исполнить все требования Арендодателя, а также все предписания Уполномоченных Органов, связанные с использованием Помещений в нарушение Разрешенного Использования или с нарушением каких-либо норм законодательства (санитарных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарной безопасности, санитарной и экологической безопасности, охраны труда и техники безопасности, каких-либо иных), в том числе уплачивать все штрафы на Арендатора Уполномоченными Органами штрафы, Арендатор обязуется по письменному требованию незамедлительно компенсировать все расходы и затраты Арендодателя, incurred в связи с устранением Арендодателем нарушений Арендатором действующего законодательства и иных указанных требований.
- 5.10.3. Арендатор обязуется не направлять в Уполномоченные Органы какие-либо заявления с целью получения какого-либо согласия Уполномоченных Органов в отношении Помещений или их использования без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.11. **Телекоммуникационные услуги**
- 5.11.1. Арендатор вправе заключить договор на оказание телекоммуникационных услуг с авторизованным на территории ДК «Красная Роза» поставщиком (а именно: с ООО «Комтел»), используя существующий в Здании коммуникации. Арендатор не имеет права заключать договоры с иными поставщиками телекоммуникационных услуг без предварительного письменного разрешения Арендодателя.
- 5.11.2. Арендатор обязуется самостоятельно оплачивать расходы на телекоммуникационные услуги, оказываемые Арендатору в Помещениях, и также расходы на установку и использование соответствующего оборудования в течение Срока Аренды по настоящему Договору.
- 5.11.3. Запрещается любая установка телекоммуникационного оборудования, включая прокладку кабелей внутри Здания и на принадлежащей к нему территории и иного оборудования без получения соответствующего предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем указанного оборудования, установленного без согласования с Арендодателем, Арендодатель имеет право удалить указанное оборудование за счет Арендатора и потребовать от Арендатора уплаты штрафа, предусмотренного в п. 3.3 Договора.
- 5.12. **Перечни прав и обязанностей по Договору. Субаренда**
- 5.12.1. Арендатор не имеет права распоряжаться правами аренды Помещений по Договору любыми способами, в том числе уступать права и/или обязанности по Договору, носить право аренды в уставной (основательной) капитал хозяйственных обществ (товариществ) и иных организаций, передавать право аренды в залог, предоставлять Помещения в безвозмездное пользование, обременять права аренды иными способами без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.12.2. Арендатор не имеет права уступать любые права требования к Арендодателю, возникшие из Договора, как целиком, так и частично без предварительного письменного согласия Арендодателя, в том числе права, связанные с Обеспечительным Платежом.
- 5.12.3. Арендатор не имеет права сдавать Помещения в субаренду, как в целом, так и частично без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- При заключении договора субаренды Арендатор несет полную ответственность перед Арендодателем за соблюдение своих обязательств по настоящему Договору и обязуется немедленно устранить любые нарушения таких обязательств, вызванные действиями (или бездействиями) субарендатора.
- Досрочное прекращение Договора влечет прекращение действия договора субаренды, заключенных Арендатором в отношении Помещений. При этом субарендаторы не имеют права на заключение с Арендодателем договора аренды на имущество, находящееся в их пользовании в соответствии с договорами субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды. Указанные условия должны быть в обязательном порядке включены Арендатором во все заключаемые им в отношении Помещений договоры субаренды. В случае отсутствия в договоре субаренды указанных условий Арендодатель вправе отказать Арендатору в предоставлении согласия на передачу Помещений (их части) в субаренду. В случае прекращения действия договора субаренды (в том числе, в связи с прекращением действия Договора) Арендатор обязуется обеспечить надлежащее оформление прекращения его действия (в том числе, подписать акт возврата субарендуемых помещений и иные необходимые документы).

- 5.12.4. Арендатор обязуется не осуществлять публикацию от своего имени или от имени третьих лиц объявлений о сдаче Помещений в субаренду или о передаче прав и обязанностей по Договору без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.13. Уведомление о повреждениях и авариях**
- Арендатор обязуется незамедлительно письменно уведомить Арендодателя о любом повреждении и/или аварии в Помещении или событии, способном нанести ущерб Зданию и/или Помещению, и также своевременно принимать все возможные меры по фиксации и/или против усугубления последствий такого повреждения и/или аварии, а также по предотвращению утраты ущерба. В случае если Арендатор знал или должен был знать об указанных обстоятельствах, однако не выполнил своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, или выполнил их ненадлежащим образом, Арендатор обязуется устранить ущерб, причиненный Зданию и/или Помещению за свой счет, а также возместить Арендодателю убытки.
- Надлежащим считается уведомление Арендодателя о вышеуказанном событии в виде сообщения по телефону и электронной почте. Доказательством уведомления являются записи о телефонном разговоре в реестрах оператора связи и сообщение в электронной почте.
- 5.14. Содействие Арендодателю**
- 5.14.1. Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю любые документы, информацию, согласованную, разумно запрошенную Арендодателем в связи с исполнением Договора или какими-либо предписаниями или требованиями Уполномоченных Органов, не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты получения запроса Арендодателем, если иной срок не установлен Договором или не указан в запросе Арендодателя.
- 5.14.2. Арендатор обязуется возмещать Арендодателю по его требованию суммы документально подтвержденных расходов, понесенных Арендодателем:
- 5.14.2.1. в связи с рассмотрением Арендодателем просьбы Арендатора о предоставлении согласия Арендодателем на осуществление каких-либо действий по Договору (исключая случаи, когда в предоставлении такого согласия отказано или просьба отозвана заявителем);
- 5.14.2.2. в связи с любыми действиями Арендодателя по подготовке к расторжению Договора, когда такое расторжение происходит по причинам, за которые отвечает Арендатор;
- 5.14.2.3. в связи с любыми судебными разбирательствами и исполнением любых судебных решений в связи с любым нарушением Арендатором его обязательств по Договору и/или в связи с расторжением Договора по инициативе Арендатора.
- 5.15. Привлечение Иностранной Рабочей Силы**
- 5.15.1. Арендатор обязуется осуществлять свою деятельность на территории Здания/Помещений и, в частности, привлечь для выполнения работ/оказания услуг Иностранную Рабочую Силу в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.07.2002 г. № 115-ФЗ «О Правовом положении иностранных граждан в РФ» и/или иных применимых нормативных правовых актов, регулирующих привлечение Иностранной Рабочей Силы.
- 5.15.2. В случае привлечения Арендатором Иностранной Рабочей Силы для выполнения работ/оказания услуг на территории Здания/Помещений, Арендатор обязуется в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты соответствующего запроса Арендодателя предоставить Арендодателю indication образом заверенные разрешительные документы на привлечение Иностранной Рабочей Силы, а также документы, подтверждающие право лиц, включенных Иностранной Рабочей Силой, осуществлять трудовую деятельность на территории РФ.
- 5.15.3. Арендодателю вправе в период действия Договора проводить проверки законности пребывания в Здании/Помещении работников Арендатора в любое время. В случае выявления нарушения требований п.п. 5.15.1-5.15.2 Договора Арендодатель незамедлительно направляет информацию о выявленной Иностранной Рабочей Силе и/или иностранцах у него информации об Арендаторе, использующем такую Иностранную Рабочую Силу, для проверки в соответствующие Уполномоченные Органы.
- 5.16. Иные обязательства Арендатора**
- 5.16.1. Арендатор обязуется не нанимать работников Арендодателя и/или работников эксплуатирующей компании Арендодателя для выполнения любой работы и/или предоставления любых услуг на равной или поставной основе без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.16.2. Арендатор обязуется не использовать адрес Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Арендатора, а также не предоставлять адрес Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) любым лицам, в том числе субарендатором Арендатора, без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязуется обеспечить прекращение использования адреса Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Арендатора и/или иных лиц в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты прекращения действия Договора.
- 5.16.3. Арендатор обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты наступления соответствующего события письменно уведомить Арендодателя о:
- возбуждении в отношении Арендатора производства по делу о банкротстве, признании Арендатора банкротом, а также о начале процедуры ликвидации Арендатора;
 - принятии уполномоченными органами Арендатора решения о реорганизации или ликвидации Арендатора;
 - об аресте имущества и/или банковских счетов Арендатора;
 - об иных правовых воздействиях на Арендатора, которые могут оказать влияние на исполнение Арендатором своих обязательств по Договору.
- 5.16.4. При прекращении действия Договора Арендатор обязуется не позднее даты Акта Возврата представить Арендодателю все документы и информацию, необходимые для внесения в Реестр записи о прекращении или расторжении Договора (если применимо).
- 5.16.5. Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней передать в службу охраны Арендодателя в опечатанном пакете ключи, магнитные карты и другие средства доступа в Помещение для хранения.
- 5.16.6. Арендатор обязуется исполнять надлежащим образом иные обязанности в

соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Использование Помещений и Здания

- 6.1.1. За исключением случаев, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, Арендодатель обязуется не препятствовать Арендатору пользоваться Помещениями, а также не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора при условии надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору.
- 6.1.2. Арендодатель вправе требовать своевременной и в полном объеме уплаты Арендной Платы и всех других платежей, предусмотренных Договором.
- 6.1.3. Арендодатель вправе вносить изменения в Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Арендатора в одностороннем порядке с доведением таких изменений до сведения Арендатора в письменной форме. В случае противоречия между положениями Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Арендатора и Договором Стороны руководствуются положениями Договора.
- 6.1.4. Арендодатель вправе закрывать Места Общего Пользования или вносить изменения в их конструкцию, вносить изменения в инженерные системы и оборудование Здания, при этом данные действия Арендодателя не должны существенно ухудшать условия использования Помещений Арендатором.
- 6.1.5. Арендодатель вправе требовать возмещения убытков, причиненных Арендатором и/или его субарендаторами, агентами, посетителями, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые замучили доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора, вследствие нарушения ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора; несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором; или невыполнения других обязательств по Договору.
- 6.1.6. Арендодатель вправе обеспечивать осуществление технического надзора и контроля за проведением Работ Арендатора, контроля над соответствием действующим нормативным актам работ по текущему ремонту Помещений, выполняемых Арендатором и его подрядчиками, с правом требовать устранения выявленных нарушений и их последствий, а также недопущения их в будущем. Указанные требования Арендодателя являются обязательными для исполнения Арендатором и его подрядчиками, и в случае их неисполнения Арендодатель вправе приостановить вышеуказанные работы на срок до устранения Арендатором и его подрядчиками нарушений и их последствий.
- 6.1.7. Без ущерба другим правам Арендодателя по Договору, и случае причинения Арендатором ущерба Помещениям и/или Зданию Арендодатель вправе по своему усмотрению выполнить работы по устранению указанного ущерба и возместить с Арендатора стоимость таких работ или удержать ее из сумм Обеспечительного Платежа.

6.2. Эксплуатация, обслуживание и ремонт

- 6.2.1. В целях поддержания Помещений и Здания в надлежащем состоянии Арендодатель обязан согласно Акту Разграничения Эксплуатационной

ответственности:

- 6.2.1.1. устранить за свой счет и в разумные сроки неисправности и аварии в сети электроснабжения, водоснабжения и канализации, теплоснабжения и иных системах Здания, обеспечивающих содержание Помещений в нормальном состоянии, за исключением аварий на городских сетях электроснабжения, водоснабжения и канализации или теплоснабжения, произошедших не по вине Арендодателя;
- 6.2.1.2. производить необходимый капитальный ремонт фундамента, крыши, внешних стен, кровельной водосточной системы, несущих конструкций Здания и основных систем отопления Здания, систем вентиляции и кондиционирования воздуха, систем распределения электроэнергии, водопроводных систем, систем дымоходной и пожарной сигнализации и лифтов.
- 6.2.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по обслуживанию и эксплуатации Помещений, систем и оборудования согласно п. 5.4.1 Договора, Арендодатель вправе (но не обязан) после направления Арендатору письменного уведомления с указанием нарушенного Арендатором обязательств и установлением разумного срока для устранения указанного нарушения, выполнить работы по обслуживанию Помещений, систем и оборудования своими силами. В этом случае Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы, понесенные Арендодателем в связи с проведением таких работ, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления такого требования Арендодателем.
- 6.2.3. Арендодатель не вправе в течение Срока Аренды производить капитальный ремонт Здания.

6.3. Обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг и Коммунальных Услуг

- 6.3.1. При условии, что Арендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендную Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендодатель обязуется с даты начала Срока Аренды и до даты прекращения действия Договора обеспечивать предоставление Эксплуатационных Услуг (за исключением чрезвычайных ситуаций).
- 6.3.2. При условии, что Арендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендную Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендодатель будет прилагать все разумные усилия для обеспечения предоставления Коммунальных Услуг.
- 6.3.3. Арендодатель не несет ответственность за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими Коммунальные Услуги, либо по иным причинам, не связанным с виновными действиями/бездействиями Арендодателя, а также за ущерб любого рода, возникший иным или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, включая программное обеспечение. Если Арендодателю становится известно о любом предоставлении отключения электроэнергии, водоснабжения, отопления или иных Коммунальных

| | |
|--|---|
| <p>Услуг, Арендодатель обязуется незамедлительно оповестить об этом Арендатора.</p> <p>6.3.4. Арендодатель вправе приехать по своему усмотрению любое третье лицо, в том числе управляющую компанию, в целях управления Зданием.</p> | <p>7.1.2. Согласование и осуществление Работ Арендатора проводится в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.</p> |
| <p>6.4. Доступ Арендателя в Помещения</p> | <p>7.1.3. Арендодатель вправе потребовать, чтобы все Неотделимые Улучшения, явившиеся результатом несогласованных Работ Арендатора, были удалены Арендатором за его счет в установленный Арендодателем срок. В противном случае, Арендодатель вправе самостоятельно удалить такие Неотделимые Улучшения, а Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю указанные расходы на основании письменного требования Арендодателя.</p> |
| <p>6.4.1. Арендодатель имеет право на доступ в Помещения, а Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю доступ в Помещения:</p> | <p>7.1.4. Арендатор выполняет Работы Арендатора своими силами и за свой счет. Во избежание сомнений, стоимость любых Неотделимых Улучшений Помещений, выполняемых Арендатором и/или привлеченными Арендатором третьими лицами, возмещается Арендодателем не подлежит вне зависимости от наличия или отсутствия письменного согласия Арендодателя на их проведение.</p> |
| <p>6.4.1.1. с целью осмотра Помещений в Рабочие Часы Арендодателя с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;</p> | <p>7.1.5. Если выполнение Работ Арендатора требует подготовки Проектной Документации, то после предоставления Арендодателем предварительного письменного одобрения возможности проведения соответствующих Работ Арендатора Арендатор обязан предоставить Арендодателю и согласовать с Арендодателем Проектную Документацию в отношении Работ Арендатора в порядке, предусмотренном и Правилами Проведения Работ Арендатора.</p> |
| <p>6.4.1.2. для осуществления в любое время проверки исполнения Арендатором условий Договора, а том числе целенаправленного использования Помещений, их технического, санитарного и противопожарного состояния с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до момента посещения;</p> | <p>7.1.6. Арендатор вправе присутствовать к выполнению Работ Арендатора только после согласования Проектной Документации Арендодателем (если это необходимо).</p> |
| <p>6.4.1.3. с целью обслуживания и ремонта Здания, включая инженерные системы, коммуникации и оборудование, обслуживающие все Здание (в том числе, для подключения, установки, обновления, модернизации, ремонта, контроля за их состоянием), обслуживания, ремонта фасада Здания или выполнения изменений в любое прилегающее помещение (сооружение) в случаях, когда для указанного обслуживания необходим доступ в Помещения с уведомлением Арендатора за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;</p> | <p>7.1.7. Для производства Работ Арендатора Арендатор обязуется заключить договоры подряда с надежными подрядчиками, имеющими (если применимо) требуемый в соответствии с действующим законодательством допуск к работам (состоять в СРО и иметь соответствующие свидетельства о допуске ко всем видам строительных работ, требующим такого допуска) и опыт работы в подобных проектах на территории г. Москвы. Указанные подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендодателем до даты начала осуществления Работ Арендатора.</p> |
| <p>6.4.1.4. для позволяя техническим специалистам органов технической инвентаризации произвести замеры в целях проведения плановой и внеплановой технической инвентаризации Здания;</p> | <p>7.1.8. Арендатор обязуется выполнять Работы Арендатора (и обеспечивать выполнение Работ Арендатора подрядчиками Арендатора) следующим образом:</p> |
| <p>6.4.1.5. с целью устранения последствий нарушения Арендатором своих обязательств по Договору без предварительного уведомления;</p> | <p>7.1.8.1. и соответствии с Проектной Документацией, письменно одобренной Арендодателем (если необходимо);</p> |
| <p>6.4.1.6. в случае возникновения любых экстренных ситуаций или угрозы их возникновения, в том числе в случае аварии, пожара, протечек, несанкционированного доступа третьих лиц, в иных случаях, угрожающих ущербом имуществу Арендодателя, жизни и здоровью людей в любой момент без предварительного предупреждения.</p> | <p>7.1.8.2. на высоком профессиональном уровне, отвечающем разумным требованиям Арендодателя, и с использованием только качественных и новых материалов;</p> |
| <p>6.5. Распоряжение правами на Помещения и Здание. Передача прав в обязанности по Договору Арендодатель имеет право продать, заложить и иным образом распорядиться своими правами на Помещения и Здание (как в целом, так и в части), и также заложить или передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в каждом случае без запроса дополнительного согласия Арендатора, которое дано Арендатором путем подписания Договора.</p> | <p>7.1.8.3. с соблюдением необходимых мер предосторожности для защиты Здания от ущерба;</p> |
| <p>7. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ АРЕНДАТОРА</p> | <p>7.1.8.4. без причинения ущерба, беспокойства или неудобств Арендодателю, его посетителям, клиентам, подрядчикам и субподрядчикам или иным лицам, занимающим либо использующим помещения в Здании;</p> |
| <p>7.1. Общие положения о Работе Арендатора</p> | <p>7.1.8.5. в соответствии со всеми необходимыми согласованиями всех компетентных Уполномоченных Органов;</p> |
| <p>7.1.1. Арендатор обязуется в течение Срока Аренды не проводить Работы Арендатора без предварительного письменного согласия Арендодателя.</p> | |

| | | |
|-----------|--|---|
| 7.1.8.6. | в соответствии с применимым законодательством, применимыми нормативными документами и стандартами, правилами и нормами по технике безопасности и охране труда; | более чем на 10 000 (Десять тысяч) Рублей и/или какое-либо специальное отечечки на вешалке страхового помещения. |
| 7.1.8.7. | в соответствии с режимом безопасности и режимом доступа в Здание; | 7.1.14. В случае осуществления Арендатором в Помещениях любых Неотделимых Улучшений без согласования с Арендодателем и/или производства Работ Арендатора, не согласованных с Арендодателем и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации, а также в случае нарушения Арендатором условий Договора и/или Правил Пользования Зданием и/или и Правил Проведения Работ Арендатора в ходе производства Работ Арендатора, Арендодатель вправе (i) потребовать внесения компенсации и результаты Работ Арендатора и/или возмещения Помещений в состоянии, которое существовало до осуществления указанных работ, а Арендатор обязуется выполнить указанные требования Арендодателя, (ii) предоставить проведение Работ Арендатора и/или ограничить доступ работников и/или посетителей Арендатора и/или его подрядчиков в Помещения, а также (iii) отказаться от исполнения Договора согласно п. 10.3.3 Договора и потребовать возмещения убытков. |
| 7.1.8.8. | в соответствии с настоящим Договором, Правилами Проведения Работ Арендатора и в соответствии с доверенными указанными Арендодателем и/или (третьих лиц, привлеченных Арендодателем для координации Работ Арендатора), | 7.1.15. Арендатор несет риск случайной гибели, повреждения или утраты оборудования, материалов или инженерных систем, используемых для осуществления Работ Арендатора и/или устанавливаемых им в Помещениях, а также ответственность за ущерб и/или вред, причиненный оборудованием, имуществом, сотрудниками, подрядчиками и представителями Арендатора Арендодателю и третьим лицам. |
| 7.1.9. | При выполнении Работ Арендатора Арендатор обязан: | 7.1.16. Арендатор несет ответственность за убытки, причиненные Арендодателю в случае несовременного и/или некачественного проведения Работ Арендатора, а также в том случае, если они не были предшрительна письменно согласованы в порядке, установленном Договором и Правилами Проведения Работ Арендатора. |
| 7.1.9.1. | предоставить Арендодателю и его уполномоченным представителям, подрядчикам и субподрядчикам право на доступ в Помещения (и пребывание в них) в любое время для инспектирования Работ Арендатора, а также установки механических, электрических или иных систем и оборудования и/или проведения обмеров Помещений (в случае необходимости); | 7.1.17. После завершения Работ Арендатора, результатом которых являются Неотделимые Улучшения, по требованию Арендодателя Стороны обязуются в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты указанного требования подписать документ по форме Арендодателя, содержащий описание состояния Помещений с учетом произведенных Неотделимых Улучшений. Настоящим Стороны договорились, что все произведенные Арендатором в Помещениях Неотделимые Улучшения являются собственностью Арендатора до даты истечения Срока Аренды / прекращения действия Договора. |
| 7.1.9.2. | разрешать доступ в Помещения представителям любых Уполномоченных Органов. | 7.1.18. Если иное не согласовано Сторонами, результат Работ Арендатора в соответствии с согласованной Сторонами Проектной Документацией должен быть оформлен (согласован) в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, а также получение новых документов технической инвентаризации в отношении Помещений с учетом результатов Работ Арендатора осуществляется силами Арендодателя, но за счет Арендатора. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю в отношении выполненных Работ Арендатора полный комплект документов, требуемый для согласования результатов Работ Арендатора в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, в течение 1 (Одного) месяца с даты соответствующего требования Арендодателя. |
| 7.1.10. | В случае необходимости выполнения в рамках Работ Арендатора строительномонтажных работ к дате начала осуществления Работ Арендатора Арендатор обязуется обеспечить заключение подрядчиками Арендатора следующих видов договоров страхования и по запросу Арендодателя предоставить Арендодателю копии указанных договоров страхования: | 7.1.19. Во избежание сомнений, Арендодатель не несет ответственность за качество Работ Арендатора и/или Проектной Документации, а также за их соответствие применимому законодательству, строительным нормам и правилам, требованиям Уполномоченных Органов, настоящему Договору. |
| 7.1.10.1. | договор страхования строительномонтажных рисков; | |
| 7.1.10.2. | договор страхования гражданской ответственности подрядчиков Арендатора перед третьими лицами по обязательствам, возникающим из причинения вреда при проведении строительномонтажных работ («Все риски»). | |
| 7.1.11. | Договоры Страхования, указанные в п. 7.1.10 Договора, должны быть действительными в течение всего срока осуществления Работ Арендатора. В случае прекращения действия какого-либо из договоров страхования Арендатор обязан обеспечить заключение нового договора на тех же условиях. В случае прекращения действия какого-либо из договоров страхования ранее срока завершения Работ Арендатора, Арендодатель вправе приостановить в Помещениях производство Работ Арендатора до устранения такого нарушения. | |
| 7.1.12. | Лимит ответственности (страховая сумма) по договорам страхования, указанным в п. 7.1.10 Договора, должен быть: | |
| 7.1.12.1. | не менее действительной стоимости строительномонтажных работ - по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.1 Договора; | |
| 7.1.12.2. | не менее рублевого эквивалента 10 000 000 (Десять миллионов) рублей за каждый случай причинения вреда - по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.2 Договора. | |
| 7.1.13. | Ни один из договоров страхования, указанных в п. 7.1.10 Договора, не должен предусматривать безусловное частичное освобождение страховщика от выплаты страхового возмещения (безусловную франшизу) | |

- или технической документации на Здание.
- 7.2. В целях приведения Помещений в состояние, пригодное для использования Помещений для Разрешенного Использования, Арендатор обязуется своими силами и за свой счет выполнять Отделочные Работы в соответствии с условиями Договора и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 7.2.1. Помещения укомплектованы Арендодателем Арендатору для целей осуществления Отделочных Работ в исходном состоянии.
- 7.2.2. Арендатор вправе начать осуществление Отделочных Работ в Помещениях после подписания Сторонами Акта Приема-Передачи и выполнения иных условий, предусмотренных настоящим Договором и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 7.2.3. После завершения Работ Арендатора Арендатор обязуется передать Арендодателю в три экземпляра копии исполнительной документации по выполненным Работам Арендатора и копии актов сдачи-приемки выполненных Работ Арендатора (если применимо). По запросу Арендодателя Арендатор обязуется передать Арендодателю также копии сертификатов на материалы и оборудование, а также иные необходимые документы.
- 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
- 8.1. В случае если какой-либо платеж, причитающийся Арендодателю по Договору, в том числе Обеспечительный Платеж или платеж в счет пополнения или увеличения Обеспечительного Платежа, не был произведен в предусмотренный Договором срок, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Проверка внесения Арендной Платы на срок более чем 10 (Десять) Рабочих Дней или неоднократное нарушение указанного срока более чем на 5 (Пять) Рабочих Дней каждое в течение одного и того же года действия Договора является существенным нарушением сроков внесения Арендной Платы.
- 8.2. В случае необоснованного отказа и/или уклонения Арендатора от подписания Акта Приема-Передачи или Акта Возврата согласно пп. 3.1, 3.3 Договора Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере суммы, эквивалентной 100% (Сто процентов) от текущего размера ежедневной Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 без учета НДС в отношении Помещений за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Уплата указанной неустойки не освобождает Арендатора от обязанности принести или соответственно возместить Помещения Арендодателю.
- 8.3. В случае осуществления Арендатором Неотложных Улучшений без согласования с Арендодателем (п. 7.1.1 Договора) и/или без согласования с Арендодателем Проектной Документацией (пп. 7.1.5-7.1.6 Договора) и/или в нарушение согласованной с Арендодателем Проектной Документацией, а также в случае нарушения Арендатором условий, указанных в п. 5.11.3 Договора, Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) Рублей (НДС не облагается). В этом случае Арендодатель также вправе применить условия п. 7.1.14 Договора.
- 8.4. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, указанных в пп. 7.1.7, 7.1.10-7.1.12 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере 10 % (Десять процентов) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы (НДС не облагается). В этом случае Арендодатель также вправе применить условия п. 7.1.14 Договора.
- 8.5. В случае нарушения Арендатором своих обязательств, указанных в п. 5.6 Договора, а также в случае неисполнения Арендатором обязательств по обеспечению прекращения использования адреса Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Арендатора и/или иных лиц согласно п. 5.16.2 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 1 % (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы без учета НДС за каждый календарный день неисполнения Арендатором любого из указанных обязательств (НДС не облагается). Оплата неустойки, указанной в настоящем пункте Договора является обязательством Арендатора согласно п. 5.6 Договора, не лишает Арендодателя права расторгнуть Договор в соответствии с п. 10.3.5 Договора.
- 8.6. В случае нарушения Арендатором условий, указанных в пп. 5.3.3, 5.3.5, 5.3.11, 5.3.12, 5.5.1, 5.8.3, 5.12.1, 5.12.3, 5.16.5 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за каждое нарушение (НДС не облагается). В случае нарушения Арендатором условий, указанных в пп. 13.6 и 15.10 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы Переменной Арендной Платы 2 без учета НДС.
- 8.7. В случае просрочки предоставления Арендатором Арендодателю документов, указанных в **Приложении № 4** и необходимых для государственной регистрации Договора в реестре Дополнительного Соглашения № 1, а также документов, указанных в п. 7.1.18 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 1% (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы по Договору без учета НДС за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается).
- 8.8. В случае наложения Уполномоченным Органом и/или третьими лицами на Арендодателя штрафных санкций в связи с несоблюдением Арендатором требований действующего законодательства и/или нормативных правовых актов в процессе осуществления им своей деятельности и Помещений и/или нарушением Арендатором обязательств по Договору (в том числе, обязательств, связанных с установкой и эксплуатацией информационных вывесок), согласно статье 406.1 Гражданского кодекса РФ Арендатор обязуется на основании письменного требования Арендодателя возместить Арендодателю имущественные потери в размере, эквивалентном размеру штрафных санкций, наложенных на Арендодателя.
- 8.9. В случае отказа Арендодателя от исполнения Договора в одностороннем порядке в соответствии с п. 10.3 Договора Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере: (i) суммы, эквивалентной текущему размеру Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной 2 без учета НДС за 1 (Один) месяц (НДС не облагается); (ii) суммы Обеспечительного Платежа в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем соответствующего требования.
- 8.10. В случае нарушения Арендатором условий, указанных в пп. 5.3.19.1, 5.3.19.2, 5.3.19.3, 5.3.19.4 Договора Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере рублевого эквивалента 15 000 (Пятнадцать тысяч) Рублей (НДС не облагается).
- 8.11. Если Арендатор не исполняет письменное требование Арендодателя об устранении иных документально подтвержденных нарушений условий Договора в течение указанного в

- данном требовании срока, то Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 0,3% (Ноль целых три десятых процента) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы без учета НДС за каждый день просрочки исполнения письменного требования Арендодателя (НДС не облагается).
- 8.12. Помещения должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток. В случае не обеспечения Арендатором указанного доступа ответственность за несвоевременную ликвидацию последствий аварии и за ущерб, причиненный, в том числе третьим лицам, несвоевременной ликвидацией последствий аварий несет исключительно Арендатор.
- 8.13. В случае причинения по вине Арендодателя вреда имуществу Арендатора, возмещению подлежит только реальный ущерб (статья 15 Гражданского Кодекса РФ). Обязанность Арендодателя возместить Арендатору реальный ущерб возникает только при соблюдении следующих условий:
- 8.13.1. Арендатор в письменной форме уведомил Арендодателя о факте причинения вреда в срок не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента обнаружения указанного факта с предложением Арендодателю составить соответствующий акт, фиксирующий факт причинения вреда;
- 8.13.2. не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента уведомления Арендатором Арендодателя о факте причинения вреда (п. 8.13.1 Договора) Сторонами составлен акт обследования имущества, которому причинен вред, с подтверждением факта причинения вреда Арендодателем и указанием последствий такого вреда. В случае необоснованного уклонения/отказа Арендодателя от подписания указанного акта, Арендатор вправе составить указанный акт в одностороннем порядке;
- 8.13.3. В случае если Стороны не придут к соглашению касательно суммы причиненного ущерба, Арендатор обязуется в срок не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты вступления Сторонами акта согласно условиям п. 8.13.2 Договора, предоставить Арендодателю экспертное заключение, составленное специализированной организацией, привлеченной Арендатором по согласованию с Арендодателем, об оценочной стоимости восстановительных работ в отношении имущества, которому причинен вред, в также 2 (Два) экземпляра акта, фиксирующего объем и размер ущерба.
- 8.14. Арендодатель не несет ответственность за недостатки Помещений, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в Акте Приема-Передачи и/или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Помещений.
- 8.15. Арендодатель не несет ответственность за какие-либо убытки или ущерб или вмешательство или беспокойство, причиненные Арендатору какими-либо коммунальными службами, энергоснабжающими организациями и иными службами (или их подрядчиками) в результате проведения ремонтных работ, благоустройства, работ в отношении коммуникаций.
- 8.16. Арендодатель не несет ответственность перед Арендатором за убытки или причинение беспокойства Арендатору в ходе выполнения Арендодателем ремонта, отделки, улучшения и других работ в Здании, независимо от того, выполняются такие работы капитальным ремонтом или нет. Арендодатель не несет ответственность перед Арендатором за реальный ущерб и упущенную выгоду, причиненные Арендатору в ходе выполнения другими арендаторами помещений Здания ремонта, отделки, улучшения и других работ. При этом Арендодатель привлекает все усилия для того,
- чтобы такая работа проводилась арендаторами в соответствии с Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 8.17. Арендодатель не гарантирует, что Коммунальные Услуги: (а) будут предоставляться без перебоев, и Арендатор признает возможность перебоев или приостановки предоставления любой Коммунальной Услуги по причинам вне обоснованного контроля Арендодателя и освобождает Арендодателя от ответственности за подобные перебои или приостановку, или (б) будут отвечать конкретным целям или потребностям Арендатора.
- 8.18. Арендодатель не несет ответственность за ущерб, причиненный Арендатору или иным лицам в период пользования Помещениями, Зданием и прилегающей к Зданию территорией:
- 8.18.1. в связи с авариями (включая любой ущерб, нанесенный водой, снегом, питательным раствором, урином, газом, паром, неисправностью электропроводки, систем пожаротушения, сантехники, систем отопления и кондиционирования воздуха), за исключением случаев, когда такая авария возникла вследствие виновных действий Арендодателя;
- 8.18.2. в результате любых действий или бездействия Арендатора, других арендаторов, посетителей и иных лиц, занимающих или использующих Здание.
- 8.19. Арендатор вправе взыскать с Арендодателя, а Арендодатель обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере, эквивалентном текущему размеру ежемесячной Постоянной Арендной Платы и Переменной Арендной Платы 2 пропорционально площади Помещений, использование которых невозможно в связи с наступлением указанных ниже обстоятельств, за один день действия данных обстоятельств:
- 8.19.1. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставлением во все Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 (Пятидесят) % и более от площади Помещений) электричества, водоснабжения по причинам, не зависящим от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня срока действия указанного обстоятельства, если вышеуказанным обстоятельством не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
- 8.19.2. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставлением во все Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) отопления и горячей воды по причинам, не зависящим от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
- 8.19.3. невозможность использования Арендатором всех Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с отсутствием доступа в Помещение (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) или причинением ущерба Зданию и/или Помещением по обстоятельствам, связанным с виной Арендодателя, в течение 2 (двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3

(Третьего) календарного дня действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (двух) календарных дней с момента их возникновения).

В случае возникновения любого из обстоятельств, указанных в настоящем пункте Договора:

- Арендатор обязуется незамедлительно письменно уведомить Арендодателя о факте возникновения указанного обстоятельства с предложением Арендодателю составить соответствующий акт о невозможности использования Помещений (их части) («Акт»);
- Стороны незамедлительно составляют Акт, в котором Стороны фиксируют факт возникновения указанного обстоятельства (причину невозможности использования Помещений (их часть), дату его возникновения и площадь соответствующей части Помещений, использование которой невозможно вследствие наступления указанного обстоятельства. В случае, если Арендодатель необоснованно уклоняется и/или отказывается от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Арендатору обоснованных причин отказа в письменном виде, Арендатор имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашаются, что содержание указанного акта считается согласованным обеими Сторонами;
- Арендатор обязуется ежедневно направлять Арендодателю письменное уведомление о факте действия обстоятельства, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Неустойка подлежит изъятию неограниченно в период действия указанных выше обстоятельств на условиях согласно настоящему пункту Договора.

По обоюдному согласию, Арендатор не вправе использовать в целях Разрешенного Использования указанные в Акте Помещения (их часть). В противном случае, Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя уплаты неустойки в отношении данной части Помещений.

В случае несоблюдения вышеуказанной процедуры Арендатор не вправе требовать, а Арендодатель не обязан уплачивать неустойку согласно условиям настоящего пункта Договора.

Моментом прекращения действия обстоятельства, указанных в настоящем пункте Договора, является приведение Помещений в состояние, пригодное для использования в соответствии с Разрешенным Использованием. Факт пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Использованием подлежит фиксации Сторонами путем подписания соответствующего акта. В случае если Арендатор уклоняется и/или отказывается от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Арендодателю обоснованных причин отказа в письменном виде, Арендодатель имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашаются, что содержание данного акта считается согласованным обеими Сторонами. В случае не достижения Сторонами согласия касательно факта пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Использованием, любая из Сторон вправе своими силами и за свой счет обеспечить предоставление экспертного заключения, составленного специализированной организацией, касательно пригодности/непригодности использования Помещений в соответствии с Разрешенным Использованием.

Обязательство Арендодателя по уплате неустойки согласно настоящему пункту Договора подлежит прекращению путем зачета в счет вступившего одностороннего требования Арендодателя по уплате Арендатором Арендной Платы.

8.20. Все суммы неустоек, убытков, возмещения потерь должны быть уплачены виновной Стороной в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней со дня предъявления потерпевшей Стороной соответствующего письменного требования с указанием оснований и приложением подтверждающих документов (если применимо), если иное не указано в Договоре или в соответствующем требовании об уплате.

8.21. Если сумма неустойки или штрафа определена в Договоре в рублевом эквиваленте Доллара США, то для расчетов суммы неустойки или штрафа используется курс Банка России, установленный на дату направления Арендодателем соответствующего письменного требования.

8.22. Ответственность Сторон по Договору ограничивается возмещением исключительно реального ущерба. Упущенная выгода Сторон не подлежит возмещению.

8.23. Уплата Арендатором любой неустойки не лишает Арендодателя права требовать возмещения в полной сумме реального ущерба, причиненного ему соответствующим неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Арендатором.

8.24. Уплата любой неустойки по Договору не освобождает Сторону от выполнения лежащих на ней обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.

8.25. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока его действия.

8.26. За неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора в случаях, не предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.27. Всю ответственность, а также штрафов, пеней, неустоек и возмещения убытков в рамках Договора, принимаю на себя ООО Управляющая компания «Реальные инвестиции» (ОГРН: 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, действующая в качестве доверительного управляющего ЭПИФ «Красногорский».

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождены от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в той степени, в которой такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием Обстоятельства Непреодолимой Силы. В то же время, Стороны несут полную ответственность за надлежащее исполнение обязательств, на которые не действуют Обстоятельства Непреодолимой Силы.

9.2. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельства Непреодолимой Силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после начала действия Обстоятельства Непреодолимой Силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств. Такое извещение должно содержать информацию о характере Обстоятельства Непреодолимой Силы, и, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность заявляющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.

9.3. После прекращения действия Обстоятельства Непреодолимой Силы, Сторона, заявляющая о нем, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после указанного прекращения, письменно известить другую Сторону об этом прекращении. Если Сторона, оставшаяся на действие Обстоятельства Непреодолимой Силы, не известит или с задержкой известит другую Сторону о начале или о прекращении действия Обстоятельства Непреодолимой Силы, то она будет нести ответственность перед другой Стороной за убытки, вызванные непосредственно таким ее извещением или задержкой в извещении.

- 9.4. Наличие и продолжительность Обстоятельств Непредвидимой Силы подтверждается торгово-промышленной палатой или иным соответствующим уполномоченным органом или организацией.
- 9.5. Если действие Обстоятельств Непредвидимой Силы продолжается более 3 (Трех) месяцев или вносятся основания для предположения о том, что наличие или прекращение Обстоятельств Непредвидимой Силы продлится более 3 (Трех) месяцев, или если Обстоятельство Непредвидимой Силы представляет собой эскалацию изменений в применимое законодательство, Стороны обязуются немедленно начать и добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений к Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязательств по Договору максимально близким к предусмотренному при заключении Договора образом.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 10.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения к Договору действительны только при условии их письменного оформления и подписания надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 10.2. Договор подлежит досрочному прекращению в следующих случаях:
- 10.2.1. по соглашению Сторон;
 - 10.2.2. по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством РФ;
 - 10.2.3. по инициативе Арендатора, в связи с виновным поведением Арендодателя в соответствии с условиями, предусмотренными п. 4.11.6. Договора.
- 10.3. В соответствии со статьей 450.1 Гражданского Кодекса РФ Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае:
- 10.3.1. Однократного неиспользования Арендатором Помещений (их часть) не по назначению, указанному в п. 5.3.1 Договора;
 - 10.3.2. Существенного ухудшения состояния Помещений;
 - 10.3.3. Осуществления Арендатором в Помещениях Неотделенных Улучшений, не согласованных с Арендодателем и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации и/или в нарушение согласованной Проектной Документации, с нарушением Арендатором условий Договора и/или Правил Проведения Работ Арендатора в ходе производства Неотделенных Улучшений;
 - 10.3.4. Нарушения Арендатором сроков осуществления платежей, предусмотренных Договором (в том числе, но, не ограничиваясь этим, Арендной Платой, Обеспечительного Платежа, платежей в счет возмещения суммы Обеспечительного Платежа или в связи с увеличением суммы Обеспечительного Платежа), на срок более чем 10 (Десять) Рабочих Дней или неоднократного (два раза и более) нарушения указанных сроков более чем на 5 (Пять) Рабочих Дней каждое в течение одного и того же года срока действия Договора;
 - 10.3.5. Несвоевременного и/или ненадлежащего исполнения Арендатором условий п.п. 5.6, 5.9.1, 5.9.2, 5.12.1 и 5.12.3 Договора;
 - 10.3.6. Не предоставления Арендатором Арендодателю всех документов и информации, необходимых для государственной регистрации Договора в Едином государственном Справочнике №1, в течение более 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты истечения срока,

предусмотренного п. 11.3 Договора.

- 10.3.7. Возбуждения в отношении Арендатора принудительна по делу о банкротстве, признания Арендатора банкротом, ликвидации в соответствии с действующим законодательством или принятия уполномоченными органами Арендатора решения о реорганизации/ликвидации Арендатора.
- 10.4. В случае наступления обстоятельств, указанных в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6, 10.3.7 Договора, Арендодатель направляет Арендатору письменные требования об устранении выявленного нарушения с указанием срока его устранения. В случае если Арендодатель не устранит выявленное нарушение в срок, указанный в требованиях Арендодателя, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора. Договор считается прекратившим свое действие по основаниям, предусмотренным в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6 Договора, с даты указанной в направленном Арендодателем Арендатору письменном уведомлении об одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора.
- 10.5. Договор считается прекратившим свое действие по основаниям, предусмотренным в п.п. 10.3.4 и 10.3.7 Договора, с даты получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя об одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора или в иной срок, указанный Арендодателем в таком уведомлении.
- 10.6. В случае уведомления Арендатора от получения письменного требования и/или уведомления Арендодателя, указанного в п.п. 10.4 и 10.5 Договора, такое требование/уведомление направляется Арендатору согласно условию п. 13.4 Договора. Требование и/или уведомление об отказе от исполнения Договора считается исполненным Арендатором согласно условию п. 13.4 Договора, и Договор считается прекратившим свое действие с даты согласно условию п. 13.4 Договора, или с даты, указанной в уведомлении Арендодателя.
- 10.7. Стороны вправе требовать в суде расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, при условии направления другой Стороне письменного уведомления с указанием разумного срока для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, который должен составлять не менее 15 (Пятнадцати) дней с даты направления такого уведомления.
- 10.8. В последний день срока действия Договора Стороны обязаны провести сверку расчетов и подписать акт сверки расчетов или иной документ, в котором указаны суммы, подлежащие оплате Сторонами друг другу после прекращения действия Договора. Суммы, причитающиеся соответствующей Стороне по результатам сверки расчетов, должны быть указаны в течение 10 (Десяти) календарных дней после подписания акта сверки расчетов или аналогичного документа, если иное не предусмотрено Договором.
- 10.9. Досрочное расторжение Договора не освобождает Стороны от их обязанностей по Договору, связанных с освобождением и передачей Помещений и проведения взаиморасчетов, в том числе оплаты пеней, штрафов, оценок.
- #### 11. СРОК АРЕНДЫ
- 11.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует по дату истечения Срока Аренды по Договору, если не будет прекращен ранее в соответствии с условиями настоящего Договора. Окончание срока Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств, которые не были исполнены и/или были исполнены Арендатором ненадлежащим образом и/или от ответственности за нарушение Договора.
- 11.2. Срок Аренды по Договору начинает исчисляться с Даты Начала и устанавливается по 10-го декабря 2016 г. включительно.

- 11.3. Арендатор обязуется в срок не позднее Даты Начин предоставить Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1 (Приложение № 4 к Договору).
- 11.4. В случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора, указанных в пункте 10.3 Договора, один раз и более в течение Срока Аренды Арендатор не имеет преимущественного перед третьими лицами права на заключение договора аренды Помещений на новый срок. При условии (i) надлежащего исполнения Арендатором всех условий Договора и (ii) направлении Арендатором Арендодателю письменного уведомления о намерении Арендатора заключить договор аренды Помещений на новый срок не менее чем за 6 (Шесть) месяцев до даты истечения Срока Аренды, Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещений на новый срок на новых условиях, которые будут предложены Арендодателем. Стороны обязуются согласовать указанные условия договора аренды Помещений и подписать договор аренды/дополнительное соглашение к Договору аренды Помещений на новый срок не позднее, чем за 3 (Три) месяца до даты истечения Срока Аренды. В противном случае, преимущественное право Арендатора на заключение договора аренды Помещений на новый срок прекращается.
- 11.5. Настоящим Арендодатель возражает против использования Арендатором Помещений после истечения Срока Аренды, за исключением случая надлежащего выполнения Сторонами условий, предусмотренных п. 11.4 Договора. Во избежание сомнений, любая проверка Арендатора в отношении и передаче Помещений Арендодателю не будет являться продлением Срока Аренды.

12. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 12.1. Договор регулируется и подпадает полностью в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 12.2. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения Договора, подлежат передаче на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

13. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Все уведомления, направляемые Сторонами по Договору или в связи с ним, совершаются в письменной форме, составляются на русском языке, подписываются соответствующей Стороной и вручаются под роспись лично в руки либо направляются курьерской почтой или заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения по следующим адресам:

13.1.1. Арендодатель:

Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д. 11, корп. 2
 Вниманию: Генерального директора
 Тел./Факс: 8 (495) 786-81-20
 Эл. почта: red-nise@red-nise.ru

Арендатор:

Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Электронная, д. 13, строение 43
 Вниманию: Алла Алексеевна
 Тел./Факс: Телефон 8 (495) 937-72-61 (секретарь), 8 (499) 244-07-53 (бухгалтерия)
 Эл. почта: dolgaleva@mcg.ru

43

- 13.2. Уведомления считаются надлежаще доставленными:

- 13.2.1. при вручении лично – в момент вручения под роспись работнику Стороны-адресата или лицу, действующему от имени Стороны-адресата; при этом надлежащим подтверждением доставки будет являться подпись лица, получившего документ, указание даты получения и должности лица, получившего уведомление;
- 13.2.2. при отправке уведомления курьерской почтой – в дату, указанную в уведомлении о вручении;
- 13.2.3. при отправке уведомления почтой заказным письмом с уведомлением о вручении – в дату, указанную в уведомлении о вручении, или в дату, указанную в п. 13.4 Договора.

- 13.3. Уведомление, направленное способами, указанными в п.п. 13.2.1-13.2.3 Договора, будет считаться полученным также в случаях, если его вручение Стороной-адресату оказалось невозможным в связи с отсутствием Стороны-адресата по адресу, указанному в п. 13.1 Договора (или в уведомлении Стороны-адресата об изменении адреса, направленном в порядке, указанном в п. 13.6 Договора) либо такой адрес оказался неверным, вымышленным либо несуществующим.
- 13.4. В случае уклонения Стороны-адресата от получения уведомления Стороной-адресат направляет его Стороной-адресату по почте заказным письмом. Уведомление считается полученным Стороной-адресатом по истечении 6 (Шести) календарных дней с даты его отправления.
- 13.5. Уведомления могут быть преимущественно направлены по факсу или электронной почте для информационных целей по номерам и адресам, указанным в п. 13.1 Договора, что, однако, не считается надлежащей почтой уведомлений по Договору.
- 13.6. Стороны обязуются в письменной форме уведомлять друг друга обо всех изменениях реквизитов, указанных в п. 13.1 Договора, в течение 7 (Семи) Рабочих Дней с даты их изменения. При нарушении указанной обязанности все обязательства и действия Сторон, исполненные/осуществленные по старым реквизитам, считаются выполненными/осуществленными надлежащим образом.

14. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

- 14.1. На дату подписания Договора Арендатор предоставляет следующие заверения об обстоятельствах:
- 14.1.1. Арендатор является юридическим лицом, надлежащим образом созданным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 14.1.2. Арендатор не находится в состоянии неплатежеспособности или временного приостановления исполнения денежных обязательств; в отношении Арендатора не введено наблюдение и не применяется процедура банкротства, предусматривающая применение законодательства;
- 14.1.3. Арендатор получил все предусмотренные применимым законодательством и учредительными документами Арендатора разрешения, одобрения и/или согласия, необходимые для заключения и исполнения Договора;
- 14.1.4. Заключение и исполнение Договора не приведет к нарушению Арендатором требований законодательства, положений каких-либо договоров, соглашений, судебных запретов и/или постановлений, обязательных для Арендатора, либо положений учредительных документов Арендатора;
- 14.1.5. Арендатору не известно о существовании какого-либо текущего или

44

- потенциального судебного разбирательства, претензий со стороны Уполномоченных Органов или третьих лиц, которые могут воспрепятствовать заключению или исполнению Арендатором Договора.
- 14.2. На дату подписания Договора Арендодатель предоставляет следующие заверения об обстоятельствах:
- 14.2.1. Арендодатель является юридическим лицом, надлежащим образом созданным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 14.2.2. Арендодатель не находится в состоянии несостоятельности или временного приостановления исполнения денежных обязательств, в отношении Арендодателя не введено наложение и не применяется иная процедура банкротства, предусмотренная применимым законодательством;
- 14.2.3. Арендодатель получил все предусмотренные применимым законодательством разрешения, одобрения и/или согласования, необходимые для заключения и исполнения Договора;
- 14.2.4. Арендодателю не известно о существовании какого-либо текущего или потенциального судебного разбирательства, претензий со стороны Уполномоченных Органов или третьих лиц, которые могут воспрепятствовать заключению или исполнению Арендодателем Договора.
- 14.3. Если какое-либо из заверений об обстоятельствах, указанных в пп. 14.1 и 14.2, Договора, окажется недостоверным, неполным или неточным, Сторона, предоставляющая такое заверение об обстоятельствах, согласно статье 431.2 Гражданского Кодекса РФ обязана возместить другой Стороне по ее требованию причиняемые этим убытки.

15. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

- 15.1. Договор вместе с Приложением к нему представляет собой исчерпывающую договоренность между Сторонами в отношении его предмета и заменяет собой всю предыдущую переписку и договоренности между Сторонами.
- 15.2. Договор имеет обязательную силу для соответствующих правопреемников Сторон.
- 15.3. Арендатор настоящим подтверждает, что он полностью осведомлен о состоянии Помещений и согласен принять Помещения в том виде, в котором они находятся.
- 15.4. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением настоящего Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных выше) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычных деловых оборотах конфиденциальной и раскрыла бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работ для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности.
- Каждая из Сторон вправе раскрыть указанную коммерческую информацию:
- (а) если раскрытие такой информации требуется в силу действующего законодательства Российской Федерации и/или информация стала общедоступной;
- (б) своим аффилированным лицам;
- (в) своим профессиональным консультантам, оказывающим услуги в связи с арендой Помещений;

- (г) банку или иному финансовому учреждению;
- (д) любым Уполномоченным Органом (исключая налоговые органы) в мере, требуемой применимым законодательством;
- (е) в суде или арбитражном суде в рамках судебного или арбитражного разбирательства, несущего обязательную силу для такой Стороны, в той мере, в какой предоставление такой информации необходимо в соответствии с применимым законодательством;
- (ж) применительно к Арендодателю – имеющимся или потенциальным кредиторам и инвесторам, а также потенциальным покупателям Здания.

При нарушении указанных обязательств нарушившая Сторона обязана возместить потерпевшей Стороне убытки (с учетом условий, предусмотренного в п. 8.2.3 Договора).

- 15.5. Сторона настоящим подтверждает, что Договор подписывается надлежаще уполномоченными лицами и Стороны выполнили все требования законодательства РФ в отношении заключения Договора.
- 15.6. Если иное прямо не указано в тексте настоящего Договора, каждая Сторона исполняет возложенные на нее обязательства за свой счет.
- 15.7. За исключением случаев, указанных в п. 9.5 и 15.9 Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора (определение которых дано в статье 451 Гражданского кодекса РФ), включая резкое изменение курса валют, не является основанием для изменения или расторжения Договора любой из Сторон.
- 15.8. Арендатор обязан по запросу Арендодателя в течение 7 (Семи) календарных дней с даты получения указанного запроса предоставить нотариально заверенные копии (i) учредительных документов со всеми изменениями и свидетельствами о регистрации данных изменений в учредительные документы; (ii) свидетельства о внесении государственной записи в ЕИРЮЛ о присвоении ОГРН; (iii) свидетельства о государственной регистрации объекта, выданного уполномоченным органом; (iv) свидетельства о постановке на налоговый учет; (v) решения (протокола) о назначении исполнительного органа Арендатора и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор от имени Арендатора; (vi) заверенные копии лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором и Помещением, при условии, что данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию (сертификации) в соответствии с действующим законодательством РФ; (vii) список лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета на оплату от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора и подписью полномоченного лица, а также иные документы.
- 15.9. Если любое условие или положение настоящего Договора будет признано недействительным, незаконным или неисполнимым по любой причине решением суда или иным образом, то такая недействительность, незаконность или неисполнимость не влияют и не препятствуют законности, действительности и применимости остальных условий и положений настоящего Договора. Стороны обязуются расширить действия по внесению изменений, изменению или замене всех недействительных или незаконных положений типовыми действительными и законными положениями, которые обеспечат максимально возможное достижение планируемого Сторонами экономического результата без пересмотра любых коммерческих или иных существенных условий настоящего Договора.
- 15.10. При изменении места происхождения в соответствии с учредительными документами и/или банковских реквизитов Стороны, указанных в Договоре, такая Сторона обязана

в течение 7 (Семи) Рабочих Дней в письменной форме уведомить другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новое местонахождение и/или новые реквизиты. В противном случае, оплата за место нахождения, указанное в Договоре, или денежные переводы, совершенные по банковским реквизитам, указанным в Договоре, считаются совершенными надлежащим образом.

- 15.11. Заключение Сторонами настоящего Договора является добровольным и Стороны подтверждают, что условия Договора являются справедливыми (т.е. не являются обременительными ни для одной из Сторон и не нарушают баланс интересов Сторон) и не являются кабальными для Сторон.
- 15.12. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться положениями действующего законодательства РФ.
- 15.13. Договор заключен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
- 15.14. Следующие приложения являются неотъемлемой частью Договора:
- Приложение № 1 Копия проектного плана
 - Приложение № 2 Форма Акта Приема-Передачи
 - Приложение № 3 Форма Акта Возврата
 - Приложение № 4 Документы, необходимые для регистрации Договора и редакции Дополнительного Соглашения № 1
 - Приложение № 5 Перечень Эксплуатационных Услуг
 - Приложение № 6 Требования к страхованию
 - Приложение № 7 Форма Акта Осмотра
 - Приложение № 8 Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности
 - Приложение № 9 Проект Дополнительного Соглашения
 - Приложение № 10 Правила Проведения Работ Арендатора

16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ЗАО «Красная Роза 1875»
 ОГРН 1027704010003
 ИНН 7704247102
 КПП 774901001

Местонахождение:

Юр. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимур
 Фрунзе, д. 11, стр. 44
 Почт. адрес: 119021, г. Москва,
 ул. Тимур Фрунзе, д. 11, стр. 44

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810000020008869
 Банк: ПАО «Сбербанк России»
 К/с 301018104000000000225 в ОПЕИ/У
 Московского ГТУ Банка России
 БИК 044525225

От имени Арендодателя:

Арендатор:

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У.
 Закрытый паевой инвестиционный фонд
 недвижимости «Краснопресненский»

ОГРН 1057747030000

ИНН/ 7703551413

КПП 770301001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Звенигородская, д. 13
 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810500000011752
 Банк: ВТБ 24 (ПАО)
 К/с 30101810100000000716
 БИК 044525716

От имени Арендатора:

ЗАО «Красная Роза 1875»
 М.А. Громов
 Генеральный директор
 МП

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У.
 Закрытый паевой инвестиционный фонд
 недвижимости «Краснопресненский»
 Л.А. Асеев
 Генеральный директор
 МП

Приложение № 1
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА

3-этаж
г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, дом 11, стр. 44



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Грещева
Генеральный директор
МП



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У.
Закрывающий паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснодонецкий»

А.А. Аксенов
Генеральный директор
МП



Приложение № 2
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

к Договору аренды нежилых помещений № [●]

от [●] г.

г. Москва

«[●]»[●]»[●] г.

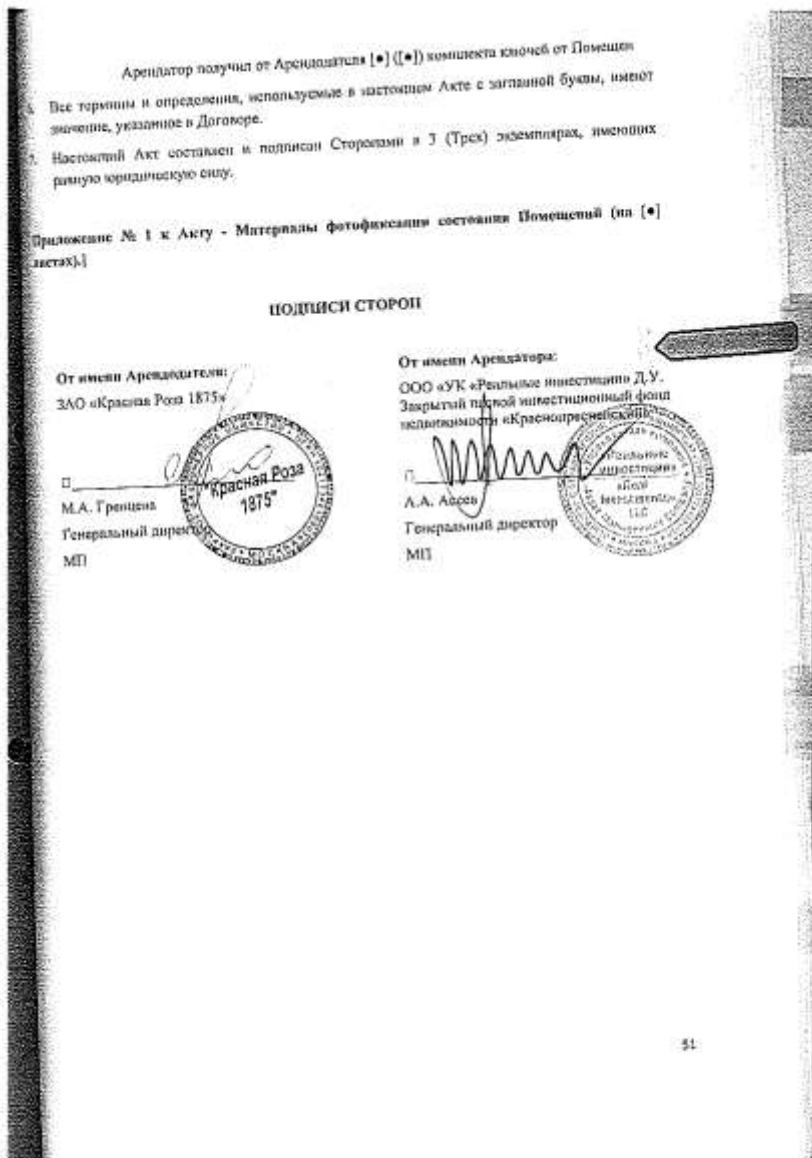
Закрывающее акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Грещевой Марии Александровны, действующего на основании Устава, и

[ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [●], с местом нахождения по адресу: [●], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [Генерального директора][●], действующего на основании [Устава], далее совместно именуемые «Стороны»,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – «Акт») в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [●] от «[●]»[●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 3.1 Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые помещения общей площадью [●] ([●]) кв.м, расположенные на [●] этаже здания по адресу: [●], помещение [●], комнаты №№ [●] (далее по тексту «Помещения»).
2. Помещения обременены: _____
3. Арендатор настоящим подтверждает, что он удовлетворен результатами проведенного им осмотра Помещений, и что Помещения передаются в состоянии, соответствующем условиям Договора. С даты подписания настоящего Акта Арендодатель считается надлежащим образом исполняющим обязанности по передаче Помещений Арендатору.
4. Претензий к состоянию и обремененности Помещений Арендатор не имеет.
5. [В дату подписания настоящего Акта Стороны сняли показания счетчиков Коммунальных услуг в отношении Помещений. Показания счетчиков следующие:

- счетчик электроэнергии № [●] показания [●];
- счетчик холодного водоснабжения № [●] показания [●];
- счетчик горячего водоснабжения № [●] показания [●];
- [счетчик [●] № [●] показания [●]]



51



52

Приложение № 3
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (ВОЗВРАТА)
к Договору аренды нежилых помещений № [•] от [•] г.

г. Москва _____ 20__ г.

Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора [•], действующего на основании Устава, и [ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу: [•], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [Генерального директора][•], действующего на основании [Устава], далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт возврата («Акт Возврата») в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [•] от [•] г. («Договор»), о нижеизложенном:

- Стороны настоящим подтверждают, что в соответствии с п. 3.3 Договора, Арендатор передает, а Арендодатель принимает нежилые помещения, общей площадью [•] ([•]) кв.м расположенные на [•] этаже здания по адресу: [•], помещение [•], комнаты №№ [•] (далее по тексту «Помещения»).
- На момент подписания настоящего Акта Возврата Помещения находятся в следующем состоянии: [дополнить описание Помещений].
- Акт осмотра Помещений с перечнем выявленных недостатков Помещений (подписан одновременно с настоящим Актом/не подписан – указать нужное)
- В дату подписания настоящего Акта Возврата Стороны сняли показания счетчиков Коммунальных Услуг в отношении Помещений. Показания счетчиков следующие:
 - счетчик электричества № [•] показания [•];
 - счетчик холодного водоснабжения № [•] показания [•];
 - счетчик горячего водоснабжения № [•] показания [•];
 - [счетчик [•] № [•] показания [•]]
- Все термины и определения, используемые в настоящем Акте Возврата с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре.

53

Настоящий Акт Возврата составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Арендодатель: | Арендатор: |
| [•] | [•] |
| ОГРН [•] | ОГРН [•] |
| ИНН/КПП [•] | ИНН/КПП [•] |
| Местонахождение: | Местонахождение: |
| [•] | [•] |
| Банковские реквизиты: | Банковские реквизиты: |
| р/счет [•] | р/счет [•] |
| к [•] | к [•] |
| с/счет [•] | с/счет [•] |
| БИК [•] | БИК [•] |

От имени Арендодателя:
 ЗАО «Красная Роза 1875»

 [ФИО]
 Генеральный директор
 МП

От имени Арендатора:
 [•]

 [ФИО]
 [УКАЗАТЬ ДОЛЖНОСТЬ]
 МП

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
 ЗАО «Красная Роза 1875»

 М.А. Греница
 Генеральный директор
 МП



От имени Арендатора:
 ООО «УК «Развитие инвестиций Д.У.»
 Закрытый паевой инвестиционный фонд
 недвижимости «Краснопресненский»

 А.А. Асфин
 Генеральный директор
 МП



54

Приложение № 4
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

**ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА В
РЕДАКЦИИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 1**
(со стороны Арендатора)

1. Оригинал нотариально удостоверенной доверенности, выданной Арендатором представителю Арендателя для представления интересов Арендатора в Регистрируемом Органе при государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1;
2. Нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации Арендатора;
3. Нотариально заверенная копия устава Арендатора со всеми изменениями и дополнениями;
4. Нотариально заверенная копия свидетельства о постановке Арендатора на учет в налоговом органе;
5. В случае если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются генеральным директором Арендатора: копия решения уполномоченного органа Арендатора о назначении генерального директора Арендатора, заверенная подписью генерального директора и печатью Арендатора; в случае если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются представителем Арендатора по доверенности – нотариально удостоверенная доверенность, выданная представителю Арендатора (нотариально удостоверенная копия);
6. Оригинал или нотариально удостоверенная копия документа об одобрении сделки по заключению Договора (с учетом Дополнительного Соглашения № 1) уполномоченными органами управления Арендатора (если необходимо);
7. Платежное поручение, подтверждающее оплату Арендатором государственной пошлины за государственную регистрацию Договора и редакции Дополнительного Соглашения № 1;
8. Иные документы по запросу Арендодателя.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Грещева
Генеральный директор
МП



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции»
Закрытый паевой инвестиционный фонд
исключительности «Красноярский фонд»
П. А.А. Ассел
Генеральный директор
МП



55

Приложение № 5
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ УСЛУГ

1. Услуги по управлению и администрированию Здания.
2. Техническое обслуживание и эксплуатация центральных инженерных систем Здания до границ разграничения эксплуатационной ответственности между Арендодателем и арендаторами и в рамках эксплуатационной ответственности Арендодателя.
3. Техническое обслуживание и эксплуатация механизмов лифтов (лифтбаума, перето) на прилегающую к Зданию территорию.
4. Содержание и уборка Мест Общего Пользования, в том числе, мытье фасадов и окон стирожки Здания не менее 2 (Два) раз в год (за исключением уборки строительных и мусора, образующихся в результате проведения Работ Арендатора и иных работ, выполняемых Арендатором, мебельной упаковочной тары) в период с 9.30 до 18.30 по рабочим дням (Рабочие Часы Арендодателя).
5. Ремонт, дезинфекция, дезинсекция и дератизация проводятся с предварительным согласованием времени с Арендатором.
6. Уборка и вывоз снега, льда и мусора с прилегающей к Зданию территории (за исключением строительного мусора, образующегося в результате проведения Работ Арендатора и иных работ, выполняемых Арендатором, мебельной упаковочной тары) в Рабочие Часы Арендодателя.
7. Противопожарная безопасность и служба безопасности (7 дней в неделю, 24 часа в день), а также контроль видеонаблюдение, контроль доступа в Здание.
8. Служба приема посетителей в Рабочие Часы Арендодателя.
9. Обеспечение и содержание зеленых насаждений, благоустройство прилегающей территории и/или разбивки клумб и Мест Общего Пользования Здания.
10. Организация и функционирование круглосуточной аварийно-диспетчерской службы.
11. Обслуживание оборудования инженерной и охранной сигнализации (за исключением Помещений) в круглосуточное обеспечение наблюдения за Зданием. В понятие «наблюдение за Зданием» входит:
 - наличие дежурного на посту с централизованной охранной, пожарной сигнализацией и инженерной наружного наблюдения Здание;
 - обеспечение пропускного режима в Здание;
 - наружное наблюдение за Зданием и подсистеме. В случае обнаружения попыток несанкционированного проникновения в Здание – вызов правоохранительных органов; в случае обнаружения аварийных или иных чрезвычайных ситуаций в Здание – вызов соответствующих специализированных или аварийных служб.
12. Сбор и утилизация результатов жизнедеятельности.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Грещева
Генеральный директор
МП

От имени Арендатора:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд исключительности
«Красноярский фонд»

А.А. Ассел
Генеральный директор
МП

56

Приложение № 6
к Договору аренды нежилых помещений
№ 169/А от «02» февраля 2016 г.

ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

1. Общие положения

В течение срока действия Договора Арендатор обязан за свой счет и в своих интересах обеспечивать (i) страхование имущества Арендатора (результата Неотделных Улучшений и иного имущества Арендатора) от всех видов рисков, а также (ii) страхование гражданской ответственности Арендатора перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц в соответствии со стандартной рыночной практикой.

2. Страхование имущества Арендатора

- 2.1. Договоры страхования имущества Арендатора должны включать страхование (i) результата Неотделных Улучшений Помещений, а также (ii) имущества Арендатора, расположенного в Помещениях и/или Здании (включая мебель, устройства, оборудование и транспортные средства Арендатора) на случай уничтожения и/или повреждения от всех видов рисков, в том числе, пожар, наводнение, затопление, кража (включая кражу со взломом Помещений) и грабление, а также террористическое акта (по согласованию Сторон) («Договоры Страхования Имущества»).
- 2.2. Арендатор должен являться единственным выгодоприобретателем по Договорам Страхования Имущества.
- 2.3. Договоры Страхования Имущества должны быть заключены на полную восстановительную стоимость имущества, в том числе, среди прочего, с учетом оплаты любых работ и услуг, которые могут потребоваться в связи с таким восстановлением (включая затраты на финансирование и непредвиденные расходы).
- 2.4. Договоры Страхования Имущества не должны устанавливать франшизу более 10000 (Десяти тысяч) Рублей и (или) какие-либо исключительные отсрочки по выплате страхового возмещения, если только иное не будет предварительно согласовано с Арендодателем.
- 2.5. Арендодатель не несет ответственность за любые убытки, ущерб или расходы, которые, в соответствии с настоящим разделом **Приложения № 6** подлежат покрытию за счет страхования имущества Арендатором (даже если Арендатор не заключил Договоры Страхования Имущества) и, в том числе, Арендодатель не несет ответственность за любые убытки, ущерб или расходы, связанные с транспортными средствами, принадлежащими посетителям или сотрудникам Арендатора, пользующимся зоной парковки.

57

3. Страхование гражданской ответственности Арендатора

- 3.1. Арендатор обязуется обеспечить наличие страхования гражданской ответственности Арендатора перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц («Договор Страхования Ответственности») со страховой суммой не менее суммы, эквивалентной 15 000 000 (пятнадцать миллионов рублей) за каждый страховой случай.
- 3.2. Договор Страхования Ответственности должен распространяться на обязанности в связи с причинением физического вреда, повреждением или уничтожением имущества третьих лиц, за которое Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ или на основании Договора.
- 3.3. Договор Страхования Ответственности должен, в том числе, распространяться на хозяйственную деятельность Арендатора и его подразделов (либо Арендатор должен обеспечить, чтобы его подразделения применяли соответствующую политику), связанную с запуском и/или использованием Помещений.
- 3.4. Договор Страхования Ответственности не должен устанавливать франшизу более 10 000 (Десяти тысяч) Рублей и (или) какие-либо исключительные отсрочки по выплате страхового возмещения, если только иное не будет предварительно согласовано с Арендодателем.
- 3.5. В случае причинения ущерба результатам Отделочных Работ и иных Работ Арендатора Арендатор обязуется как можно в более короткий срок возместить результаты Отделочных Работ и иных Работ Арендатора, включая все возмещение, полученное по договорам страхования Арендатора, и восполнить недостающие суммы за счет своих собственных средств.

4. Требования к страхованию Арендатора

- 4.1. Арендатор обязуется заключить Договоры Страхования Имущества и Договор Страхования Ответственности («Договоры Страхования») с одной или несколькими финансово устойчивыми и солидными страховыми компаниями, предварительно письменно одобренными Арендодателем, и поддерживать Договоры Страхования в силе и течение всего срока действия Договора. Во избежание сомнений, страховая компания для целей заключения договоров страхования имущества, указанных в подпункте (ii) пункта 2.1 настоящего Приложения не требует предварительного согласования Арендодателя.
- 4.2. В отношении каждого вида страхования, которое должно быть обеспечено Арендатором в соответствии с условиями Договора, Арендатор обязан предоставить Арендодателю (i) Договоры Страхования (включая соответствующие страховые полисы); (ii) правила страхования в отношении каждого вида страхования; (iii) документы, подтверждающие уплату Арендатором соответствующей страховой премии по Договорам Страхования. Копии указанных документов предоставляются Арендатором в течение 10 (Десяти) дней с даты подписания Акта Приема-Передачи и впоследствии при каждом продлении или изменении Договоров Страхования без перерывов и сроков закрытия между окончанием срока действия одного договора и началом срока действия другого договора.

58

5. Прочие обязанности Арендатора в части страхования

- 5.1. Арендатор обязуется не предпринимать действий/бездействий, которые могут повлечь за собой недействительность Договоров Страхования или отказ (полный или частичный) в выплате страховой суммы по Договорам Страхования;
- 5.2. Арендатор обязуется незамедлительно, но в любом случае не позднее, чем на следующий рабочий день с момента как это стало известно Арендатору, уведомлять Арендодателя о повреждении Помещений/Здания и о наступлении иных событий, обладающих признаками страховых рисков по Договорам Страхования;
- 5.3. При наступлении страховых случаев, предусмотренных Договором Страхования Имущества и приведших к ухудшению состояния Помещений, Арендатор обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента наступления страхового случая организовать проведение восстановительных работ в Помещениях в полном объеме силами подрядчика, согласованного с Арендодателем.
- 5.4. При любом повреждении Помещений, Арендатор обязуется:
 - Принять все возможные меры по предотвращению или уменьшению ущерба и по снижению ущерба;
 - Предоставить представителям Арендодателя и/или представителям страховой компании возможность проводить осмотр или обследование поврежденного имущества, расследование в отношении причин и размера ущерба, участвовать в мероприятиях по уменьшению ущерба и спасению застрахованного имущества;
 - По требованию Арендодателя предоставить ему в письменном виде всю информацию, необходимую для оценки размера и причинных повреждений или гибели застрахованного имущества;
 - Сохранить пострадавшее имущество в том виде, в котором оно оказалось после повреждения;
 - Оказывать Арендодателю любое необходимое содействие в предоставлять все документы, необходимые и требуемые страховой компанией в целях оформления страхового акта и выплаты страхового возмещения.
- 5.5. Арендатор обязуется не совершать действий и/или бездействия, препятствующих и соответствия с условиями Договоров Страхования осуществлению выплаты страхового возмещения по ним или аннулирование Договоров Страхования. В случае если сумма страхового возмещения по любому из Договоров Страхования будет меньше суммы убытков Арендодателя или третьего лица, понесенных по вине Арендатора, либо в случае если такие убытки не покрываются Договорами Страхования, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с момента предъявления Арендатору письменного требования о возмещении суммы убытка с приложением счета и документов, подтверждающих указанные убытки.
- 5.6. Арендатор обязан в течение 2 (Двух) Рабочих Дней сообщить Арендодателю обо всех существенных изменениях в Помещениях, в том числе о внесении изменений в средства пожарной защиты, охраны, а также в другие меры безопасности. Под внесенными изменениями в средства пожарной защиты, охраны, а также в другие меры безопасности подразумевается следующее:

- Полное или частичное отключение какой-либо из установленных и перечисленных далее систем безопасности на срок более 2 (Двух) календарных дней: автоматическая пожарная сигнализация с датчиками, расположенными в Помещениях, электронная система оповещения о пожаре, камеры видеонаблюдения, охранная сигнализация;
 - Отмена круглосуточной охраны Помещений;
 - Замена существующих систем безопасности или их дополнение новыми системами.
- 5.7. Арендатор обязуется не нарушать установленные локальными актами или иными нормативными актами правила и нормы пожарной безопасности, охраны Помещений и ценностей, безопасности проведения работ или иные аналогичные нормы;
 - 5.8. Арендатор обязуется нести единоличную ответственность перед соответствующими страховщиками за уплату всех страховых премий и франшизы (если применимо), предусмотренных Договорами Страхования;
 - 5.9. Арендатор обязуется соблюдать все условия договоров страхования Арендодателя и все требования страховщиков Арендодателя;
 - 5.10. Арендатор обязуется уведомлять Арендодателя в письменном виде о стоимости всех изменений, дополнений или улучшений, которые Арендатор или его субарендаторы планируют в Помещениях до начала соответствующих работ;

6. Отказ от субаренды

Договоры Страхования должны содержать положения, не допускающие субаренду (ст. 965 ГК РФ) или иной переход к страховой компании права на получение возмещения от Арендодателя или от эксплуатирующей компании (ООО «КР Сервис», юридический адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимуро-Фрунзе, д. 11, корп. 2, ИНН 7704676408, ОГРН 1087746142340), их сотрудников и представителей в отношении ущерба или гибели имущества по случаям, предусмотренным Договорами Страхования, даже если ущерб или гибель стали результатом действия или бездействия любого из перечисленных лиц (за исключением случаев умышленного причинения убытков любым из перечисленных лиц). Если отказ от субаренды невозможно установить в отношении исключительно Арендодателя и вышеуказанной эксплуатирующей компании, то в Договорах Страхования должны быть предусмотрен полный отказ от субаренды.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

П. _____
М.А. Грешнева
Генеральный директор
МП



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
справедливости «Краснодарские Реалии»

П. _____
А.А. Абаев
Генеральный директор
МП



Приложение № 7
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

ФОРМА АКТА ОСМОТРА

АКТ ОСМОТРА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
к Договору аренды нежилых помещений № [•] от [•] г.

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора [•], действующего на основании Устава, и

[ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу: [•], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [•], действующего на основании [•], далее совместно именуемые «Стороны»,

составили настоящий акт осмотра нежилых помещений в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [•] от [•] г. (далее – «Договор») о нижеследующем («Акте»):

1. Стороны провели осмотр следующих нежилых помещений общей площадью [•]([•]) кв.м расположенные на [•] этаже здания, расположенного по адресу: [•], помещении [•], комнаты №№ [•] (далее по тексту «Помещения»).
2. По результатам осмотра Помещений Сторонами выявлены следующие недостатки Помещений («Недостатки»):

3. Согласованный Сторонами перечень работ по устранению Недостатков:

4. Согласованный Сторонами расчет стоимости работ по устранению Недостатков:

5. Арендатор обязуется устранить Недостатки Помещений в срок _____.

6. Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

П. _____

М.А. Греница

Генеральный директор

МП

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснодарские дворы»

П. _____

А.А. Юсеев

Генеральный директор

МП

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

П. _____

М.А. Греница

Генеральный директор

МП

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснодарские дворы»

П. _____

А.А. Юсеев

Генеральный директор

МП

Приложение № 8
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

АКТ ОГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|------|--|--|--|
| | | АРЕНДОДАТЕЛЬ | АРЕНДАТОР |
| 1. | АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | | |
| 1.1. | Уборка южной территории | Арендодатель | |
| 1.2. | Уборка снега | Арендодатель | |
| 1.3. | Внешнее и внутренне озеленение | Арендодатель | |
| | Уборка мусора: | | |
| 1.4. | Сортируемый мусор и его утилизация (картон, пластик, бумага и пр.) | Арендодатель | Сбор в установленном месте и время для анализа |
| 1.5. | Вынос и утилизация ламп/аккумуляторных батарей и др. технического оборудования/запчастей | | Арендатор |
| 1.6. | Строительный мусор, оставленный после реконструкции, отделки, ремонта Помещения | | Арендатор |
| 1.7. | Дезинсекция и дезинфекция | Арендодатель в здании | Арендатор в границах арендуемого помещения |
| 1.8. | Охрана окружающей среды и предоставление экологической информации | Арендодатель | |
| 2. | СЛУЖБА БЕЗОПАСНОСТИ | | |
| 2.1. | Внутренняя служба безопасности | | Арендатор в границах арендуемых помещений |
| 2.2. | Служба безопасности на внешней территории | Арендодатель | |
| 3. | ТЕХНИЧЕСКОЕ | | |

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|-------|--|--|--|
| | | ОБСЛУЖИВАНИЕ | |
| 3.1. | Фасады и витрины, включая оборудование на фасадах | Арендодатель в части фасада здания | Арендатор в части витрин арендуемого помещения и своего оборудования на фасаде |
| 3.2. | Вертикальные поверхности, стеклянные перегородки и витрины | Арендодатель в части наружного остекления витрин | Арендатор в части внутреннего остекления витрин |
| 3.3. | Автоматические двери / рольставни | отсутствуют | отсутствуют |
| 3.4. | Двери, часть охранной сигнализации | Арендодатель в части наружных дверей периметра здания | Арендатор в части внутренних дверей арендуемого помещения |
| 3.5. | Эвакуационные двери из помещений арендатора и служебные помещения | Арендодатель | |
| 3.6. | Водосточные трубы и желоба | Арендодатель | |
| 3.7. | Контроль за температурой и потреблением | Арендодатель на узлах учета и контроля Здания | Арендатор внутри помещения на своих узлах учета и контроля |
| 3.8. | Электроснабжение внутри Помещения | | Арендатор |
| 3.9. | Трансформаторы и распределители | Арендодатель | |
| 3.10. | Система электроснабжения, электрооборудование, главные распределительные щиты Цоля | Арендодатель | |
| 3.11. | Системы электроснабжения, электросредствительные в поэта, электрооборудование, пульты и кабельные коробки Помещения Арендатора | | Арендатор |
| 3.12. | Внутренние и внешние (подключенные к фасаду / вывески на входе) светильники здания | Арендодатель | Арендатор вывески на входе относящиеся к его деятельности |

65

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|-------|---|--|-------------|
| | | | |
| 3.13. | Внутренние и внешние светильники Помещения Арендатора | | Арендатор |
| 3.14. | Аварийное освещение здания | Арендодатель | |
| 3.15. | Аварийное освещение Помещения Арендатора | | Арендатор |
| 3.16. | ДГУ (дизель-генераторные установки), обслуживающие здание | отсутствует | отсутствует |
| 3.17. | Электрические низковольтные установки - здание | Арендодатель | |
| 3.18. | Электрические высоковольтные установки - Помещение Арендатора | | Арендатор |
| 3.19. | Блоки бесперебойного питания здания | отсутствуют | |
| 3.20. | Блоки бесперебойного питания в Помещении Арендатора | | Арендатор |
| | Системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха (HVAC) | | |
| 3.21. | Система HVAC здания (включая оборудование систем охлаждения/отопления) | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.22. | Система вентиляции | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| | Стандартные системы (водоснабжение, канализация, водоотведение, лифтовая канализация) | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.23. | Система хозяйственного холодного водоснабжения | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.24. | Отопительное оборудование (бойлеры) для хозяйственного горячего водоснабжения | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |

66

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|------|--|--|--|
| | | | |
| 3.25 | Насосы вне Помещений | отсутствуют | отсутствуют |
| 3.26 | Насосы внутри Помещения | отсутствуют | отсутствуют |
| 3.27 | Основные запорные клапаны на блочных системах здания | Арендодатель | |
| 3.28 | Все запирающие клапаны, система трубопроводов и санитарные устройства, установленные Арендатором после точек подключения к блочным системам здания | | Арендатор |
| 3.29 | Водоотведение (система канализации) | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.30 | Водоподотопка (водонагреватель) | отсутствует | |
| 3.31 | Сбросы в канализацию | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| | Системы общей и пожарной безопасности | | |
| 3.32 | Система пожарной сигнализации (включая кабели и периферийное оборудование) | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | Арендатор в границах арендуемого помещения |
| 3.33 | Система оповещения о пожаре (включая кабели и периферийное оборудование) | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | Арендатор в границах арендуемого помещения |
| 3.34 | Водяная (спринклерная) система пожаротушения | Арендодатель (спринклерное пожаротушение отсутствует) | |
| 3.35 | Станции пожарных насосов и пожарные трубопроводы | Арендодатель | |
| 3.36 | Системы газового и парового пожаротушения | отсутствует | |
| 3.37 | Дополнительное противопожарное оборудование - огнетушители | Арендодатель в части МОП | Арендатор в границах арендуемого помещения |
| 3.38 | Пожарные рукава и барабаны, в т.ч. | Арендодатель в части МОП | Арендатор в границах |

67

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|------|-----------------------------------|--|-----------------------|
| | | | |
| | внутренние клапаны | | арендуемого помещения |
| 3.39 | Система дымоудаления | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.40 | Противопожарные заслонки | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.41 | Система охранной сигнализации | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.42 | Система контроля доступа | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.43 | Система защиты от паводка | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |
| 3.44 | Система охранного видеонаблюдения | Арендодатель до зоны разграничения ответственности | |

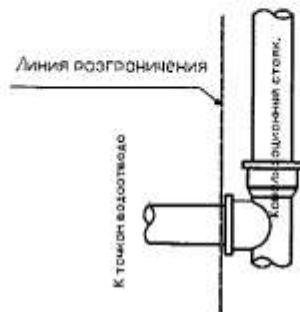
ЭСКИЗЫ К АКТУ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

ЭСКИЗ № 1
Электросети



68

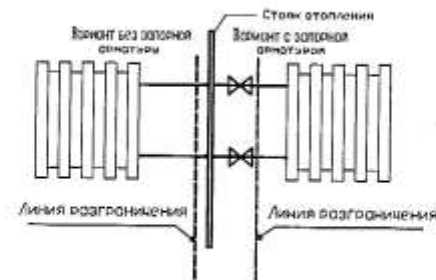
Эскиз № 2
Канализация (К1)



Эскиз № 3
Водопроводные сети (В1)
Горячее водоснабжения (ТЗТ4)

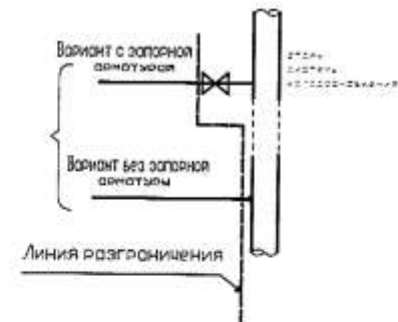


Эскиз № 4
Отопление (Т1,Т2)



Эскиз № 5

ИСТОЧНИК: КОМПАС-3D 12



ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Гренцева

Генеральный директор

МП



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
основан в соответствии с «Краснопресненским»

А.А. Азеев

Генеральный директор

МП



Приложение № 9
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

ПРОЕКТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ

Дополнительное соглашение к
к Договору аренды нежилых помещений № [•]
от [•] г.

г. Москва « ____ » _____ 201__ г.

Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, дом 11, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора [•], действующего на основании Устава, и

[ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу: [•], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [•], действующего на основании [•], далее совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение № [•] (далее – «Соглашение») к договору аренды нежилых помещений № [•] от [•] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Настоящим Стороны договорились об окончании срока аренды по Договору установить новый срок аренды, а именно: с [•] г. по [•] г.
2. Все прочие положения Договора остаются неизменными, за исключением изменений, внесенных Соглашением.
3. Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.
4. Соглашение заключено в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

Подписи и реквизиты Сторон:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

[ФИО]

Генеральный директор

МП

От имени Арендатора:

[•]

[ФИО]

[Должность]

МП

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

□ _____
М.А. Гренина
Генеральный директор
МП



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закр. публ. инв. инвест. фонд
недвижимости «Краснопресненский»

□ _____
А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



Приложение № 10
к Договору аренды нежилых помещений
№ 569/A от «02» февраля 2016 г.

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ АРЕНДАТОРА

I. СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ НА МОМЕНТ ПЕРЕДАЧИ АРЕНДАТОРУ

1. Арендодатель передает Арендатору Помещение в состоянии и порядке, предусмотренном условиями Договора и Актом Приема-Передачи;
2. Арендатор вправе самостоятельно и за свой счет выполнять Работы Арендатора, в том числе, ремонтные работы в Помещении, либо с привлечением для этих целей сторонних организаций;

II. ПРОЕКТИРОВАНИЕ РАБОТ АРЕНДАТОРА И ОФОРМЛЕНИЕ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Арендатор обязан нанимать исключительно проектную и подрядную организацию, имеющие все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ допуски (состоять в СРО и иметь соответствующие свидетельства о допуске во всем видам строительных работ, требующим такого допуска) на проведение тех видов работ, которые предполагается проводить в Помещении (если применимо) и опыт работы в подобных проектах на территории г. Москва. Указанные подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендодателем до начала Работ Арендатора.
2. Арендатор заблаговременно до начала Работ Арендатора предоставляет Арендодателю рабочий архитектурный проект Работ Арендатора для получения письменного согласия Арендодателя на общие архитектурные изменения (перепланировку). Представленные проекты должны соответствовать установленным в РФ санитарным нормам и правилам и иным нормативным актам РФ, а также учитывать лимиты по всем видам коммунальных и энергетических ресурсов, выделенных Арендодателем для Помещения.
3. Требования к чертежам и спецификациям для согласования с Арендодателем:
 - 3.1. Плановый план в масштабе М-100, в том числе: архитектурный чертеж Помещения с расположением перегородок, окон и дверей с указанием применяемых отделочных материалов; планы Работ Арендатора (спецификация); технологический чертеж с расстановкой всего технологического и офисного оборудования; чертежи системы инженерного обеспечения (вентиляция и кондиционирование; электротехнической и слаботочной сети; водоснабжения и канализации – в случае если будут оборудоваться дополнительные санитарные узлы; пожарной сигнализация и т.д.) в полном объеме; конструктивный чертеж по перегородкам;
 - 3.2. Детали, в том числе: разрезы, с четким разъяснением всех предлагаемых методов строительства и материалов, величину отступки помещений с указанием применяемых отделочных материалов; таблиц дверей;

- 3.3. План потолка, в том числе: каркас подвесного потолка; расположение светильников; расположение вентиляционных решеток; расположение других деталей, закрепленных на потолке или проходящих сквозь него; тип подвесной системы и отделка; расположение панелей доступа и вентиляционным установкам здания;
 - 3.4. План сантехнического оборудования (при установке дополнительных санитарных узлов), в том числе: расположение трубопроводов водоснабжения; расположение унитазов, раковин, зеркалоустановителей и т.д.; аксонометрическая схема системы водоснабжения и канализации; план размещения технологического оборудования;
 - 3.5. План механической части, в том числе: расположение, тип и размеры кондиционеров с использованием конденсаторной воды или вентиляторов, если таковые требуются; расположение вентиляторов, спецификации оборудования; расчеты нагрузки по тепловоснабжению, вентиляции и кондиционированию;
 - 3.6. Проект электропроводки, в том числе: план размещения электропроводки; сечение проводов и кабелей; расположение электрических и телефонных розеток; освещение; одноконтурная схема электроснабжения.
4. В случае если вышеуказанная проектная документация и проводимые на основании нее работы требуют обязательного согласования, утверждения и (или) получения разрешения в соответствующих государственных органах, Арендатор обязан самостоятельно получить все необходимые разрешения и согласования (в частности, Санэпидемстанция, Госстройнадзор МЧС, Энергонадзор) и предоставить Арендодателю согласованную проектную документацию в Помещении не позднее даты окончания Работ Арендатора.
 5. Любые изменения Арендатором изменений в архитектурный проект или проект инженерных коммуникаций могут быть реализованы только с письменного согласия Арендодателя. В случае если эти изменения влекут за собой необходимость новых согласований и упомощенных государственных органах, то Арендатор обязан получить такие согласования самостоятельно.
 6. Арендатор имеет право приступить к выполнению Работ Арендатора только после получения согласия Арендодателя на выполнение Работ Арендатора, а также получения всех необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ согласований с уполномоченными государственными органами РФ.
 7. Арендатор вправе начать выполнение следующих работ:
 - a) мобилизации подрядчика в Помещение (при этом проживание исполнителей работ в Помещении исключено);
 - b) доставка строительных и отделочных материалов и оборудования в Помещение;
 - c) обшивка ГКЛ внешних стен Здания и стен ядра Здания;
 при выполнении Арендатором следующих условий:
 - (i) выполнение Арендатором своих обязательств по страхованию;
 - (ii) разработка Арендатором проекта производства работ на выполнение перечисленных выше работ в пунктах a) – c) и отутиении у Арендодателя замечаний и данному проекту производства работ;
 - (iii) предоставление Арендатором гарантийного письма с указанием календарных дат предоставления на рассмотрение Арендодателю всей проектной документации.
 8. После завершения Работ Арендатора Арендатор обязан предоставлять Арендодателю один экземпляр исполнительной документации по выполненным инженерным и строительным работам с необходимыми согласованиями уполномоченных

государственных органов.

III. Порядок проведения Работ Арендатора

1. Арендатор согласовывает с Арендодателем срок и время проведения Работ Арендатора в Помещении в письменной форме. Арендатор обязан обеспечить, чтобы проведение вышеуказанных работ не мешало нормальному использованию Здания другими арендаторами и владельцами прилегающих помещений и соседних зданий, в том числе не создавало шума и вибрации, и осуществлялось преимущественно за пределами рабочего времени.
2. До начала Работ Арендатора Арендатор обязан предоставить Арендодателю заверенные копии свидетельств о допуске подрядчика на проведение всех видов работ, которые предполагается осуществлять в Помещении (если применимо); документ о страховании гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц (при этом страховая сумма должна составлять не менее 10 000 000 (десяти миллионов) рублей за каждый случай причинения вреда), а также документ о страховании строительно-монтажных рисков на полную восстановительную стоимость Работ Арендатора; снимок фамилий и телефонов руководящих работников подрядчика (и субподрядчиков).
3. Работ Арендатора должны производиться в соответствии с требованиями компетентных государственных органов и нормативных актов РФ и указаниями Арендодателя по организации работ. Арендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный Помещением и/или Зданием при проведении Работ Арендатора.
4. Арендатор и (или) его подрядчик обязан проводить Работ Арендатора только на основании согласованной с Арендодателем Проектной Документации.
5. Арендатор и (или) его подрядчик должен использовать при проведении Работ Арендатора только сертифицированные материалы.
6. Арендодатель обязан предоставить Арендатору и (или) его подрядчику информацию о скрытых трубопроводах, проводке и т.д., установленных над, под или внутри Помещений, а Арендатор и (или) его подрядчик подтвердить получение вышеуказанной информации.
7. Арендатор обязуется строго следовать указаниям Арендодателя по подключению инженерных систем Помещений к системам жизнеобеспечения Здания (вентиляции, кондиционирования, электрическим сетям, телефонным кабелям, пожарной сигнализации и т.д.) и осуществлять указанное подключение только в присутствии представителя Арендодателя.
8. Вывоз строительного мусора, образованного в результате Работ Арендатора в Помещении, обеспечивается Арендатором за свой счет и осуществляется в нерабочее время. Расположение контейнеров в обычном порядке согласуется с Арендодателем.
9. На время проведения в Здании Работ Арендатора для передвижения работников подрядчика Арендатора не используется выход во внутренний двор Здания и соответствующая лестница. Использовать лифт для перевозки строительных материалов и строительного мусора запрещается.
10. По окончании Работ Арендатора, в том числе работ по монтажу инженерных сетей, проводимых Арендатором и (или) его подрядчиком, составляются акты освидетельствования скрытых работ, акты замеров сопротивлений изоляции, акты испытаний инженерных установок и т.д., которые подписываются Арендатором (электриком), подрядчиком Арендатора и Арендодателем.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Грещина

Генеральный директор

МП



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У. Замкнутый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев

Генеральный директор

МП



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
от «02» февраля 2016г.

г. Москва

«02» февраля 2016 г.

Замкнутое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 5027794010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимирязевская, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Грещиной Марины Александровны, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции Д.У. Замкнутый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 5057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д.13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Асеева Александра Алексеевича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

поскольку Стороны намерены внести изменения в отдельные положения Договора аренды нежилых помещений № 369/А от «02» февраля 2016 г. («Договор Аренда»). Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. ИЗМЕНЕНИЯ

1.1. Дополнить статью 1 Договора Аренды «Определения и правила толкования» термином «Дата Индексации» в следующей редакции:

«Дата Индексации» означает дату Индексации Ставки Постоянной Арендной Платы, Ставки Переменной Арендной Платы 2 и Обеспечительной Платы, которая наступит по истечении 12 (Двадцати) месяцев с Даты Начала и далее ежегодно.

1.2. Дополнить статью 1 Договора Аренды «Определения и правила толкования» термином «Индексация» в следующей редакции:

«Индексация» означает индексацию Ставки Постоянной Арендной Платы, осуществляемую в порядке, указанном в п. 4.4 Договора, и/или индексацию Ставки Переменной Арендной Платы 2, осуществляемую в порядке, указанном в п. 4.5.3 Договора, и/или индексацию Обеспечительной Платы, осуществляемую в порядке, указанном в п. 4.11.9 Договора»

1.3. Изложить п. 4.4 Договора Аренды в следующей редакции:

«4.4. Постоянная Арендная Плата

4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование

4.4.1.1. в период с Даты Начала по «19» мая 2016 г. на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 7264,69 (Семь тысяч двести шестьдесят четыре целых и 69/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

В период с Даты Начала по «19» мая 2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 258 949,87 (Двасти пятьсот восемь тысяч девятьсот сорок девять целых и 87/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.1.2. в период с «20» мая 2016 г. на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 21 529,92 (Двадцать одна тысяча пятьсот двадцать девять целых и 92/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

В период с «20» мая 2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 767 454,14 (Семьсот шестьдесят семь тысяч четыреста тридцать четыре целых и 14/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

- 4.4.2. В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды, но не чаще одного раза в год, текущий размер Ставки Постоянной Арендной Платы автоматически увеличивается на 10 % (Десять процентов) от текущего размера Ставки Постоянной Арендной Платы, действующей в соответствующий период времени Срока Аренды.

Увеличение размера Ставки Постоянной Арендной Платы в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

- 1.4. Изложить п. 4.5.3 Договора Аренды в следующей редакции:

- «4.5.3. Переменная Арендная Плата 2 представляет собой плату за обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг, а также возмещение Расходов Арендодателя и рассчитывается на основании Ставки Переменной Арендной Платы 2, составляющей 7000 (Семь тысяч) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендваемой Площади Помещений и т.д.

Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение составляет 249 515 (Двести сорок девять тысяч пятьсот сорок пять) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды, но не чаще одного раза в год, текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 в отношении Помещений подлежит автоматическому увеличению на 10 % (Десять процентов) от текущей Ставки Переменной Арендной Платы 2 действующую на дату изменения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

В случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, соответствующую разнице между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, первоначально установленной Арендатором за 14 календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.»

2

- 1.5. Дополнить Договор Аренды п. 4.11.9 в следующей редакции:

«4.11.9. В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды размер Обеспечительного Платежа подлежит автоматическому увеличению пропорционально увеличению размера Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 в отношении Помещений исходя из того, что размер Обеспечительного Платежа должен составлять минимум Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 в отношении Помещений за 1 (Один) месяц по ставкам, действующим в соответствующий период Срока Аренды. Арендатор обязуется производить соответствующую доплату в счет Обеспечительного Платежа не позднее чем в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с Даты Индексации и выставления Арендодателем счета на оплату.»

- 1.6. Изложить п. 10.1 Договора Аренды в следующей редакции:

«10.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения к Договору действительны только при условии их надлежащего оформления, подписания надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон и государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства.»

- 1.7. Дополнить ст. 10 Договора Аренды п. 10.10 в следующей редакции:

«10.10. Расходы, связанные с государственной регистрацией дополнительных соглашений к Договору или соглашения о расторжении Договора (если применимо), несет Сторона, по инициативе которой вносятся изменения или прекращается действие Договора.»

- 1.8. Изложить пп. 11.1 и 11.2 Договора Аренды в следующей редакции:

«11.1. Договор вступает в силу для Сторон с даты его подписания, а для третьих лиц – с даты государственной регистрации и действует до даты истечения Срока Аренды, если не будет прекращен ранее в соответствии с условиями настоящего Договора. Окончание срока Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств, которые не были исполнены и/или были исполнены Арендатором неадекватным образом и/или от ответственности за нарушение Договора. При этом Стороны соглашаются, что в соответствии со статьей 425 Гражданского Кодекса РФ условия настоящего Договора будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора.

11.2. Срок Аренды по Договору начинается исчисляться с Даты Начала и устанавливается по «19» января 2021 г. включительно.»

2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

- 2.1. Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его подписания, а для третьих лиц – с даты государственной регистрации. При этом Стороны соглашаются, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.
- 2.2. Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Арендодателю все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в Приложении № 4 к Договору Аренды, а также (ii) оплатить документ с отметкой банка Арендатора об истребовании подтверждающей оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора Аренды и редакции Соглашения.
- 2.3. Арендодатель обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в Приложении № 4 к Договору Аренды, а также платежного документа, подтверждающего оплату вышеуказанной государственной пошлины, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
- 2.4. В том случае если и после государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут запрошены какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа

3

потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Два) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно составлять и оформлять такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

3. ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 3.2. Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3.3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды.
- 3.4. Настоящее Соглашение заключено в 3 (Три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| | |
|-------------------------|--|
| Арендодатель: | Арендатор: |
| ЗАО «Красная Роза 1875» | ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский» |
| ОГРН 1027704010003 | ОГРН 1057747030000 |
| ИНН 7704247102 | ИНН 7703551413 |
| КПП 774901001 | КПП 770301001 |

| | |
|---|---|
| Местонахождение: | Местонахождение: |
| Юр. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44 | Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 |
| Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44 | Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 |

| | |
|--|------------------------------|
| Банковские реквизиты: | Банковские реквизиты: |
| Р/с 4070281000022004869 | Р/с 40701810500000011752 |
| Банк: ПАО «Сбербанк России» | Банк: ВТБ 24 (ПАО) |
| К/с 3010181040000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России | К/с 30101810100000000716 |
| БИК 044525225 | БИК 044525216 |

| | |
|---|--|
| От имени Арендодателя: | От имени Арендатора: |
| ЗАО «Красная Роза 1875» | ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский» |
|  |  |
| М.А. Грешнев | А.А. Алесин |
| Генеральный директор | Генеральный директор |
| МП | МП |

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

к Договору аренды нежилых помещений № 369/А от «02» февраля 2016 г.

г. Москва «02» февраля 2016 г.

Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Грешневой Марины Александровны, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Алесина Андрея Александровича, действующего на основании Устава,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – «Акт») в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № 369/А от «02» февраля 2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 3.1 Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые помещения общей площадью 388,40 (Триста восемьдесят восемь целых и 40/100) кв.м., помещению I, комнаты №№ 1-5, 5а, 6-17, помещению III, комнаты №№ 1-27.
2. Арендатор настоящим подтверждает, что он удовлетворен результатами проведенного им осмотра Помещений, и что Помещения передаются в состоянии, соответствующем условиям Договора. С даты подписания настоящего Акта Арендодатель считается надлежащим образом исполнявшим обязанности по передаче Помещений Арендатору.
3. Претензий в состоянии и обеспеченности Помещений Арендатор не имеет.
4. В дату подписания настоящего Акта Стороны сняли оплату счетов за коммунальные услуги в отношении Помещений. Показаны счетчики следующие:
 - счетчик электричества Меркурий 230 №07584775 показания 017665,40;
 - счетчик ХВС №11006040 показания 12431;
 - счетчик ГВС №11001144 показания 5914;
 Арендатор получил от Арендодателя 1 (Один) комплект ключей от Помещений
5. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре.
6. Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 3 (Три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложение № 1 к Акту - Материалы фотофиксации состояния Помещений на 3 (Трех) листах).

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

□ 
М.А. Гребенина
Генеральный директор
МП



От имени Арендатора:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрывающий гражданский инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»


«Пивоваров А.А. Ассоциация
«Реальные инвестиции»
Инвестиционный фонд
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.»
Генеральный директор
МП

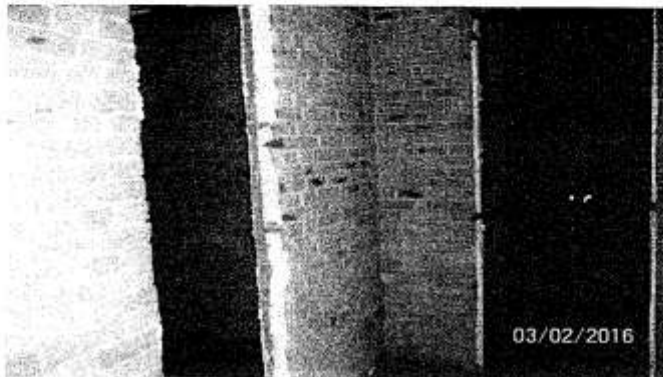
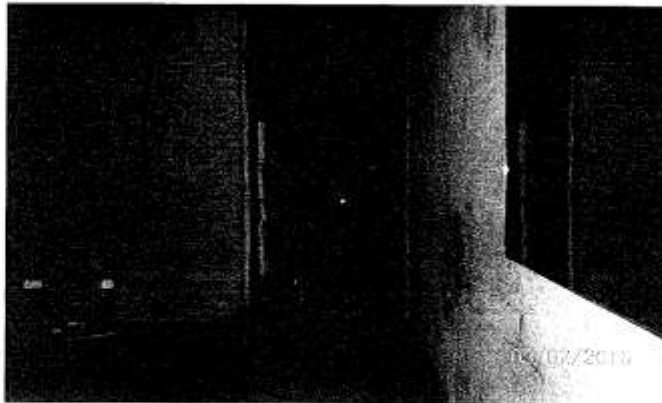


в)

Приложение № 1
к Акту приема-передачи нежилых помещений от «02» февраля 2016 г.
к Договору аренды нежилых помещений № 369/А от «02» февраля 2016 г.

д

МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ СОСТОЯНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ



От имени Арбитражного:

ЗАО «Крестная Роза 1875»

М.А. Гроздков
Генеральный директор
МП



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
«Реальные инвестиции «Крымпродресурсный»



Иванов
«Иван А.А. Иванов»
Инвестор
И.И.Г. Специальный директор
МП

Вк. № 155
от 13.05.2016 г.

КРАСНАЯ РОЗА
ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016

от 12 апреля 2016г.

между

Обществом с ограниченной ответственностью

«УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

в качестве Арендатора

и

Обществом с ограниченной ответственностью «Грильяно»

в качестве Субарендатора

НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ («Договор») заключен в г. Москва, Российская Федерация, 12 апреля 2016 года между:

Обществом с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическим лицом, учрежденным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемым в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Алексея Андраея Александровича, действующего на основании Устава, и

Обществом с ограниченной ответственностью «Грильяно», юридическим лицом, учрежденным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 11677462417440, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, Помещение П3, именуемым в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Мариной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава.

Стороны договорились, что термины «Арендатор» и «Субарендатор» употребляются исключительно для удобства именованного ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский» является арендатором по договору № 369-А от 02 февраля 2016 (который заключен с Арендодателем - Закрытым паевым партнерным обществом «Красная Роза 1875» (далее также - Собственник)) и выступает в настоящем Договоре в качестве Субарендатора, а ООО «Грильяно», соответственно, выступает в настоящем Договоре в качестве субарендатора.

Стороны также договорились, что настоящий договор субаренды для удобства именованного также может именоваться «Договор», «Договор аренды». Настоящий Договор заключен в нескольких экземплярах.

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВИЛА ТОЛКОВАНИЯ

1.1. Определения

Если иное не следует из контекста, термины, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«Акт Возврата» означает документ, подтверждающий возврат Помещения Субарендатором Арендатору.

«Акт Приема-Передачи» означает документ, подтверждающий передачу Помещения во временное пользование Субарендатору, составленный Сторонами в порядке, предусмотренном статьей 3 настоящего Договора.

«Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности» означает акт разграничения эксплуатационной ответственности между Субарендатором и Арендатором в отношении Завода, Помещений, инженерных систем и оборудования Завода.

«Арендная Плата» означает арендную плату за временное пользование Помещением, подлежащую оплате Субарендатором и включенную в себя Поступившую Арендную Плату и Переменную Арендную Плату, определенные в статье 4 Договора.

«Арендная Площадь» означает площадь Помещений, определенную в соответствии с Методом Расчета.

«Банк России» означает Центральный банк РФ.

«Гражданский Кодекс РФ» означает Гражданский кодекс РФ (часть первая) № 51-ФЗ от «30» ноября 1994 г.; Гражданский кодекс РФ (часть вторая) № 14-ФЗ от «26» января 1996 г.; Гражданский кодекс РФ (часть третья) № 146-ФЗ от «26» ноября 2001 г.; Гражданский кодекс РФ (часть четвертая) № 230-ФЗ от «18» декабря 2006 г. (с изменениями и дополнениями).

«Дата Начала» означает дату подписания Сторонами Акта Приема-Передачи.

«Доллар США» означает официальную денежную единицу (валюту) Соединенных Штатов Америки.

«Доля Субарендатора» означает отношение Арендной Платежи Помещений к арендной платежке Задания, и используемое для целей расчета Переменной Арендной Платы 1 и иных соответствующих платежей по Договору.

«Дополнительное Соглашение № 1» означает дополнительное соглашение № 1 к Договору, подписанное Сторонами одновременно с подписанием Договора.

«Договор» означает настоящий Договор субаренды нескольких помещений.

«Здание» означает нежилое здание, общей площадью 14 345,8 (Четырнадцать тысяч триста сорок пять целых 8/10) кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, дом 11, стр. 44.

«Земельный Участок» означает земельный участок, с кадастровым номером 77:01:0055014:1001, общей площадью 55 901 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 11, корп. 4, стр. 7Ф011-2, стр. 7, 13, фп. 8, стр. 19, 19-19А, 25, 29, 30, 33, 44, 46, 48, 49-51, 56, 60, 60А, 61, 62, 68, 89, ул. Льва Толстого, вл. 14, 16, на котором расположено Здание.

«Иностранная Рабочая Сила» означает физическое лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации или лицом без гражданства, привлеченное Субарендатором для выполнения каких-либо работ, оказания каких-либо услуг.

«Коммунальные Услуги» означает услуги по предоставлению электроэнергии, горячего и холодного водоснабжения, канализации (при этом потребление бытового назначения в Помещениях составляет 100% от суммы потребления холодного и горячего водоснабжения в Помещениях), сезонного теплоснабжения, оказание которых Субарендатору обеспечивается Арендатором через соответствующих поставщиков.

«Места Общего Пользования» означает наружные площадки общего пользования, расположенные на Земельном Участке (включая дорожки, прогулки, благоустроенные территории, зеленые зоны, пешеходные зоны) и внутренние площади общего пользования Здания (включая входную группу, холлы, коридоры, лестницы, лифты, переходы, места скопления людей, лестницы и лестничные площадки, лифты, служебные зоны, общественные туалеты Здания, соответствующие территории и объекты общественного назначения, инженерные сети по обслуживанию Здания и Помещений, включая комнаты и другие помещения, где установлено оборудование установлено или расположенное), и другие места, отводимые Арендатором для общего пользования и предназначенные для совместного общего использования Субарендатором, Арендатором, другими арендаторами и посетителями Здания, в соответствии с их целевым назначением.

«Метод Расчета» означает метод измерения и расчета Арендной Платежи Помещений в соответствии с международными стандартами BOMA (Нью-Йорк, США) (Standard Method for Measuring Floor Area in Office Buildings (ANSIBOMA

265.1-2010 Method A).

«Неотделимые Улучшения» означает любые изменения, дополнения, переоборудования, переоборудования, иные улучшения Помещений, произведенные Субарендатором в соответствии с Договором и являющиеся неотделимыми от Помещений и/или Здания. Неотделимыми Улучшениями являются все смонтированные в Помещениях материалы и/или оборудование в соответствии с утвержденной Арендатором Проектной Документацией и в соответствии со всеми произведенными Субарендатором несанкционированными работами.

«Обязательная Платежка» означает денежную сумму, эквивалентную сумме Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) месяц, выплачиваемая способом обеспечения выполнения обязательств Субарендатора по Договору и увеличиваемую Субарендатором в соответствии с п. 4.11 Договора.

«Обстоятельства Непредвидимой Силы» означает события и обстоятельства, включенные, помимо прочего: пожар, наводнение, буря, землетрясение, ураган, смерч, экстремальные погодные условия, прочие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, взрывы, бомбардировки, революции, гражданские волнения, забастовки, локауты, которые делают неисполнение обязательств по Договору невозможным (в том числе, помимо прочего, действия, которые влекут экспроприацию или национализацию имущества Субарендатора) и/или иные события или обстоятельства, которые находятся вне разумного контроля Сторон и принятие и/или исполнение которых Сторонами, действуя разумно и осмотрительно, не могли ни предвидеть, ни предотвратить, при этом отсутствие небольшого количества средств или невозможность их перевода, в случае резкого изменения курса валют не являются Обстоятельствами Непредвидимой Силы.

«Основной Договор Аренды» означает Договор аренды нежилых помещений № 360-А от 02 февраля 2016 года, заключенный между Арендатором и Собственником.

«Отделочные Работы» означает строительные, отделочные и инженерно-монтажные работы в Помещениях, которые должны быть выполнены Субарендатором и/или подрядчиком Субарендатора в соответствии с Договором в целях приведения Помещений в состояние, пригодное для их использования в соответствии с Разрешенным Использованием.

«Переменная Арендная Плата 1» означает составную часть Переменной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.2 Договора.

«Переменная Арендная Плата 2» означает составную часть Переменной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.3 Договора.

«Переменная Арендная Плата» означает составную часть Арендной Платы, включающую Переменную Арендную Плату 1 и Переменную Арендную Плату 2.

«Помещения» означает отдельные помещения, описание которых приведено в п. 2.1 Договора, которые Арендатор передает Субарендатору во временное пользование согласно условиям Договора.

«Постоянная Арендная Плата» означает составную часть Арендной Платы, указанную в п. 4.4 Договора.

«Правила Пользования Зданием» означает правила пользования Зданием и прилегающей территорией.

«Правила Проведения Работ Субарендатором» означает правила проведения Работ Субарендатора в Здании (включая порядок согласования Субарендатором с Арендатором Работ Субарендатора и требования к порядку проведения Работ Субарендатора), обязательные для Субарендатора, иных арендаторов Здания, их

работников, агентов, посетителей, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, в задачи иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение в соответствии с Правилами Проведения Работ Субарендатора приведены в **Приложении № 4 к Договору**.

«**Приложение**» означает любое приложение к Договору.

«**Проектная Документация**» означает оформленную в соответствии с действующим законодательством РФ проектную и/или рабочую документацию, определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения Работ Субарендатора, включая, помимо и делаясь архитектурные и инженерные планы и спецификации в отношении Работ Субарендатора (в том числе, архитектурные, конструктивные и электротехнические рабочие чертежи для Работ Субарендатора) и иную необходимую документацию.

«**Работы Субарендатора**» означает любые работы Субарендатора, направленные, в частности, на улучшение, допозволение, перепланировку, переоборудование, иные улучшения Помещений, а также текущий ремонт Помещений согласно п.п. (v), (vii) п. 5.4.2.1 Договора. Результаты Работ Субарендатора могут представлять собой как отдельные улучшения, так и Неотделимые Улучшения.

«**Рабочий День**» означает любой день, кроме выходных и/или праздничных нерабочих дней, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

«**Разрешенное Использование**» означает использование Помещений для осуществления деятельности по предоставлению услуг в области общественного питания и розничной торговли алкогольной продукцией.

«**Расходы Субарендатора**» означает фактические расходы Субарендатора, связанные с использованием помещений.

«**Регистрирующий Орган**» означает территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации (подполномочный орган соответствующего территориального подразделения) или любой другой компетентный государственный орган, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации регистрировать права на недвижимое имущество и сделки с ним.

«**Регистр**» означает Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

«**Рубль**» означает официальную денежную единицу (валюту) Российской Федерации.

«**РФ**» означает Российская Федерация.

«**Собственник**» означает Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875» (ОГРН: 1027704010003) или иное лицо, являющееся собственником Здания в соответствующий период времени.

«**Срок Аренды**» означает период времени, на который Арендатор предоставляет Субарендатору Помещение на временное пользование на основании Договора; продолжительность такого периода определяется в соответствии с п. 11.2 Договора.

«**Ставка Переменной Арендной Платы 2»** означает ставку Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) кв.м Арендной Платежи в год, определяемую согласно п. 4.5.3 Договора.

«**Ставка Постоянной Арендной Платы**» означает ставку Постоянной Платы за 1 (Один) кв.м Арендной Платежи в год, определяемую согласно п. 4.4.1 Договора.

«**Уполномоченные Органы**» означает органы государственной, исполнительной или

судебной власти (федерального, регионального либо муниципального уровня), а также организации, учреждения и предприятия, которые уполномочены осуществлять какие-либо властные функции или принимать решения, обязательные для определенного круга лиц. В целях Договора термин «**Уполномоченные Органы**» также включает «оказавшим Коммунальные Услуги, осуществляющим техническую инвентаризацию, организацию, осуществление административную деятельность, и кадастровых инженеров».

«**Часы Работы Субарендатора**» означает круглосуточно с повседневно по воскресеньям (оба дня включительно), когда Субарендатор обязуется использовать Помещение для целей Разрешенного Использования.

«**Эксплуатационные Услуги**» означает услуги, связанные с управлением, эксплуатацией и техническим обслуживанием Здания и прилегающей территории, включая обеспечение надлежащего санитарного состояния, безопасности, общественного порядка и противопожарной безопасности. Общий перечень Эксплуатационных Услуг приведен в **Приложении № 5 к Договору**.

1.2. Правила толкования

В Договоре, если из контекста не следует иное:

- 1.2.1. определены слов и словосочетаний в единственном числе также распространяются на слова и словосочетания во множественном числе, и наоборот;
- 1.2.2. под лицами понимается как физическое, так и юридическое лица;
- 1.2.3. при ссылке на номера статей, пунктов, подпунктов и Приложений имеются в виду статьи, пункты и подпункты Договора, а также Приложения к Договору;
- 1.2.4. обязанность любой Стороны воздерживаться от каких-либо действий или бездействия также включает обязанность обеспечить, чтобы должностные лица, представители и работники такой Стороны воздерживались от таких действий или бездействия;
- 1.2.5. слово «день» в Договоре означает календарный день;
- 1.2.6. заголовки статей, пунктов и Приложений используются исключительно для удобства и не влияют на толкование содержания таких статей, пунктов и Приложений;
- 1.2.7. при наличии разногласий между указанным в Договоре какими-либо сроками, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей одновременно в цифрах и прописью предпочтение отдается указанию таких сроков, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей в цифрах;
- 1.2.8. ссылки на Субарендатора и Арендатора подразумевают также уполномоченных лиц этих Сторон;
- 1.2.9. если в соответствии с Договором требуется получение одобрения, разрешения или согласия Арендатора, то указанные одобрения, разрешения или согласия считаются действительными только в том случае, если они представлены в письменной форме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Арендатор обязуется передать Субарендатору, а Субарендатор обязуется принять на временное пользование за плату Помещение в соответствии с условиями Договора. Помещение передается Субарендатору для целей Разрешенного Использования.

- 2.2. Помещение представляет собой нежилое помещение, расположенное на 1 (Первом) этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом, 11, стр 44, общей площадью 388,40 (Триста восемьдесят восемь целых и 40/100) кв.м., помещение ИЛ, комнаты №№1-27.
- Границы Помещений обозначены красным цветом на копии поэтажного плана, приведенного в **Приложении № 1** к Договору.
- 2.3. Стороны соглашаются, что площадь Помещений в соответствии с Документами геодезической инвентаризации будет использоваться исключительно для целей идентификации объекта Договора.
- 2.4. Здание, в котором расположены Помещения, принадлежит на праве собственности Закрытому акционерному обществу «Красная Роза 1875», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 77АД № 299025 от 13 марта 2007 г. (регистрационный номер № 77-77-12/003/2007-874, 13 марта 2007 г. индекс изменения по заявлению № 77-77-12/003/2007-876). Арендатор является арендатором Помещений на основании Основного договора Аренды, а настоящий Договор является договором Субаренды относительно основного договора.
- Арендодателем по Основному договору субаренды является Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875».
- Договором прекращение действия Основного Договора Арендой влечет прекращение действия настоящего Договора. В случае досрочного прекращения действия Основного Договора Арендой Субарендатор не имеет права на заключение с Собственником договора аренды на имущество, находящееся в его использовании в соответствии с настоящим Договором, в пределах оставшегося срока субаренды (п. 1 ст. 618 ГК РФ).
- 2.5. Арендатор и субарендатор вправе продлить срок действия настоящего Договора только при наличии предварительного письменного согласия Собственника.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЙ

- 3.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное пользование Помещения на период «12» апреля 2016 г. в подтверждение чего Стороны подпишут Акт Приема-Передачи. Помещения передаются Арендатору в их фактическом состоянии, существующем на дату подписания Акта Приема-Передачи.
- 3.2. Подписанный Сторонами Акт Приема-Передачи подтверждает наличие и исполнение Арендатором обязанности по передаче Помещений Субарендатору.
- 3.3. Возврат Помещений Субарендатором Арендатору осуществляется на период 00.15 часов дня, следующего за последним днем Срока Аренды. В случае досрочного прекращения действия Договора по любым причинам Субарендатор обязуется возместить Помещению в дату прекращения действия Договора или в дату, указанную в уведомлении Арендатора об отказе от исполнения Договора.
- 3.4. Помещения считаются переданными Субарендатором и принятыми Арендатором с момента подписания Сторонами Акта Возврата.
- 3.5. Арендатор обязан передать Помещения Арендатору в составе, указанном в Акте Приема-Передачи и с учетом нормального износа согласно п. 3.6 Договора, а также свободными от любого имущества Субарендатора (включая, но, не ограничиваясь, включая, мебель, оборудование, товары, личное имущество работников Субарендатора). Субарендатор обязуется передать Арендатору все ключи от Помещений. Субарендатор обязуется удалить из Помещений свое имущество без нанесения ущерба Помещению и/или Зданию, а в случае нанесения такого Странами руководствуются положениями пп. 3.8 – 3.9 Договора.

- 3.6. Критериями нормального износа Помещений являются, включая, но не ограничиваясь, следующее состояние Помещений:

- 3.6.1. стены, пла, освещение, потолок, дверные и оконные проемы, подоконники, межкомнатные двери Помещений не имеют повреждений и в том числе устранены все отверстия в стенах, которые использовались для размещения креплений, болтов, саморезов, а также их следы; ковролин или иное напольное покрытие не имеет повреждений в виде дыр и воршинок; настенные и потолочные плиты, если имеются, не имеют повреждений в виде сколов и трещин; межкомнатные двери установлены и находятся в рабочем состоянии;
- 3.6.2. остекление Помещений не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;
- 3.6.3. инженерное оборудование (системы вентиляции, кондиционирования, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, противопожарной сигнализации и оповещения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования), та система которого отвечает Субарендатором и в соответствии с Актом Разрешения Эксплуатационной Ответственности, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии, с учетом естественного износа;
- 3.6.4. электротехническое оборудование, включая электромонтажные, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в Помещениях, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;
- 3.6.5. санитарно-техническое оборудование, установленное в Помещениях, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;
- 3.6.6. деидентифицирована вся фирменная символика, включая вывески, логотипы и т.д. Субарендатора, которая была установлена в Помещениях, а также при входе в Помещения, а также устранены последствия ее демонтажа.
- 3.7. Субарендатор обязуется передать Арендатору все проведенные Субарендатором в составе или без согласия Арендатора Неотделимые Улучшения Помещений без какой-либо компенсации Субарендатору их стоимости.
- 3.8. В дату возврата Помещений Арендатору представители Субарендатора и Арендатора осматривают Помещения и отражают их состояние в Акте Возврата.
- 3.9. Субарендатор обязан устранить все недостатки Помещений за свой счет либо возместить Арендатору стоимость работ по их устранению. В случае не устранения, возмещения или несовершенного устранения указанных недостатков Субарендатором, Арендатор вправе устранить их своими силами и удержать стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования), из суммы произведенных работ (включая стоимость произведенных работ (включая стоимость Обеспечительного Платежа, если стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования) превышает сумму Обеспечительного Платежа, то Субарендатор производит оплату суммы превышения в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней Субарендатором от Арендатора соответствующего уведомления и в дату получения Субарендатором от Арендатора соответствующего уведомления, расчесть Арендатор вправе не подписывать Акт Возврата до тех пор, пока недостатки, указанные в настоящем пункте, не будут устранены Субарендатором или Субарендатор не возместит в полном объеме стоимость произведенных работ, указанных в настоящем пункте.
- 3.10. До даты подписания Сторонами Акта Возврата Субарендатор обязан осуществлять уплату Арендной Платы в размере и в порядке, предусмотренном в статье 4 Договора.
- 3.11. В случае фактического освобождения Помещений Субарендатором до даты, предусмотренной в п. 3.3 Договора, Арендатор имеет право отказаться от приема Помещений и подписания Акта Возврата до даты следующего прекращения срока

- действия Договора. Во избежание сомнений, фактически освобождение Помещений Субарендатором до даты, предусмотренной в п. 3.3 Договора, не влечет прекращения действия Договора, и Субарендатор обязан исполнить свои обязательства по Договору, в том числе по уплате Арендной Платы, до даты подписания Акта Возврата.
- 3.12. В случае уклонения Субарендатора от возврата Помещений и/или подписания Акта Возврата согласно условиям Договора, Арендатор вправе прервать доступ работников и представителей Субарендатора в Здание, за исключением к нему работников и представителей Субарендатора в Здание, за исключением к нему работников и представителей Субарендатора в Здание. В таком случае Обеспечительный Платеж не подлежит возврату Субарендатору и удерживается Арендатором в качестве штрафа. Любая задержка возврата Помещений Субарендатором не будет считаться выражением согласия Арендатором на продление срока действия Договора/обязательством Договора на неопределенный срок. В случае пассивного уклонения лица Субарендатора для подписания Акта Возврата (или несоблюдения отказа Арендатора от подписания Акта Возврата) Арендатор вправе подписать Акт Возврата в одностороннем порядке, что приравнивается в данном случае к подписанию Акта Возврата обеими Сторонами.
- 3.13. Если Субарендатор не освободил Помещения от своего имущества в соответствии с п. 3.3 Договора, то Арендатор вправе передать все оставшееся в Помещениях и/или Здании имущество Субарендатора на хранение в соответствии с правилами главы 50 Гражданского Кодекса РФ, или распродать такое имущество по своему усмотрению (в том числе, утилизировать). Все расходы, понесенные Арендатором в связи с вывозом и передачей имущества Субарендатора на хранение, подлежат полной оплате Субарендатором и могут быть удержаны Арендатором из суммы Обеспечительного Платежа. При этом Арендатор, в любом случае, не отвечает за сохранность и исправность имущества Субарендатора, оставленного в Помещениях и/или Здании.
- 4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ**
- 4.1. За пользование Помещениями Субарендатор обязуется уплачивать Арендатору Арендную Плату, включенную в себя Постоянную Арендную Плату и Переменную Арендную Плату.
- 4.2. Начисление Арендной Платы включается с Даты Начала и прекращается в дату возврата Помещений Арендатору, что подтверждается подписанным Сторонами Актом Возврата.
- 4.3. Стороны соглашаются, что для целей определения размера Арендной Платы, Обеспечительного Платежа, а также пеней и штрафов согласно условиям Договора будет приниматься Арендная Площадь Помещений, составляющая 427,74 (Четыреста двадцать семь целых и 74/100) кв.м.
- Изменение площади Помещений и/или стороны уменьшения по данным технической инвентаризации, а также по результатам отчета Помещений и/или любых перепланировок, не повлияет на размер Арендной Платы Помещений и не повлияет за собой пересмотр согласованного размера Арендной Платы и размера Арендной Платы.
- 4.4. **Постоянная Арендная Плата**
- 4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование Субарендатором Помещениями и рассчитывается в соответствии с условиями Дополнительного соглашения № 1 к настоящему Договору.
- 4.5. **Переменная Арендная Плата**
- 4.5.1. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и

- Переменной Арендной Платы 2.
- 4.5.2. Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (стандарт) и включает:
- 4.5.2.1. Плату за электроэнергию, потребляемую Субарендатором в Помещении, которая учитывается на основании показаний прибора учета, установленных в Помещении;
- 4.5.2.2. Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
- 4.5.2.3. Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и системное теплообеспечение), потребляемые Субарендатором в Помещениях, включая финансируемые принадлежащего Арендатору (или Собственнику) оборудования, обслуживающего Помещение, которая учитывается на основании показаний прибора учета, установленных в Помещении.
- Показания прибора учета снимаются ежемесячно в первый день месяца, следующего за оплачиваемым, с составлением соответствующим представителями Сторон акта снятия показаний с указанием показаний и показаний прибора учета ресурсов.
- Размер Переменной Арендной Платы 1 за Коммунальные Услуги, учет потребления которых в Помещениях не ведется, или объем потребления которых невозможно определить на основании показаний прибора учета, установленных в Помещении, в случае некачественной работы прибора учета, установленного в Помещении, а также в случае неисправности прибора учета Коммунальных Услуг определяется исходя из общей стоимости соответствующих Коммунальных Услуг, потребленных в Здании, пропорционально Доле Субарендатора.
- В случае неисправности прибора учета Субарендатор обязан незамедлительно сообщить об этом Арендатору и в кратчайший возможный срок отремонтировать их. Если Субарендатор не отремонтирует приборы учета в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней после обнаружения указанных недостатков Арендатором, Арендатор имеет право выключить необходимый ресурс системы. В этом случае Субарендатор компенсирует Арендатору фактические документально подтвержденные расходы, понесенные Арендатором в связи с ремонтом приборов учета, в течение 5 (Пяти) Рабочих дней с даты получения от Арендатора соответствующего счета и сопроводительных документов, подтверждающих сумму понесенных расходов.
- 4.5.3. Переменная Арендная Плата 2 представляет собой плату за обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг и рассчитывается в соответствии с условиями Дополнительного соглашения № 1 к настоящему Договору. В случае изменения порядка начисления платы за имущество в отношении Здания и/или порядка начисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендатор вправе увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 в соответствии с Дополнительным соглашением № 1 к настоящему

Договору

- 4.6. Оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за первый месяц Срока Аренды производится Субарендатором на основании выставленного Арендатором счета не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи. Для получения счета Субарендатор обязан прибыть в Арендатору не позднее чем в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи. В случае если Субарендатор не получил от Арендатора счет на оплату Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за первый месяц Срока Аренды по причинам, зависящим от Арендатора, то Субарендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1, 4.5.3 Договора, на расчетный счет Арендатора не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи.
- Начиная со второго месяца Срока Аренды оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 осуществляется на основании выставленного Арендатором счета не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего отчетному, авансом за оплачиваемый месяц. Для получения счета Субарендатор обязан прибыть в Арендатору в период с 20 (Двадцатого) по 24 (Двадцать четвертое) число месяца, предшествующего отчетному. В случае если 25 (Двадцать пятое) число месяца, предшествующего отчетному, выпадает на рабочий день, Постоянная Арендная Плата, Переменная Арендная Плата 2 подлежат оплате не позднее первого рабочего дня, следующего за 25 (Двадцать пятым) числом указанного месяца. В случае если Субарендатор не получил от Арендатора счет на оплату Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 по причинам, зависящим от Арендатора, то Субарендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1 и 4.5.3 Договора, на расчетный счет Арендатора не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, авансом за оплачиваемый месяц.
- 4.7. Оплата Переменной Арендной Платы 1 осуществляется Субарендатором ежемесячно на основании счетов, выставленных Арендатором за предыдущий месяц. Субарендатор обязуется уплачивать Переменную Арендную Плату 1 в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предоставления Арендатором соответствующего счета.
- 4.8. Стоимость иных услуг (помимо Коммунальных Услуг и Эксплуатационных Услуг), включая телекоммуникационное и сопутствующие услуги, оплачивается Субарендатором напрямую поставщикам соответствующих услуг на основании договоров, заключенных Субарендатором с таковыми поставщиками, при наличии технической возможности на заключенные указанные договоры. В случае если предоставление соответствующих услуг обеспечивается с согласия Субарендатора Арендатором, то оплата указанных услуг производится Субарендатором Арендатору на основании счетов и подтверждающих расходы документов.
- 4.9. Арендатор вправе выставлять Субарендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Помещений, принадлежащих им по соглашению Сторон в связи с осуществлением деятельности Субарендатора. Указанные счета подлежат оплате Субарендатором в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты выставления счетов.
- 4.10. В случае просрочки уплаты Субарендатором Постоянной Арендной Платы и/или Переменной Арендной Платы 1 и/или Переменной Арендной Платы 2 и/или уплаты и/или погашения Обеспечительного Платежа на срок свыше 10 (Десяти) Рабочих Дней, Арендатор вправе по своему усмотрению, при условии уведомления Субарендатора, прекратить предоставление всех или части Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или прекратить доступ сотрудников и/или посетителей Субарендатора в Помещение до даты погашения Субарендатором образовавшейся

задолженности по таким платежам. Во избежание сомнений, приостановление предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или прекращение доступа в Помещение не является нарушением Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендатора обеспечивать мерой оперативного воздействия Эксплуатационных Услуг, Коммунальных Услуг, а предоставление Субарендатору Эксплуатационных Услуг, Коммунальных Услуг, а также доступ в Помещение в соответствии со статьей 124 Гражданского кодекса Российской Федерации обусловлено исполнением Субарендатором обязательств по уплате Арендной Платы, Обеспечительного Платежа и иных платежей, предусмотренных Договором, и не подлежит исполнению до тех пор, пока указанные обязательства Субарендатора не будут исполнены Субарендатором надлежащим образом и в полном объеме. Арендатор не несет ответственности за убытки, причиненные Субарендатору и/или его сотрудникам и/или посетителям и/или контрагентам в результате прекращения предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг или доступа сотрудников и/или посетителей Субарендатора в Помещение, а Субарендатор не вправе требовать уменьшения размера Арендной Платы в период прекращения предоставления Арендатором всех или части Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или доступа в Помещение по основанию, установленному настоящим пунктом Договора.

4.11. Обеспечительный Платеж

- 4.11.1. В целях обеспечения исполнения своих обязательств по Договору и вне зависимости от уплаты Арендной Платы и иных платежей по Договору Субарендатор обязан выложить Арендатору Обеспечительный Платеж, размер которого устанавливается в Дополнительном соглашении № 1 к настоящему Договору.
- 4.11.2. Обеспечительный Платеж является способом обеспечения обязательств, предусмотренным статьей 381.1 Гражданского Кодекса РФ. Обеспечительный Платеж находится у Арендатора в течение всего Срока Аренды в качестве обеспечения исполнения обязательств Субарендатора по Договору. Проценты на сумму Обеспечительного Платежа в пользу Арендатора не начисляются (в том числе, согласно статье 317.1 Гражданского Кодекса РФ). Во избежание сомнений, проценты на сумму Обеспечительного Платежа не начисляются как за весь период нахождения Обеспечительного Платежа у Арендатора в течение срока действия Договора, так и за период с даты прекращения действия Договора до даты фактического возврата Субарендатору Обеспечительного Платежа (его части).
- 4.11.3. Арендатор и Субарендатор соглашаются, что без ущерба никому-либо праву или средству правовой защиты, которые может иметь Арендатор, Арендатор вправе (но не обязан) в любое время в одностороннем порядке удерживать из полученной суммы Обеспечительного Платежа сумму задолженности Субарендатора по уплате Арендной Платы, с истреблением уведомлением Субарендатора за 3 (три) рабочих дня до даты такого удержания. Сумма вустоек в другие суммы, которые должны быть уплачены Субарендатором Арендатору в соответствии с Договором, в такие суммы по возмещению убытков, понесенных Арендатором в результате повреждения Помещений и/или Здания и/или имущества Арендатора (в также любых их частей) в связи с обстоятельствами, за которые отвечает Субарендатор, или понесенных Арендатором в результате каких-либо нарушений Субарендатором своих обязательств по Договору, уплачивается в соответствии с п. 8.27. настоящего Договора и истреблению уведомлением Субарендатора за 3 (Три) Рабочих Дня о необходимости осуществления указанных платежей. При осуществлении Арендатором удержаний задолженности по арендной плате из Обеспечительного Платежа в соответствии с настоящим пунктом Договора право собственности на денежные средства

- переходит к Арендатору с даты осуществления соответствующего удержания.
- 4.11.4. В случае если Арендатор в любое время в течение срока действия Договора проигнорирует удержание из Обеспечительного Платежа и соответствии с п. 4.11.3 Договора, Субарендатор обязуется в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления соответствующего письменного требования выплатить Арендатору сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного Платежа до размера, соответствующего условиям Договора на основании счета на оплату.
- 4.11.5. Внесение Субарендатором Обеспечительного Платежа не ограничивает право Арендатора предъявлять Субарендатору требования в связи с нарушением любого из его обязательств по Договору, в том числе не предоставляет Субарендатору права не уплачивать какие-либо суммы или не исполнять иные обязательства по Договору.
- 4.11.6. По окончании срока действия Договора или в случае досрочного прекращения действия Договора по соглашению Сторон, по обязательствам, не вытекающим от Субарендатора, либо по инициативе Субарендатора в связи с виновным поведением Арендатора, Арендатор обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта Возврата возратить Субарендатору фактически полученную Арендатором и находящуюся у Арендатора на момент возврата сумму Обеспечительного Платежа, за вычетом всех сумм, подлежащих уплате Арендатору по Договору.
- 4.11.7. В случае досрочного прекращения действия Договора по иным основаниям, чем указано в п. 4.11.6 Договора, сумма Обеспечительного Платежа, удерживаемая Арендатором на дату прекращения действия Договора, не подлежит возврату Субарендатору и остается в собственности Арендатора.
- 4.11.8. Арендатор вправе удерживать Обеспечительный Платеж до момента полного исполнения Субарендатором своих обязательств по Договору.
- 4.12. Порядок расчетов по Договору**
- 4.12.1. Все платежи по Договору в пользу Арендатора осуществляются банковским переводом по его банковским реквизитам, указанным в Договоре. При получении официального письменного уведомления от Арендатора об изменении его банковских реквизитов, указанных в Договоре, Субарендатор должен совершить платеж по новым реквизитам, указанным в таком уведомлении.
- 4.12.2. В платежном поручении Субарендатор должен указывать назначение платежа со ссылкой на номер Договора или счета, с разбивкой сумм, если платеж производится по нескольким счетам, с выделением сумм налогов, как это предусмотрено действующим законодательством РФ. Если Субарендатор не указал назначение платежа или разбивку сумм, Арендатор имеет право по своему усмотрению распределять полученные денежные средства по исполнению обязательств Субарендатора с учетом сумм задолженности Субарендатора.
- 4.12.3. Обязательство Стороны по осуществлению любых платежей, причитающихся по Договору, считается исполненным в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Стороны, являющейся получателем платежа. В случае если соответствующий платеж в силу причин, не зависящих от Стороны-плательщика, не был перечислен в корреспондентского счета банка Стороны-получателя на расчетный счет Стороны-получателя в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя, платеж считается осуществленным в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя.
- 4.12.4. Если в платежном поручении на оплату по обязательствам Субарендатора,

- предназначенную третьим лицом, не будет указано, что платежи производятся за Субарендатора (его фирменное наименование), и не будет указана конкретная сумма платежа, как это указано выше, такая оплата может быть не принята Арендатором в качестве исполнения обязательств Субарендатора по Договору. В таком случае Арендатор возмещает указанную сумму за счет такого третьего лица и направляет Субарендатору письменное уведомление об оплате и приобщит платеж в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты его зачисления на счет Арендатора.
- 4.12.5. Каждая Сторона самостоятельно оплачивает комиссии, взимаемые исполняющим банком при осуществлении Стороной платежей, и несет ответственность за действия (бездействия) своего банка при исполнении платежей по Договору.
- 4.12.6. Для получения счета на оплату соответствующего платежа по Договору Субарендатор обязан прибыть к Арендатору по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2. Неполучение Субарендатором счета не является основанием для возврата каких-либо сумм по Договору. В таком случае Субарендатор должен осуществить уплату причитающейся суммы с использованием реквизитов, указанных в Договоре, или реквизитов, которые содержались в последнем счете на оплату аналогичного платежа, высланным Арендатором.
- 4.12.7. Если иное прямо не указано в Договоре, суммы Арендной Платы (соответствующая ее часть) и иных платежей по Договору указаны без учета НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Если в соответствии с действующим законодательством РФ платежи, подлежащие оплате по Договору, подлежат обложению НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, то сумма каждого из таких платежей (в том числе сумма Обеспечительного Платежа) соответственно увеличивается на сумму НДС в соответствии с действующим законодательством РФ и подлежит оплате Субарендатором в размере, включающем в себя сумму такого НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.12.8. В случае изменения действующего порядка налогообложения, включая, но не ограничиваясь, изменение порядка начисления налога на добавленную стоимость, изменение размера налогового ставок, введение новых видов налогов, а также в случае изменения налоговой базы для исчисления налога, размер ставок Арендной Платы и/или размер Обеспечительного Платежа могут подлежать пересмотру по соглашению Сторон.
- 4.12.9. В той мере, в какой это допустимо применимым законодательством, Субарендатор не вправе оспаривать, взыскивать, уменьшать или удерживать суммы Арендной Платы и иных платежей по настоящему Договору на счет обязательств претензий к Арендатору. В случае досрочной уплаты Субарендатором Арендатору любых сумм, подлежащих уплате Субарендатором в соответствии с настоящим Договором, Субарендатор не имеет права на начисление каких-либо процентов за использование Арендатором указанных средств.
- 4.12.10. Оплата платежей по Договору за неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней, предусмотренных на такой месяц.
- 4.12.11. Проценты на сумму долга Арендатора за период пользования Арендатором любыми денежными средствами по любому денежному обязательству Арендатора в соответствии со статьей 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются и не подлежат уплате.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

5.1. Подписание Акта Према-Передачи

Субарендатор обязуется подписать Акт Према-Передачи в срок, предусмотренный в п. 3.1. Договора.

5.2. Обязательства по оплате

Субарендатор обязуется своевременно, должным образом и в полном объеме уплатить Обеспечительный Взнос и возместить его в соответствии с условиями Договора, а также своевременно, должным образом и в полном объеме уплачивать Арендную Плату и иные платежи в соответствии с условиями Договора.

Субарендатор ни при каких обстоятельствах не вправе требовать уменьшения размера Арендной Платы или иных сумм, подлежащих оплате Субарендатором по Договору, за исключением случаев, когда это право предусмотрено вышерассмотренными нормами применимого законодательства или Договором.

5.3. Неполноценное Здание и Помещение

5.3.1. В течение Срока Аренды Субарендатор вправе использовать Помещение в целях Разрешенного Использования для осуществления деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ и при условии соблюдения положений Договора.

5.3.2. Субарендатор обязуется соблюдать Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Субарендатора в течение всего Срока Аренды. Субарендатор подтверждает, что на дату подписания Договора Арендатор вручил Субарендатору один экземпляр Правил Пользования Зданием и один экземпляр Правил Проведения Работ Субарендатора в редакции, действующей на дату подписания Договора, и Субарендатор ознакомился с ними. Неполноценное и/или ненадлежащее исполнение Субарендатором Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Субарендатора является неисполнением и/или ненадлежащим исполнением Субарендатором условий настоящего Договора. Правила Пользования Зданием и/или Правила Проведения Работ Субарендатора могут быть изменены Арендатором путем уведомления об этом Субарендатора в письменном виде.

В период нахождения в Здании/Помещении работников, агентов, посетителей Субарендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора, Субарендатор несет ответственность за соблюдение ими правил эксплуатации Здания и Помещения, установленных настоящей статьёй Договора, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора.

5.3.3. Субарендатор обязуется не использовать Помещение:

5.3.3.1. в целях, не соответствующих назначению Помещений и/или условиям Договора;

5.3.3.2. в целях осуществления нематериальной деятельности, а также деятельности, в ходе которой нарушается общепринятый порядок, причиняются неудобства прочим арендаторам и иным пользователям помещений в Здании;

5.3.3.3. способом, который представляет потенциальную опасность или может причинить ущерб Арендатору или третьим лицам;

5.3.3.4. способом, при котором уровень шума в Помещении значительно увеличивается и превышает установленные законодательством нормы и нормативы допустимого уровня шума;

5.3.3.5. способом, который может повредить безопасности Здания, включая пожарную безопасность;

5.3.3.6. способом, который может привести к нарушению работы вентиляционной системы, системы кондиционирования воздуха, или других инженерных систем Здания;

5.3.3.7. способом, который влечет перегрузку щитов или колодцев Здания, или несущих конструкций Здания, или каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей, обслуживающих Здание (если устанавливаются лимиты соответствующей нагрузки);

5.3.3.8. способом, который влечет перегрузку электрических и иных сетей и/или устанавливать приборы и оборудование, эксплуатация которых может привести к превышению установленной в Договоре мощности.

Субарендатор обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своих работников, агентов, посетителей, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора.

5.3.4. При условии соблюдения Субарендатором правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьёй Договора, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора, а также надлежащего исполнения иных обязательств по Договору, Субарендатор, его сотрудники и посетители имеют право доступа в Помещение на протяжении всего Срока Аренды 24 (Двадцать четыре) часа в сутки, 7 (Семь) дней в неделю.

5.3.5. Допустимый лимит мощности потребляемой в Помещении электроэнергии – 75 (Семьдесят пять) кВт.

Субарендатор обязуется использовать электрическую мощность исключительно в установленных в Договоре лимитах. Субарендатор обязуется возместить Арендатору все затраты и расходы, связанные с переводом электрической мощности, включая все штрафы и пени, наложенные на Арендатора в связи с превышением вышеуказанных лимитов, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения счета Арендатора и копий платежных документов.

5.3.6. Субарендатор не имеет права вносить в Здание и/или в Помещение и/или хранить (независимо от срока хранения) в Здании и/или в Помещении предметы и вещества, которые могут причинить ущерб имуществу, жизни и здоровью людей, нарушить нормальные условия труда и проживания в Здании, в том числе: вносить и хранить взрывчатые, крытые и пожароопасные, радиоактивные, легко воспламеняющиеся вещества, горючие и взрывчатые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части, пользоваться звуко- и радиопередатчиками и вибраторными устройствами с параметрами, превышающими допустимые. Субарендатор также обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своих работников, агентов, посетителей Субарендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора.

- 5.3.7. Субарендатор обязуется содержать Помещение в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии и нести ответственность за надлежащее техническое, санитарное и противопожарное состояние Помещений, в частности, перед контролирующими органами. Субарендатор несет ответственность за соблюдение в Помещении указанных норм работниками и посетителями Субарендатора.
- 5.3.8. Субарендатор обязуется своими силами и за свой счет осуществлять уборку Помещений на регулярной основе, а также своими силами и за свой счет осуществлять вывоз мусора, строительного и иного мусора Субарендатора.
- 5.3.9. Субарендатор обязуется при осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и охраны труда при работе с энергооборудованием, а также соблюдать установками, приборами и оборудованием, являющимся источниками повышенной опасности, и обеспечить наличие у своих работников и/или привлеченных лиц соответствующих документов и иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможным причинением вреда здоровью людей. Арендатор не несет ответственность за нарушение Субарендатором установленных правил техники безопасности при осуществлении Субарендатором своей деятельности и за причинение в связи с этим вреда имуществу и здоровью каких-либо лиц, ответственность за которые в полном объеме возлагается на Субарендатора.
- 5.3.10. Субарендатор обязуется получить все лицензии, разрешения, согласия и сертификаты Уполномоченных Органов и третьих лиц, необходимые в соответствии с действующим законодательством для использования Помещений в соответствии с Разрешенным Использованием, и обеспечивать поддержание таких документов в силе на протяжении всего Срока Аренды. По требованию Арендатора, Субарендатор обязан в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты запроса предоставлять Арендатору нотариально удостоверенные копии всех таких документов, запрошенных Арендатором.
- 5.3.11. Субарендатор обязуется не складировать мусор, в том числе бытовые отходы и макулатуру, за пределами Помещений и на территории, прилегающей к Зданию. Сортирование мусора осуществляется Субарендатором в специально предназначенных для этого местах и в порядке, указанных Арендатором.
- 5.3.12. Субарендатор соглашается, что курение в Здании и на прилегающей к Зданию территории возможно только в специально отведенных для этого местах, и обязуется обеспечить соблюдение посетителями Субарендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые получили доступ в Здание Помещения с согласия Субарендатора, порядка курения в Здании и на прилегающей к Зданию территории, а также поддержанию порядка в местах, отведенных для курения.
- 5.3.13. Субарендатор и посетители Субарендатора имеют право в течение всего Срока Аренды по Договору использовать выходы и совместно с Арендатором, другими арендаторами и пользователями помещений в Здании Места Общего Пользования, соблюдая при этом правила эксплуатации, установленные Договором. Запрещается переоборудование или изменение Субарендатором Мест Общего Пользования. Арендатор имеет право в любой момент устранить за счет Субарендатора любые изменения Мест Общего Пользования, совершаемые Субарендатором без получения предварительного письменного согласия Арендатора.
- 5.3.14. Субарендатор обязуется не производить Работы Субарендатора и/или каких-либо улучшений Помещений, включая Неотделимые Улучшения, без предварительного письменного согласия Арендатора. В случае необходимости получения согласований на проведение улучшений Помещений в уполномоченных государственных органах в соответствии с действующим в г. Москве нормативом, получение таких согласований осуществляется Субарендатором самостоятельно и за свой счет после получения письменного согласия Арендатора и доверенности на осуществление таких действий. Субарендатор обязуется предоставить Арендатору оригиналы всех полученных в процессе получения документов в течение 2 (Двух) Рабочих Дней с даты их получения или иного срока, согласованного Сторонами.
- 5.3.15. Субарендатор обязуется не вносить каких-либо изменений в Помещение и/или Здание (в том числе Неотделимых Улучшений), которые могут затронуть конструктивно и/или внешний вид Здания, а также не устанавливать дополнительных и/или иных инженерных систем в Здании и/или Помещениях, не вносить изменений в существующие инженерные системы Здания и/или Помещений, схемы электроснабжения, системы водоснабжения и канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования и другие системы и оборудование, которые согласно Акту Разрешения Ответственности относятся к ответственности Субарендатора, без предварительного письменного согласия Арендатора. В случае определения Субарендатором необходимости внесения каких-либо изменений в существующие конструкции и инженерные системы Помещений Субарендатор на этапе подготовки технического задания согласовывает с Арендатором все необходимые изменения, обеспечивает разработку рабочего проекта силами специализированной организации и представляет данный проект на утверждение Арендатору.
- 5.3.16. В случае внесения изменений в систему, указанные в п. 5.3.15 Договора, Субарендатор обязуется проводить такие изменения только силами подразделения, предварительно письменно одобренного Арендатором, а в случае установки нового оборудования, предварительно согласовать с Арендатором или уполномоченным им лицом перечень такого устанавливаемого оборудования.
- 5.3.17. В случае возникновения любых аварийных и/или чрезвычайных ситуаций Субарендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный и немедленный доступ в Помещение работников аварийно-технических служб, представителей Арендатора (или Собственника), работников службы безопасности Арендатора (или Собственника).
- 5.3.18. Субарендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендатора (или Собственника) на условиях, определенных Договором.
- 5.3.19. В процессе использования Помещений для целей Разрешенного Использования Субарендатор обязуется:
- 5.3.19.1. Осуществлять все разгрузочно-погрузочные работы исключительно в зонах, указанных Арендатором;
- 5.3.19.2. Предпринимать все действия по недопущению повреждения запоров на Помещениях в границах, а также помещений и/или

- Места Общего Пользования (включая, установку необходимого вентиляционного оборудования);
- 5.3.19.3. Обеспечивать регулярный и своевременный сбор и вывоз из Помещений и с прилегающей к Зданию территории твердых отходов в соответствии с применимыми требованиями;
- 5.3.19.4. Посещать и без перерыва использовать Помещение для целей Рабочего Исполнения в Часы Работы Субарендатора, при этом часы работы заведения общественного питания и/или предприятия розничной торговли устанавливаются Субарендатором самостоятельно;
- 5.3.19.5. Обеспечивать соответствие качества продукции, изготавливаемой Субарендатором и/или реализуемой Субарендатором в Помещении, требованиям государственных стандартов, установленных на территории РФ;
- 5.3.19.6. Часы Работы Субарендатора обеспечивать достаточное количество сотрудников во избежание скопления посетителей и очередей. Внешний вид сотрудников Субарендатора должен соответствовать уровню бизнес-центра класса «А»;
- 5.3.19.7. Применять максимальные усилия для организации общественного питания в соответствии с применимыми стандартами качества, а также соблюдать общепринятые нормы делового оборота и деловой этики.
- 5.4. **Эксплуатация, обслуживание и ремонт**
- 5.4.1. Субарендатор обязуется своими силами и за свой счет осуществлять эксплуатацию, необходимый текущий ремонт и содержание Помещений, инженерных систем, расположенных в Помещении, а также обслуживающих Помещение инженерных коммуникаций согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности, приведенному в **Приложении № 7** к Договору.
- 5.4.2. В целях поддержания Помещений в надлежащем состоянии Субарендатор обязан:
- 5.4.2.1. Своими силами и за свой счет осуществлять текущий ремонт Помещений, т.е. ремонт, который состоит в систематическом и своевременном выполнении работ по поддержанию Помещений в состоянии, указанном в п. 5.3.7 Договора, их предохранению от преждевременного износа и устранению возникающих в Помещении повреждений и неисправностей, в том числе, но не ограничиваясь:
- (i) устранение всех повреждений, имеющихся на поверхностях стен, потолка, пола, дверных и оконных проемов, подоконников, дверей и окон (включая плиты подвесного потолка, ламы, жалюзи и решетки, дверные ручки и ручкодержатели дверей) Помещений, а также санитарно-технического оборудования;
 - (ii) ремонт расположенных в Помещении или за пределами Помещений элементов и частей элементов интерьера и отделки, если неисправности на них обнаружены не могут быть устранены другим способом;

19

- (iii) устранение всех повреждений электрического оборудования, включая электрораспределители, розетки, неоплаченные счетчики, источники освещения и иное электрооборудование, находящегося в зоне эксплуатационной ответственности Субарендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;
 - (iv) устранение всех повреждений системы вентиляции, кондиционирования, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, противопожарной сигнализации и оповещения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования в Помещении, находящегося в зоне эксплуатационной ответственности Субарендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;
 - (v) покраску внутренних поверхностей стен, ограничивающих Помещение, и перегородок, имеющихся в нем, по мере потемнения;
 - (vi) устранение всех трещин, имеющихся на поверхностях потолка, дверных и оконных проемов, дверей и окон Помещений, санитарно-технического оборудования, расположенного в Помещении, в том числе фирменной символики и иных отличительных знаков Субарендатора;
 - (vii) устранение всех недостатков покраски пола в Помещении;
 - (viii) замену неисправных светодиодных осветительных приборов, расположенных в Помещении, замену ламп.
- Субарендатор обязуется по запросу, чем не 30 (Тридцать) календарных дней письменно уведомлять Арендатора о проведении текущего ремонта Помещений согласно п.п. (v), (vi), (vii) настоящего пункта Договора и получить предварительные письменные согласия Арендатора на все работы, выполняемые Субарендатором в рамках текущего ремонта Помещений, время и порядок проведения таких работ. Субарендатор обязуется осуществлять текущий ремонт Помещений в соответствии с правилами, установленными Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора. Арендатор вправе в любое время осуществлять контроль за выполнением Субарендатором текущего ремонта в Помещении. Субарендатор обязуется произвести текущий ремонт Помещений перед возвратом Помещений Арендатору согласно статье 7 Договора.
- 5.4.3. В течение 2 (Двух) Рабочих Дней с момента заключения Договора письменно сообщить Арендатору Ф.И.О. и реквизиты ответственного лица, которое будет осуществлять контакты с Арендатором по всем вопросам эксплуатации Помещений.

5.5. **Санитарные нормы. Пожарная безопасность**

- 5.5.1. Субарендатор обязуется содержать Помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам (в том числе, оснастить Помещение за свой счет первичными средствами пожаротушения), устранять выявленные нарушения указанных норм таким

20

| | | |
|---|---|--|
| | <p>образом, чтобы привести Помещения в такое состояние, в котором они бы соответствовали указанным нормам.</p> | |
| 5.5.2. | <p>Субарендатор обязуется назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Помещений, и предоставить Арендатору копию соответствующего распорядительного документа не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты подписания Договора. В случае изменения перечня таких лиц Субарендатор должен письменно уведомить об этом Арендатора не позднее дня, следующего за днем их назначения.</p> | |
| 5.5.3. | <p>Субарендатор несет ответственность за соблюдение норм пожарной и электробезопасности в Здании работниками, посетителями Субарендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые получили доступ в Здание Помещений с согласия Субарендатора.</p> | |
| 5.6. Страхование | | |
| | <p>В течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты подписания Договора Арендатор обязуется за свой счет застраховать и поддерживать действительным в течение всего Срока Аренды страхование своей гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц, а также в срок не позднее 02.05.2016 г. Арендатор обязуется за свой счет застраховать и поддерживать действительным в течение всего Срока Аренды страхование имущества Арендатора. Все расходы по страхованию, в рамках Договора, принимает на себя ООО «Реальные инвестиции» (ОГРН 1057747030006) с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Краснопресненский».</p> | <p>Арендатора или в течение срока, указанного в соответствующем предписании Уполномоченного Органа. В случае неисполнения вышеуказанного обязательства Субарендатора по демонтажу информационных вывесок, Арендатор имеет право самостоятельно демонтировать и вывезти указанные вывески без какой-либо компенсации Субарендатору, но с обязанностью Субарендатора компенсировать Арендатору все понесенные при этом расходы.</p> |
| 5.7. Информационные и иные вывески Субарендатора | | |
| 5.7.1. | <p>Арендатор предоставляет Субарендатору право размещения информационных вывесок на фасаде Здания, при условии письменного согласования с Арендатором места расположения, содержания, внешнего вида, размера и типа информационных вывесок. При этом Субарендатор обязуется размещать информационные вывески в строгим соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и нормативных правовых актов РФ. Стоимость услуг по предоставлению Субарендатору права размещения информационных вывесок на фасаде Здания входит в стоимость Постоянной Арендной Платы по Договору.</p> | <p>5.7.4. Не позднее срока, указанного в п. 3.3 Договора, Субарендатор обязан за свой счет демонтировать все свои информационные и иные вывески, вывезти их из Здания/Помещений, а также устранить весь ущерб, который был нанесен Зданию/Помещением установкой и/или удалением указанных вывесок. В случае неисполнения Субарендатором вышеуказанного обязательства по демонтажу информационных и иных вывесок, Арендатор имеет право самостоятельно демонтировать и вывезти указанные вывески без какой-либо компенсации Субарендатору, но с обязанностью Субарендатора компенсировать Арендатору все понесенные при этом расходы.</p> |
| 5.7.2. | <p>Субарендатор обязан самостоятельно и за свой счет получить всю разрешительную документацию соответствующих Уполномоченных Органов на размещение информационных вывесок и предоставить Арендатору копии согласований и разрешений в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с момента их получения, если такие согласования и разрешения необходимы и соответствуют законодательству РФ.</p> | <p>5.7.5. Субарендатор самостоятельно оплачивает изготовление, установку, и также стоимость содержания и ремонта информационных и иных вывесок Субарендатора, включая стоимость размещения информационных и иных вывесок, а также все иные платежи, относящиеся к информационным и иным вывескам Субарендатора.</p> |
| 5.7.3. | <p>В случае установки информационных вывесок, размещение которых и/или содержание, внешний вид, размер и тип не согласованы с Арендатором и/или Уполномоченными Органами (в случае такой необходимости) или в случае несоответствия размещенных информационных вывесок требованиям действующего законодательства РФ и/или нормативных правовых актов РФ, а также в случае принятия Уполномоченными Органами решения о прекращении размещения информационных вывесок, Субарендатор обязан демонтировать данные информационные вывески за свой счет в течение 3 (Трех) дней с даты соответствующего требования</p> | <p>5.7.6. Субарендатор обязуется не размещать каких-либо информационных и иных вывесок, за исключением тех, размещение которых было предварительно письменно согласовано с Арендатором. Вместе с тем, согласие Арендатора на размещение информационных и иных вывесок не освобождает Субарендатора от получения всех разрешений и согласований Уполномоченных Органов г. Москва, необходимых в связи с таким размещением (если применимо).</p> |
| 5.8. Безопасность Помещений | | |
| 5.8.1. | <p>Субарендатор несет полную ответственность за все свое имущество, включая имущество своих работников, находящегося в Помещении, а также за безопасность своих работников и посетителей.</p> | <p>5.8. Субарендатор несет полную ответственность за все свое имущество, включая имущество своих работников, находящегося в Помещении, а также за безопасность своих работников и посетителей.</p> |
| 5.8.2. | <p>Субарендатор вправе обеспечивать охрану Помещений и находящегося в них имущества своими силами либо путем заключения договора со специализированной организацией (в том числе для целей осуществления производного режима в Помещении) за свой счет.</p> | <p>5.8.2. Субарендатор вправе обеспечивать охрану Помещений и находящегося в них имущества своими силами либо путем заключения договора со специализированной организацией (в том числе для целей осуществления производного режима в Помещении) за свой счет.</p> |
| 5.8.3. | <p>В случае привлечения специализированной охранной организацией, такая организация подлежит предварительному письменному согласованию с Арендатором. Субарендатор обязуется не устанавливать в Помещении какие-либо охранные системы без предварительного письменного согласия Арендатора.</p> | <p>5.8.3. В случае привлечения специализированной охранной организацией, такая организация подлежит предварительному письменному согласованию с Арендатором. Субарендатор обязуется не устанавливать в Помещении какие-либо охранные системы без предварительного письменного согласия Арендатора.</p> |
| 5.9. Устранение ущерба | | |
| 5.9.1. | <p>В случае если Здание и/или Помещения были повреждены или уничтожены по причинам, за которые отвечает Субарендатор (исключая, но не ограничиваясь, в результате их использования Субарендатором, в результате проведения Работ Субарендатором или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несет ответственность Субарендатор и/или его посетители), Субарендатор обязуется за свой счет провести все необходимые ремонтные работы по устранению ущерба в</p> | <p>5.9.1. В случае если Здание и/или Помещения были повреждены или уничтожены по причинам, за которые отвечает Субарендатор (исключая, но не ограничиваясь, в результате их использования Субарендатором, в результате проведения Работ Субарендатором или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несет ответственность Субарендатор и/или его посетители), Субарендатор обязуется за свой счет провести все необходимые ремонтные работы по устранению ущерба в</p> |

- кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее 10 (Десяти) дней с даты причинения ущерба. В случае если Субарендатор не обеспечивает проведение необходимых ремонтных работ в указанный срок, Арендатор вправе (но не обязан) выполнить ремонтные работы своими силами. В этом случае Субарендатор обязуется возместить Арендатору все расходы Арендатора на указанные ремонтные работы на основании письменного требования Арендатора в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.
- 5.9.2. Если ущерб был нанесен любым из частей Здания за пределами Помещений по причинам, за которые отвечает Субарендатор (включая, но не ограничиваясь, в результате проведения Работ Субарендатора или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несут ответственность Субарендатор и/или его исполители), Субарендатор обязуется возместить Арендатору все расходы Арендатора на ремонтные работы на основании письменного требования Арендатора в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.
- 5.9.3. В случае если Субарендатор не исполнит обязательства по возмещению Арендатору предусмотренных пунктами 5.9.1 и 5.9.2 Договора расходов в установленные сроки, сумма указанных расходов Арендатора (или их часть) может быть удержана Арендатором из Обеспечительного Платежа. При этом Субарендатор обязан возместить сумму Обеспечительного Платежа в порядке, предусмотренном в п. 4.11.4 Договора.
- 5.9.4. В случае возникновения спора Сторон касательно причинения ущерба Зданию и/или Помещениям Арендатор вправе привлечь независимую экспертную организацию для проведения независимой экспертизы о причинах такого ущерба. Если согласно экспертному заключению будет установлено, что ущерб Зданию и/или Помещению был причинен по причинам, за которые отвечает Субарендатор, то Субарендатор обязуется возместить Арендатору расходы на проведение указанной экспертизы и соответствующие расходы при восстановлении Здания и/или Помещений в полном объеме.
- 5.10. **Требования Уполномоченных Органов. Взаимодействие с Уполномоченными Органами**
- 5.10.1. Субарендатор обязуется незамедлительно письменно информировать Арендатора о получении каких-либо уведомлений, предписаний, требований, указаний и иных документов Уполномоченных Органов, а также о возникновении любых ситуаций, которые могут привести к уведомлению при Арендатора как собственника Помещений.
- 5.10.2. Субарендатор обязуется в течение всего Срока Аренды соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, взаимодействовать и на свой счет исполнять все требования Арендатора, а также все предписания Уполномоченных Органов, связанные с использованием Помещений в нарушение Разрешенного Использования или с нарушением каких-либо норм законодательства (санитарных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарной безопасности, санитарной и экологической безопасности, охраны труда и техники безопасности, каких-либо иных), в том числе уведомить все вышестоящие на Субарендатора Уполномоченными Органами штрафы. Субарендатор обязуется по письменному требованию незамедлительно компенсировать все расходы и штрафы Арендатора, понесенные в связи с устранением Арендатором нарушений Субарендатором действующего законодательства и иных указанных требований.
- 5.10.3. Субарендатор обязуется не направлять в Уполномоченные Органы какие-либо заявления с целью получения какого-либо согласия Уполномоченных Органов в отношении Помещений или их использования без предварительного письменного согласия Арендатора.
- 5.11. **Телекоммуникационные услуги**
- 5.11.1. Субарендатор вправе заключить договор на оказание телекоммуникационных услуг с авторизованным на территории ДК «Красная Рига» поставщиком (являющимся с ООО «Комитет»), используя существующие в Здании коммуникации. Субарендатор не имеет права заключать договоры с иными поставщиками телекоммуникационных услуг без предварительного письменного разрешения Арендатора.
- 5.11.2. Субарендатор обязуется самостоятельно оплачивать расходы на телекоммуникационные услуги, оказываемые Субарендатору в Помещениях, а также расходы на установку и использование соответствующего оборудования в течение Срока Аренды по настоящему Договору.
- 5.11.3. Запрещается любая установка телекоммуникационного оборудования, включая прокладку кабелей внутри Здания и на прилегающей к нему территории и иного оборудования без получения соответствующего предварительного письменного согласия Арендатора. В случае обнаружения Арендатором указанного оборудования, установленного без согласования с Арендатором, Арендатор имеет право удалить указанное оборудование за счет Субарендатора и потребовать от Субарендатора уплаты штрафа, предусмотренного в п. 8.3 Договора.
- 5.12. **Передать при и обязанностей по Договору. Субаренда**
- 5.12.1. Субарендатор не имеет права расширяться правом аренды Помещений по Договору любыми способами, в том числе уступать права и/или обязанности по Договору, вносить право аренды в уставный (складочный) капитал юридических лиц (товариществ) и иных организаций, передавать право аренды в залог, предоставлять Помещения в безвозмездное пользование, обременять права аренды иными способами без предварительного письменного согласия Арендатора.
- 5.12.2. Субарендатор не имеет права уступать любые права требования к Арендатору, вытекающие из Договора, как целиком, так и частично без предварительного письменного согласия Арендатора, в том числе права, связанные с Обеспечительным Платежом.
- 5.12.3. Субарендатор не имеет права сдавать Помещения в субаренду, как в целом, так и частично.
- 5.13. **Уведомление о повреждениях и авариях**
- Субарендатор обязуется незамедлительно письменно уведомлять Арендатора о любом повреждении и/или аварии в Помещении или событии, способном нанести ущерб Зданию и/или Помещению, а также своевременно принимать все возможные меры по фиксации и/или истреблению последствий такого повреждения и/или аварии, в том числе по предотвращению угрозы ущерба. В случае если Субарендатор знал или должен был знать об указанных обязательствах, однако не выполнит обязательства, предусмотренные настоящим пунктом, или выполнит их ненадлежащим образом, Субарендатор обязуется устранить ущерб, причиненный Зданию и/или Помещению за свой счет, а также возместить Арендатору убытки.

Надлежащим считается уведомление Арендатора о планируемом событии в виде сообщения по телефону и электронной почте. Доказательством уведомления являются записи о телефонном звонке в реестрах оператора связи и сообщения в электронной почте.

5.14. Свойства Арендатора

- 5.14.1. Субарендатор обязуется предоставлять Арендатору любые документы, информацию, согласования, разумно запрошенные Арендатором в связи с исполнением Договора или каковы-либо предписаниями или требованиями Уполномоченных Органов, не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты получения запроса Арендатора, если иной срок не установлен Договором или не указан в запросе Арендатора.
- 5.14.2. Субарендатор обязуется возмещать Арендатору по его требованию сумму документально подтвержденных расходов, понесенных Арендатором:
- 5.14.2.1. в связи с рассмотрением Арендатором просьбы Субарендатора о предоставлении согласия Арендатора на осуществление каких-либо действий по Договору (исключая случаи, когда в предоставлении такого согласия отказано или просьба отозвана заявителем);
- 5.14.2.2. в связи с любыми действиями Арендатора по подготовке к расторжению Договора, когда такое расторжение происходит по причинам, за которые отвечает Субарендатор;
- 5.14.2.3. в связи с любыми судебными разбирательствами и исполнением любых судебных решений в связи с любым нарушением Субарендатором его обязательств по Договору и/или в связи с расторжением Договора по вине Субарендатора.

5.15. Привлечение Иностранной Рабочей Силы

- 5.15.1. Субарендатор обязуется осуществлять свою деятельность на территории Задания/Помещений и, в частности, привлечь для выполнения работ/оказания услуг Иностранную Рабочую Силу в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.07.2002 г. № 115-ФЗ «О Правном положении иностранных граждан в РФ» и/или иных применимых нормативных правовых актов, регулирующих привлечение Иностранной Рабочей Силы.
- 5.15.2. В случае привлечения Субарендатором Иностранной Рабочей Силы для выполнения работ/оказания услуг на территории Задания/Помещений, Субарендатор обязуется в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты соответствующего запроса Арендатора предоставить Арендатору надлежащим образом заверенные разрешительные документы на привлечение Иностранной Рабочей Силы, а также документы, подтверждающие право лиц, являющихся Иностранной Рабочей Силой, осуществлять трудовую деятельность на территории РФ.
- 5.15.3. Арендатор вправе в период действия Договора просить проверки законности пребывания в Задании/Помещениях работников Субарендатора в любое время. В случае выявления нарушений требований п.п. 5.15.1-5.15.2 Договора Арендатор незамедлительно направляет информацию о выявленной Иностранной Рабочей Силе и всю имеющуюся у него информацию об Субарендаторе, использующем такую Иностранную Рабочую Силу, для проверки в соответствующие Уполномоченные Органы.

25

5.16. Иные обязательства Субарендатора

- 5.16.1. Субарендатор обязуется не использовать адрес Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Субарендатора, а также не предоставлять адрес Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) любым лицам, без предварительного письменного согласия Арендатора. Субарендатор обязуется обеспечить прекращение использования адреса Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Субарендатора и/или иных лиц в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты прекращения действия Договора.
- 5.16.2. Субарендатор обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты наступления соответствующего события письменно уведомлять Арендатора о:
- возбуждении в отношении Субарендатора производства по делу о банкротстве, признании Субарендатора банкротом, а также о начале процедуры ликвидации Субарендатора;
 - принятии уполномоченными органами Субарендатора решения о реорганизации или ликвидации Субарендатора;
 - об аресте имущества и/или банковских счетов Субарендатора;
 - об иных правовых воздействиях на Субарендатора, которые могут оказать влияние на исполнение Субарендатором своих обязательств по Договору.
- 5.16.3. При прекращении действия Договора Субарендатор обязуется не позднее даты Акта Возврата предоставить Арендатору все документы и информацию, необходимые для внесения в Реестр записи о прекращении или расторжении Договора (если применимо).
- 5.16.4. Субарендатор обязан в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней передать в службу охраны Арендатора в обязательном порядке ключи, магнитные карты и другие средства доступа в Помещения для хранения.
- 5.16.5. Субарендатор обязуется изменять надлежащим образом иные обязательства в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

6.1. Использование Помещений и Здания

- 6.1.1. За исключением случаев, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, Арендатор обязуется не предоставлять Субарендатору пользоваться Помещениями, а также не поощряться и поддерживать деятельность Субарендатора при условии надлежащего исполнения Субарендатором своих обязательств по Договору.
- 6.1.2. Арендатор вправе требовать своевременной и в полном объеме уплаты Арендной Платы и всех других платежей, предусмотренных Договором.
- 6.1.3. Арендатор вправе вносить изменения в Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Субарендатора в одностороннем порядке. Арендатор по настоящему Договору доводит такие изменения до сведения Субарендатора в письменной форме. В случае противоречия между положениями Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Субарендатора и Договором Стороны руководствуются положениями правил.

26

- 6.1.4. Арендатор (или Собственник) вправе закрывать Места Общего Пользования или вносить изменения в их конструкцию, вносить изменения в инженерные системы и оборудование Здания, при этом данные действия не должны существенно ухудшать условия использования Помещений Арендатором.
- 6.1.5. Арендатор вправе требовать возмещения убытков, причиняемых Субарендатором и/или его агентами, подрядчиками, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора, вследствие нарушения Договора, Правил Пользования Зданием и Правил Проведения Работ Субарендатора; несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором, или невыполнения других обязательств по Договору.
- 6.1.6. Арендатор вправе обеспечить осуществление технического надзора и контроля за проведением Работ Субарендатора, контроля над соответствием действующим нормативным актам работ по текущему результату Помещений, выполняемых Субарендатором и его подрядчиками, с правом требовать устранения выявленных нарушений и их последствий, а также недопущения их в будущем. Указанные требования Арендатора являются обязательными для исполнения Субарендатором и его подразделениями, и в случае их невыполнения Арендатор вправе приостановить вышеуказанные работы на срок до устранения Субарендатором и его подразделениями нарушений и их последствий.
- 6.1.7. Без ущерба другим правам Арендатора по Договору, в случае причинения Субарендатором ущерба Помещениям и/или Зданию Арендатор вправе по своему усмотрению выкалывать работы по устранению указанного ущерба и возмещать с Субарендатора стоимость таких работ или удерживать ее из суммы Обязательного Платежа.
- 6.2. Эксплуатация, обслуживание и ремонт**
- 6.2.1. В целях поддержания Помещений и Здания в надлежащем состоянии Арендатор обязан согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности:
- 6.2.1.1. устранить за свой счет и в разумные сроки неисправности и аварии в сети электроснабжения, водоснабжения и канализации, теплоснабжения и иных системах Здания, обеспечивающих содержание Помещений в нормальном состоянии, за исключением аварий на городских сетях электроснабжения, водоснабжения и канализации или теплоснабжения, произошедших по вине Арендатора;
- 6.2.2. В случае невыполнения и/или ненадлежащего исполнения Субарендатором своих обязательств по обслуживанию и эксплуатации Помещений, систем и оборудования согласно п. 5.4.1 Договора, Арендатор вправе (но не обязан) после направления Субарендатору письменного уведомления с указанием нарушения Субарендатором обязательств и установлением разумного срока для устранения указанного нарушения, выполнить работы по обслуживанию Помещений, систем и оборудования своими силами. В этом случае Субарендатор обязуется возместить Арендатору все расходы, понесенные Арендатором в связи с проведением таких работ, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления такого требования Арендатором.

27

- 6.3. Обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг и Коммунальных Услуг**
- 6.3.1. При условии, что Субарендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендатору Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендатор обязуется с даты начала Срока Аренды и до даты прекращения действия Договора обеспечивать предоставление Эксплуатационных Услуг (за исключением чрезвычайных ситуаций).
- 6.3.2. При условии, что Субарендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендатору Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендатор будет принимать все разумные усилия для обеспечения предоставления Коммунальных Услуг.
- 6.3.3. Арендатор не несет ответственность за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, если это связано с аварией, ремонтом или техническими обслуживаниями этих систем и сетей организациями, оказывающими Коммунальные Услуги, либо по иным причинам, не связанным с виновными действиями/бездействиями Арендатора, а также за ущерб любого рода, являющийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, включая программное обеспечение. Если Арендатору становится известно о любом предстоящем отключении электроэнергии, водоснабжения, отопления или иных Коммунальных Услуг, Арендатор обязуется незамедлительно оповестить об этом Субарендатора.
- 6.4. Доступ Арендатора в Помещения**
- 6.4.1. Арендатор имеет право на доступ в Помещения, а Субарендатор обязуется предоставлять Арендатору доступ в Помещения:
- 6.4.1.1. с целью показа Помещений в Рабочие Часы Арендатора с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;
- 6.4.1.2. для осуществления в любое время проверки исполнения Субарендатором условий Договора, в том числе целевого использования Помещений, их технического, санитарного и противопожарного состояния с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до момента посещения;
- 6.4.1.3. с целью обслуживания и ремонта Здания, включая инженерные системы, коммуникации и оборудования, обслуживающего все Здание (в том числе, для подключения, установки, обновления, модернизации, ремонта, контроля за их состоянием), обслуживания, ремонта фасада Здания или внесения изменений в любое примыкающее помещение (сооружение) в случаях, когда для указанного обслуживания необходим доступ в Помещения с уведомлением Арендатора за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;
- 6.4.1.4. для проведения техническим специалистом оргтех. технической инвентаризации, проведения замеров в целях проведения плановой и внеплановой технической инвентаризации Здания;
- 6.4.1.5. с целью устранения последствий нарушения Субарендатором своих обязательств по Договору без предварительного уведомления;

28

6.4.1.6. в случае возникновения любых экстренных ситуаций или угрозы их возникновения, в том числе в случае аварии, пожара, протечек, несанкционированного доступа третьих лиц, в иных случаях, угрожающих ущербом имуществу Арендатора (Собственника), жизни и здоровью людей в любой момент без предварительного предупреждения.

7. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ СУБАРЕНДАТОРА

7.1. Общие положения о Работе Субарендатора

- 7.1.1. Субарендатор обязуется в течение Срока Аренды не производить Работы Субарендатора без предварительного письменного согласия Арендатора.
- 7.1.2. Согласование и осуществление Работ Субарендатора производится в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора.
- 7.1.3. Арендатор вправе потребовать, чтобы все Неотделимые Улучшения, являющиеся результатом несогласованных Работ Субарендатора, были удалены Субарендатором за его счет в установленной Арендатором срок. В противном случае, Арендатор вправе самостоятельно удалить такие Неотделимые Улучшения, а Субарендатор обязуется компенсировать Арендатору указанные расходы на основании письменного требования Арендатора.
- 7.1.4. Субарендатор выполняет Работы Субарендатора своими силами и за свой счет. Во избежание споров, стоимость любых Неотделимых Улучшений Помещений, выполняемых Субарендатором и/или привлеченными Субарендатором третьими лицами, возмещению Арендатором не подлежит вне зависимости от наличия или отсутствия письменного согласия Арендатора на их проведение.
- 7.1.5. Если выполнение Работ Субарендатора требует подготовки Проектной Документации, то после предоставления Арендатором предварительного письменного одобрения возможности проведения соответствующих Работ Субарендатора Субарендатор обязан предоставить Арендатору и согласовать с Арендатором Проектную Документацию в отношении Работ Субарендатора в порядке, предусмотренном и Правилами Проведения Работ Субарендатора.
- 7.1.6. Субарендатор вправе приступать к выполнению Работ Субарендатора только после согласования Проектной Документации Арендатором (если это необходимо).
- 7.1.7. Для производства Работ Субарендатора Субарендатор обязуется заключить договоры подряда с малыми подрядчиками, имеющими (если применимо) требуемый в соответствии с действующим законодательством допуск к работам (состоять в СРО и иметь соответствующие свидетельства о допуске ко всем видам строительных работ, требующим такого допуска) и иметь работы в подробных проектах на территории г. Москвы. Указанные подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендатором до даты начала осуществления Работ Субарендатора.
- 7.1.8. Субарендатор обязуется выполнять Работы Субарендатора (и обеспечивать выполнение Работ Субарендатора подрядчиками Субарендатора) следующим образом:

29

- 7.1.8.1. в соответствии с Проектной Документацией, письменно одобренной Арендатором (если необходимо);
 - 7.1.8.2. на высоком профессиональном уровне, отвечающим разумным требованиям Арендатора, и с использованием только качественных и новых материалов;
 - 7.1.8.3. с соблюдением необходимых мер предосторожности для защиты Здания от ущерба;
 - 7.1.8.4. без причинения ущерба, беспокойства или неудобств Арендатору, его посетителям, клиентам, подрядчикам и субподрядчикам или иным лицам, занимающим либо использующим помещения в Здании;
 - 7.1.8.5. в соответствии со всеми необходимыми согласованиями всех компетентных Уполномоченных Органов;
 - 7.1.8.6. в соответствии с применимым законодательством, применимыми нормативными документами и стандартами, правилами и нормами по технике безопасности и охране труда;
 - 7.1.8.7. в соответствии с режимом безопасности и режимом доступа в Здание;
 - 7.1.8.8. в соответствии с настоящим Договором, Правилами Проведения Работ Субарендатора и в соответствии с дополнительными указаниями Арендатора и/или третьих лиц, привлеченных Арендатором для координации Работ Субарендатора).
- 7.1.9. При выполнении Работ Субарендатора Субарендатор обязан:
- 7.1.9.1. предоставлять Арендатору и его уполномоченным представителям, подрядчикам и субподрядчикам право на доступ в Помещения (и пребывание в них) в любое время для инспектирования Работ Субарендатора, а также выполнения механических, электрических или иных систем и оборудования и/или проведения обмеров Помещений (в случае необходимости);
 - 7.1.9.2. разрешить доступ в Помещения представителям любых Уполномоченных Органов.
- 7.1.10. В случае необходимости выполнения в рамках Работ Субарендатора строительного-монтажных работ к дате начала осуществления Работ Субарендатора Субарендатор обязуется обеспечить заключение подрядчиками Субарендатора следующих видов договоров страхования и по запросу Арендатора предоставить Арендатору копии указанных договоров страхования:
- 7.1.10.1. договор страхования строительного-монтажных рисков;
 - 7.1.10.2. договор страхования гражданской ответственности подрядчиков Субарендатора перед третьими лицами по обязательствам, возникающим из причинения вреда при проведении строительного-монтажных работ («Воо риски»).
- 7.1.11. Договоры Страхования, указанные в п. 7.1.10 Договора, должны быть действительными в течение всего срока осуществления Работ Субарендатора. В случае прекращения действия какого-либо из договоров страхования Субарендатор обязан обеспечить заключение нового договора на тех же условиях. В случае прекращения действия какого-либо из договоров

30

| | |
|---|---|
| <p>страховании ранее срока завершения Работ Субарендатора, Арендатор вправе приостановить в Помещении производство Работ Субарендатора до устранения такого нарушения.</p> <p>7.1.12. Лимит ответственности (страховая сумма) по договорам страхования, указанным в п. 7.1.10 Договора, должен быть:</p> <p>7.1.12.1. не менее действительной стоимости строительно-монтажных работ - по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.1 Договора;</p> <p>7.1.12.2. не менее рублевого эквивалента 10 000 000 (Десять миллионов) рублей за каждый случай причинения вреда - по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.2 Договора.</p> <p>7.1.13. Ни один из договоров страхования, указанных в п. 7.1.10 Договора, не должен предусматривать безусловное частичное освобождение страховщика от выплаты страхового возмещения (безусловную франшизу) более чем на 10 000 (Десять тысяч) рублей и /или какие-либо специальные отсрочки по выплате страхового возмещения.</p> <p>7.1.14. В случае осуществления Субарендатором в Помещении любых Неотделимых Улучшений без согласования с Арендатором и/или производства Работ Субарендатора, не согласованных с Арендатором и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации, а также в случае нарушения Субарендатором условий Договора и/или Правил Помещения Зданием и/или и Правил Проведения Работ Субарендатора в ходе производства Работ Субарендатора, Арендатор вправе (i) потребовать внесения изменений в результаты Работ Субарендатора и/или возмещения Помещений в состоянии, которое существовало до осуществления указанных работ, а Субарендатор обязуется выполнить указанные требования Арендатора, (ii) приостановить проведение Работ Субарендатора и/или ограничить доступ работников и/или посетителей Субарендатора и/или его подрядчиков в Помещение, а также (iii) отказаться от исполнения Договора согласно п. 10.3.3 Договора и потребовать возмещения убытков.</p> <p>7.1.15. Субарендатор несет риск случайной гибели, повреждения или утраты оборудования, материалов или инструментов, используемых для осуществления Работ Субарендатора и/или устанавливаемых им в Помещении, а также ответственность за ущерб и/или вред, причиненный оборудованием, инструментом, сотрудниками, подрядчиками и представителями Субарендатора Арендатору третьим лицам.</p> <p>7.1.16. Субарендатор несет ответственность за убытки, причиненные Арендатору в случае несвоевременного и/или неискусственного проведения Работ Субарендатора, а также в том случае, если они не были предварительно письменно согласованы в порядке, установленном Договором и Правилами Проведения Работ Субарендатора.</p> <p>7.1.17. После завершения Работ Субарендатора, результатом которых являются Неотделимые Улучшения, по требованию Арендатора Стороны обязуются в течение 3 (Три) Рабочих Дней с даты указанного требования подписать документ по форме Арендатора, содержащий описание состояния Помещений с учетом произведенных Неотделимых Улучшений. Настоящим Стороны договариваются, что все произведенные Субарендатором в Помещении Неотделимые Улучшения являются собственностью Субарендатора до даты истечения Срока Аренды /</p> | <p>прекращения действия Договора.</p> <p>7.1.18. Если иное не согласовано Сторонами, результат Работ Субарендатора в соответствии с согласованной Сторонами Проектной Документацией должен быть оформлен (согласован) в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, а также получение копий документов технической инвентаризации в отношении Помещений с учетом результата Работ Субарендатора осуществляется силами Арендатора, но за счет Субарендатора. Субарендатор обязуется предоставить Арендатору в отношении выполненных Работ Субарендатора полный комплект документов, требующий для согласования результата Работ Субарендатора в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, в течение 1 (Одного) месяца с даты соответствующего требования Арендатора.</p> <p>7.1.19. Во избежание сомнений, Арендатор не несет ответственность за качество Работ Субарендатора и/или Проектной Документации, а также за их соответствие применимому законодательству, отраслевым нормам и правилам, требованиям Уполномоченных Органов, настоящему Договору или технической документации на Здание.</p> <p style="text-align: center;">8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН</p> <p>8.1. В случае если какой-либо платеж, причитающийся Арендатору по Договору, в том числе Обязательный Платеж или платеж в счет погашения или увеличения Обязательного Платежа, не был произведен в предусмотренный Договором срок, Арендатор вправе возложить с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уведомить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 0,3% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Просрочка внесения Арендной Платы на срок более чем 10 (Десять) Рабочих Дней или неоднократное нарушение указанного срока более чем на 5 (Пять) Рабочих Дней в течение одного и того же года действия Договора является существенным нарушением сроков внесения Арендной Платы.</p> <p>8.2. В случае необоснованного отказа и/или уклонения Субарендатора от подписания Акта Приемки-Передачи или Акта Возврата согласно пп. 3.1, 3.3 Договора Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере суммы, эквивалентной 100% (Сто процентов) от текущего размера ежесуточной Поставки Арендной Платы, Перенесенной Арендной Платы 2 без учета НДС и отсрочки Помещений за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Уплата указанной неустойки не освобождает Субарендатора от обязанности принять или соответственно возместить Помещение Арендатору.</p> <p>8.3. В случае осуществления Субарендатором Неотделимых Улучшений без согласования с Арендатором (п. 7.1.1 Договора) и/или без согласования с Арендатором Проектной Документации (пп. 7.1.5-7.1.6 Договора) и/или в нарушение согласованной с Арендатором Проектной Документации, а также в случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п. 5.11.3 Договора, Субарендатор обязуется уведомить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается). В этом случае Арендатор также вправе изменить условия п. 7.1.14 Договора.</p> <p>8.4. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Субарендатором обязательств, указанных в пп. 7.1.7, 7.1.10-7.1.12 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 10 % (Десять процентов) от текущего размера ежемесячной Платежной Арендной Платы (НДС не облагается). В этом</p> |
|---|---|

- случае Арендатор также вправе применить условия п. 7.1.14 Договора.
- 8.5. В случае нарушения Субарендатором своих обязательств, указанных в п. 5.6 Договора, а также в случае неисполнения Субарендатором обязательств по обеспечению прописки использования адреса Помещения в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Субарендатора или иных лиц согласно п. 5.16.11 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 1 % (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы без учета НДС за каждый календарный день неисполнения Субарендатором любого из указанных обязательств (НДС не облагается). Оплата неустойки, указанной в настоящем пункте Договора является обязательством Субарендатора согласно п. 5.6 Договора, не лишает Арендатора права расторгнуть Договор в соответствии с п. 10.5.5 Договора.
- 8.6. В случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п.п. 5.3.3, 5.3.5, 5.3.11, 5.3.12, 5.5.1, 5.8.3, 5.12.1, 5.12.3, 5.16.4. Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за каждое нарушение (НДС не облагается). В случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п.п. 13.6 и 15.10 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 0,5% (Пять сотых или пять десятых процента) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы и Переменной Арендной Платы 2 без учета НДС.
- 8.7. В случае просрочки предоставления Субарендатором Арендатору документов, указанных в **Приложении № 4** и необходимых для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1, а также документов, указанных в п. 7.1.18 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 1% (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы по Договору без учета НДС за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается).
- 8.8. В случае наличия Указанной/иными Органами или третьими лицами на Арендатора штрафных санкций в связи с несоблюдением Субарендатором требований действующего законодательства или нормативных правовых актов и в процессе осуществления им своей деятельности в Помещении или нарушении Субарендатором обязательств по Договору (в том числе, обязательств, связанных с установкой и эксплуатацией информационных вывесок), согласно статье 406.1 Гражданского кодекса РФ Субарендатор обязуется на основании письменного требования Арендатора возместить Арендатору имущественные потери в размере, эквивалентном размеру штрафных санкций, наложенных на Арендатора.
- 8.9. В случае отказа Субарендатора от исполнения Договора в одностороннем порядке в соответствии с п. 10.3 Договора Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере: (i) суммы, эквивалентной текущему размеру Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной 2 без учета НДС за 1 (Один) месяц (НДС не облагается); (ii) суммы Обеспечительного Платежа в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты направления Арендатором соответствующего требования.
- 8.10. В случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п.п. 5.3.19.1, 5.3.19.2, 5.3.19.3, 5.3.19.4 Договора Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере рублевого эквивалента 15 000 (Пятнадцать тысяч) Рублей (НДС не облагается).
- 8.11. Если Субарендатор не исполнит письменное требование Арендатора об устранении любых допущенных Субарендатором нарушений условий Договора в течение указанного в данном требовании срока, то Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 0,5% (Пять сотых или пять десятых процента) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы без учета НДС за каждый день просрочки исполнения письменного требования Арендатора (НДС не облагается).
- 8.12. Помещения должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток. В случае не обеспечения Субарендатором указанного доступа ответственность за несовершенную ликвидацию последствий аварии и за ущерб, причиненный, в том числе третьим лицам, несовершенной ликвидацией последствий аварий несет исключительно Субарендатор.
- 8.13. В случае причинения по вине Арендатора вреда имуществу Субарендатора, виновником подлежит только реальный ущерб (статья 15 Гражданского Кодекса РФ). Обязательство Арендатора возместить Субарендатору реальный ущерб возникает только при соблюдении следующих условий:
- 8.13.1. Субарендатор в письменной форме уведомит Арендатора о факте причинения вреда в срок не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента обнаружения указанного факта с приложением Арендатору соответствующий акт, фиксирующий факт причинения вреда;
- 8.13.2. не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента уведомления Субарендатором Арендатора о факте причинения вреда (п. 8.13.1 Договора) Сторонами составлен акт обследования имущества, которому причинен вред, с подтверждением факта причинения вреда Арендатором и указанием последствий такого вреда. В случае необоснованного уведомления/отказа Арендатора от подписания указанного акта, Субарендатор вправе составить указанный акт в одностороннем порядке;
- 8.13.3. В случае если Стороны не придут к соглашению касательно суммы причиненного ущерба, Субарендатор обязуется в срок не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты составления Сторонами акта согласно условиям п. 8.13.2 Договора, представить Арендатору экспертное заключение, составленное специализированной организацией, привлеченной Субарендатором по согласованию с Арендатором, об оценочной стоимости восстановительных работ в отношении имущества, которому причинен вред, а также 2 (Два) экземпляра акта, фиксирующего объем и размер ущерба.
- 8.14. Арендатор не несет ответственность за недостатки Помещения, которые были открыты им при заключении Договора, отмечены в Акте Приема-Передачи или/или были заранее известны Субарендатору либо должны были быть обнаружены Субарендатором при приеме Помещения.
- 8.15. Арендатор не несет ответственность за какие-либо убытки или ущерб или иным образом для бесполойства, причиненные Субарендатору каким-либо коммунальными службами, энергоснабжающими организациями и иными службами (вои их подразделениями) в результате проведения ремонтных работ, благоустройства, работ в отношении коммунальных.
- 8.16. Арендатор не несет ответственность перед Субарендатором за убытки или причинение бесполойства Субарендатору в ходе выполнения Арендатором (или Собственником) ремонта, отделки, улучшения и других работ в Здании, независимо от того, являются такие работы капитальным ремонтом или нет. Арендатор не несет ответственность

- перед Субарендатором за реальный ущерб и упущенную выгоду, причиненные Субарендатору в ходе выполнения другими арендаторами помещений Задания ремонта, отделки, улучшения и других работ. При этом Арендатор примет все усилия для того, чтобы такие работы проводились арендаторами в соответствии с Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 8.17. Арендатор не гарантирует, что Коммунальные Услуги (а) будут предоставляться без перебоев, и Субарендатор получит возможность перебоев или приостановки предоставления любой Коммунальной Услуги по причинам вне обоснованного контроля Арендатора и освобождает Арендатор от ответственности за подобные перебои или приостановку, или (б) будут отвечать конкретным целям или потребностям Субарендатора.
- 8.18. Арендатор не несет ответственность за ущерб, причиненный Субарендатору или иным лицам в период пользования Помещениями, Зданием и прилегающей к Зданию территорией:
- 8.18.1. в связи с авариями (включая любой ущерб, нанесенный водой, снегом, штормовым ветром, ураганом, грозой, паром, неисправностью электропроводки, систем пожаротушения, сантехники, систем отвода и кондиционирования воздуха), за исключением случаев, когда такие аварии возникли вследствие виновных действий Арендатора;
- 8.18.2. в результате любых действий или бездействия Арендатора, других арендаторов, посетителей и иных лиц, занимающих или использующих Здание.
- 8.19. Субарендатор вправе извлекать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Субарендатора неустойку в размере, эквивалентном текущему размеру ежедневной Постоянной Арендной Платы и Переменной Арендной Платы 2 пропорционально площади Помещений, использованные которых невозможно в связи с наступлением указанных выше обстоятельств, за один день действия данных обязательств:
- 8.19.1. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50% и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставлением во все Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 (Пятьдесят) % и более от площади Помещений) электричества, водоснабжения по причинам, не зависящим от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня срока действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обязательства не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
- 8.19.2. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50% и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставлением во все Помещения (или часть Помещений, составляющую 50% и более от площади Помещений) отопления в зимний период по причинам, независящим от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обязательства не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
- 8.19.3. невозможность использования Субарендатором всех Помещений (или часть Помещений, составляющую 50% и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с отсутствием доступа в Помещения (или часть Помещений, составляющую 50% и более от площади

35

Помещений) или причинением ущерба Зданию или Помещениям по обстоятельствам, связанным с виной Арендатора, в течение 2 (двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обязательства не устранены в течение 2 (двух) календарных дней с момента их возникновения).

В случае возникновения любого из обстоятельств, указанных в настоящем пункте Договора:

- Субарендатор обязуется незамедлительно письменно уведомить Арендатора о факте возникновения указанного обстоятельства с предложением Арендатору составить соответствующий акт о невозможности использования Помещений (их часть) («Акт»);
- Сторонами незамедлительно составляется Акт, в котором Стороны фиксируют факт возникновения указанного обстоятельства (причину невозможности использования Помещений (их часть), дату его возникновения и площадь соответствующей части Помещений, использование которой невозможно вследствие наступления указанного обстоятельства. В случае, если Арендатор необоснованно уклоняется и/или отказывается от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Субарендатору обоснованных причин отказа в письменном виде, Субарендатор имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашаются, что содержание указанного акта считается согласованным обеими Сторонами.
- Субарендатор обязуется немедленно направлять Арендатору письменное уведомление о факте действия обстоятельства, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Неустойка подлежит взысканию исключительно в период действия указанных выше обстоятельств на условиях согласно настоящему пункту Договора.

Во избежание сомнений, Субарендатор не вправе использовать в иных Разрешенном Использовании указанные в Акте Помещения (их часть). В противном случае, Субарендатор не имеет права требовать от Арендатора уплаты неустойки в отношении данной части Помещений.

В случае несоблюдения вышеуказанной процедуры Субарендатор не вправе требовать, а Арендатор не обязан уплачивать неустойку согласно условиям настоящего пункта Договора.

Моментом прекращения действия обстоятельств, указанных в настоящем пункте Договора, является приведение Помещений в состояние, пригодное для использования в соответствии с Разрешенным Использованием. Факт пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Использованием подлежит фиксации Сторонами путем подписания соответствующего акта. В случае если Субарендатор уклоняется и/или отказывается от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Арендатору обоснованных причин отказа в письменном виде, Арендатор имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашаются, что содержание данного акта считается согласованным обеими Сторонами. В случае не достижения Сторонами согласия касательно факта пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Использованием, любая из Сторон вправе своим сайтом и за свой счет обеспечить предоставление экспертного заключения, составленного специализированной организацией, касательно пригодности/непригодности использования Помещений в соответствии с Разрешенным Использованием.

Обязательство Арендатора по уплате неустойки согласно настоящему пункту Договора

36

- подлежит прекращению путем зачета в счет встречного однородного требования Арендатора по уплате Субарендатором Арендной Платы.
- 8.20. Все суммы неустоек, убытков, возмещения потерь должны быть уплачены виновной Стороной в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней со дня предъявления потерпевшей Стороной соответствующего письменного требования с указанием оснований и приложением подтверждающих документов (если применимо), если иное не указано в Договоре или в соответствующем требовании об уплате.
- 8.21. Если сумма неустойки или штрафа определен в Договоре в рублевом эквиваленте Доллара США, то для расчетов суммы неустойки или штрафа используются курс Банка России, установленный на дату направления Арендатором соответствующего письменного требования.
- 8.22. Ответственность Сторон по Договору ограничивается возмещением исключительно реального ущерба. Упущенная выгода Сторон не подлежит возмещению.
- 8.23. Уплата Субарендатором любой неустойки не лишает Арендатора права требовать возмещения в полной сумме реального ущерба, причитавшегося ему соответствующим неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Субарендатором.
- 8.24. Уплата любой неустойки по Договору не освобождает Сторону от выполнения лежащих на ней обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.
- 8.25. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение, которые были допущены в течение срока его действия.
- 8.26. За неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора в случаях, не предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.27. Вся ответственность, в части штрафов, пеней, неустоек и возмещения убытков в рамках Договора, принимает на себя ООО Управляющая компания «Реальные инвестиции» (ОГРН: 1037747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 45, действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Краснопресненский».
- 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в той степени, в которой такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой Силы. В то же время, Стороны несут полную ответственность за надлежащее исполнение обязательств, на которые не действуют Обстоятельства Непреодолимой Силы.
- 9.2. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельств Непреодолимой Силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после начала действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств. Такое извещение должно содержать информацию о характере Обстоятельств Непреодолимой Силы, и, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предельно возможном объеме уклонившихся обязательств и о способности заявляющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.
- 9.3. После прекращения действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, Стороны, заявившая о них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после указанного прекращения, письменно известить другую Сторону об этом прекращении. Если Стороны, заявившая на действие Обстоятельств Непреодолимой Силы, не известит или с задержкой известит другую

- Сторону о начале или о прекращении действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, то она будет нести ответственность перед другой Стороной за убытки, вызванные непосредственно таким же извещением или задержкой в извещении.
- 9.4. Наличие и продолжительность Обстоятельств Непреодолимой Силы подтверждается торгово-оформительской печатью или иным соответствующим уполномоченным органом или организацией.
- 9.5. Если действие Обстоятельств Непреодолимой Силы продолжается более 3 (Трех) месяцев или является основанием для предложения о том, что наличие или воздействие Обстоятельств Непреодолимой Силы продлится более 3 (Трех) месяцев, или если Обстоятельства Непреодолимой Силы представляют собой внесение изменений в применимое законодательство, Стороны обязуются незамедлительно начать и добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений в Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязательств по Договору максимально близким к предусмотренному при заключении Договора образом.
- 10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
- 10.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения в Договору действительны только при условии их письменного оформления и подписания надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 10.2. Договор подлежит досрочному прекращению в следующих случаях:
- 10.2.1. по соглашению Сторон;
- 10.2.2. по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством РФ;
- 10.2.3. по инициативе Субарендатора, в связи с инициальной повелением Арендатора в соответствии с условиями, предусмотренными п. 4.11.6. Договора.
- 10.3. В соответствии со статьей 450.1 Гражданского Кодекса РФ Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае:
- 10.3.1. Одностороннего использования Субарендатором Помещений (их части) не по назначению, указанному в п. 5.3.1 Договора.
- 10.3.2. Существенного ухудшения состояния Помещений.
- 10.3.3. Осуществления Субарендатором в Помещениях Неотделимых Улучшений, не согласованных с Арендатором и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации и/или в нарушении согласованной Проектной Документации, с нарушением Субарендатором условий Договора и/или Правил Проведения Работ Субарендатора в ходе производства Неотделимых Улучшений.
- 10.3.4. Нарушения Субарендатором сроков осуществления платежей, предусмотренных Договором (в том числе, но, не ограничиваясь этим, Арендной Платой, Обеспечительными Платежами, платежами в счет возмещения суммы Обеспечительного Платежа) или в связи с уклонением суммы Обеспечительного Платежа), на срок более чем 10 (Десять) Рабочих Дней или неоднократного (два раза и более) нарушения указанного срока более чем на 5 (Пять) Рабочих Дней каждое в течение одного и того же года срока действия Договора.
- 10.3.5. Неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Субарендатором условий п.п. 5.6, 5.9.1, 5.9.2, 5.12.1 и 5.12.3 Договора.
- 10.3.6. Ике предоставления Субарендатором Арендатору всех документов и

- информации, необходимых для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1, в течение более 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты истечения срока, предусмотренного п. 11.3 Договора.
- 10.3.7. Возбуждена в отношении Субарендатора процедура по делу о банкротстве, признана Субарендатора банкротом, ликвидация в соответствии с действующим законодательством или принята уполномоченными органами Субарендатора решения о реорганизации/ликвидации Субарендатора.
- 10.3.8. Досрочное прекращение Основного Договора Аренды по любым причинам.
- 10.4. В случае наступления обстоятельств, указанных в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6, 10.3.7 Договора, Арендатор направляет Субарендатору письменное требование об устранении выявленного нарушения с указанием срока его устранения. В случае если Субарендатор не устранил выявленное нарушение в срок, указанный в требовании Арендатора, Арендатор направляет Субарендатору письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора. Договор считается прекратившим свое действие по основаниям, предусмотренным в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6 Договора, с даты указанной в направленном Арендатором Субарендатору письменном уведомлении об одностороннем отказе Арендатора от исполнения Договора.
- 10.5. Договор считается прекратившим свое действие по основаниям, предусмотренным в п.п. 10.3.4, 10.3.7 и 10.3.8 Договора, с даты получения Субарендатором письменного уведомления Арендатора об одностороннем отказе Арендатора от исполнения Договора или в иной срок, указанный Арендатором в таком уведомлении.
- 10.6. В случае уведомления Субарендатора от лица/лица письменного требования и/или уведомления Арендатора, указанного в п.п. 10.4 и 10.5 Договора, такое требование/уведомление направляется Субарендатору согласно условиям п. 13.4 Договора. Требования и/или уведомление об отказе от исполнения Договора считается полученным Субарендатором согласно условиям п. 13.4 Договора, а Договор считается прекратившим свое действие с даты согласно условиям п. 13.4 Договора, или с даты, указанной в уведомлении Арендатора.
- 10.7. Стороны вправе требовать в суде расторжения настоящего Договора во основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, при условии направления другой Стороне письменного уведомления с указанием разумного срока для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, который должен составлять не менее 15 (Пятнадцати) дней с даты направления такого уведомления.
- 10.8. В последний день срока действия Договора Стороны обязаны провести сверку расчетов и подписать акт сверки расчетов или иной документ, в котором указаны суммы, подлежащие оплате Сторонами друг другу после прекращения действия Договора. Суммы, причитающиеся соответствующей Стороне по результатам сверки расчетов, должны быть уплачены в течение 10 (Десяти) календарных дней после подписания акта сверки расчетов или аналогичного документа, если иное не предусмотрено Договором.
- 10.9. Досрочное расторжение Договора не освобождает Стороны от их обязанностей по Договору, связанных с освобождением и передачей Помещений и проведением взаиморасчетов, в том числе оплаты пеней, штрафов, неустоек.
- 10.10. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и Дополнительного соглашения № 1 к нему, (включая уплату государственной пошлины для осуществления государственной регистрации Договора субаренды в редакции Дополнительного соглашения № 1), несет Субарендатор.

39

- 10.11. Расходы, связанные с государственной регистрацией иных дополнительных соглашений к Договору, или соглашения о расторжении Договора (если применимо) несет Сторона, по инициативе которой вносятся изменения или прекращается действие Договора.

11. СРОК АРЕНДЫ

- 11.1. Договор вступает в силу с даты государственной регистрации и действует по дату истечения Срока Аренды по Договору, если не будет прекращен ранее в соответствии с условиями настоящего Договора. Окончание срока Договора не освобождает Субарендатора от исполнения обязательств, которые не были исполнены и/или были исполнены Субарендатором ненадлежащим образом и/или от ответственности за нарушение Договора.
- 11.2. Срок Аренды по Договору означает исчисляться в порядке, предусмотренном Дополнительным соглашением № 1 к настоящему Договору.
- 11.3. Арендатор обязуется в дату подписания Договора и Дополнительного соглашения № 1 предоставлять Субарендатору документы, необходимые для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1.
- 11.4. Стороны согласились с тем, что, независимо от других положений настоящего Договора, он может быть прекращен по основаниям, предусмотренным Дополнительным соглашением № 1 к настоящему Договору (Приложение № 6).

12. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 12.1. Договор регулируется и подпадает полностью и исключительно с законодательством Российской Федерации.
- 12.2. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения Договора, подлежат передаче на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

13. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Все уведомления, направляемые Сторонами по Договору или в связи с ним, составляются в письменной форме, составляются на русском языке, подписываются соответствующей Стороной и вручаются под роспись лично в руки либо направляются курьерской почтой или заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения по следующему адресу:

13.1.1. Арендатор:
 Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, строение 43
 Вниманию: Асеева Андрае Алексеевича
 Тел./Факс: Телефон: 8 (495) 937-72-61 (секретарь), 8 (499) 244-07-53 (бухгалтерия)
 Эл. почта: dolgateva@mcrl.ru

Субарендатор:
 Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение ПП

Вниманию: Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны
 Тел./Факс:
 Эл. почта: tin@mcodmail.ru

40

13.2. Уведомления считаются надлежаще доставленными:

- 13.2.1. при вручении лично – в момент вручения под роспись работнику Стороны-адресата или лицу, действующему от имени Стороны-адресата; при этом надлежащим подтверждением доставки будет являться подпись лица, получающего документ, указание даты получения и должности лица, получившего уведомление;
 - 13.2.2. при отправке уведомления курьерской почтой – в дату, указанную в уведомлении о вручении;
 - 13.2.3. при отправке уведомления почтой заказным письмом с уведомлением о вручении – в дату, указанную в уведомлении о вручении, или в дату, указанную в п. 13.4 Договора.
- 13.3. Уведомления, направленные способами, указанными в п.п. 13.2.1-13.2.3 Договора, будут считаться полученными также в случаях, если его адресату оказался недоступным в связи с отсутствием Стороны-адресата по адресу, указанному в п. 13.1 Договора (или в уведомлении Стороны-адресата об изменении адреса, направленном в порядке, указанном в п. 13.6 Договора) либо такой адрес оказался неверным, вымышленным либо несуществующим.
- 13.4. В случае уведомления Стороны-адресата от получения уведомления Сторона-отправитель направляет его Стороне-адресату по почте заказным письмом. Уведомление считается полученным Стороной-адресатом по истечении 6 (Шести) календарных дней с даты его отправления.
- 13.5. Уведомления могут быть предварительно направлены по факсу или электронной почте для информационных целей по номерам и адресам, указанным в п. 13.1 Договора, что, однако, не считается надлежащей почтой уведомлениям по Договору.
- 13.6. Стороны обязуются в письменной форме уведомлять друг друга обо всех изменениях реквизитов, указанных в п. 13.1 Договора, в течение 7 (Семи) Рабочих Дней с даты их изменения. При нарушении указанной обязанности все обязательства и действия Сторон, неисполняемые/осуществляемые по старым реквизитам, считаются выполненными/осуществляемыми надлежащим образом.

14. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

- 14.1. На дату подписания Договора Субарендатор предоставляет следующие заверения об обстоятельствах:
- 14.1.1. Субарендатор является юридическим лицом, надлежащим образом созданным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;
 - 14.1.2. Субарендатор не находится в состоянии неплатежеспособности или временного приостановления исполнения денежных обязательств, в отношении Субарендатора не введено наблюдение и не применяется иная процедура банкротства, предусмотренная применимым законодательством;
 - 14.1.3. Субарендатор получил все предусмотренные применимым законодательством и учредительными документами Субарендатора разрешения, одобрения и/или согласования, необходимые для заключения и исполнения Договора;
 - 14.1.4. заключение и исполнение Договора не приведет к нарушению Субарендатором требований законодательства, возложенный штраф-либо договором, соглашения, судебного запретов и/или постановлений, обязательных для Субарендатора, либо вышедшей учредительных документов Субарендатора.

41

- 14.1.5. Субарендатору не известно о существовании какого-либо текущего или потенциального судебного разбирательства, претензий со стороны Уполномоченных Органов или третьих лиц, которые могут воспрепятствовать заключению или исполнению Субарендатором Договора.

15. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 15.1. Договор вместе с Приложениями к нему представляет собой исчерпывающую договоренность между Сторонами в отношении его предмета и заменяет собой всю предыдущую переписку и договоренности между Сторонами.
 - 15.2. Договор имеет обязательную силу для соответствующих подразделений Сторон.
 - 15.3. Субарендатор настоящим подтверждает, что он полностью осведомлен о состоянии Помещений и согласен принять Помещения в том виде, в котором они находятся.
 - 15.4. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением настоящего Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составлять коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычных деловых оборотах конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работ для такой Стороны и гарантирующей соблюдение конфиденциальности.
- Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:
- (а) если раскрытие такой информации требуется в силу действующего законодательства Российской Федерации и/или информация стала общедоступной;
 - (б) своим авторизованным лицам;
 - (в) своим профессиональным консультантам, оказывающим услуги в соответствии с лицензией;
 - (г) банку или иному финансовому учреждению;
 - (д) любым Уполномоченным Органам (включая налоговые органы) в мере, требуемой применимым законодательством;
 - (е) в суде или арбитражном суде в рамках судебного или арбитражного разбирательства, имеющего обязательную силу для такой Стороны, в той мере, в какой предоставление такой информации необходимо в соответствии с применимым законодательством;
- При нарушении указанных обязательств нарушившая Сторона обязана возместить потерпевшей Стороне убытки (с учетом условия, предусмотренного в п. 8.2.3 Договора).
- 15.5. Стороны настоящим подтверждают, что Договор подписывается надлежащим уполномоченными лицами и Стороны исполняют все требования законодательства РФ в отношении заключения Договора.
 - 15.6. Если иное прямо не указано в тексте настоящего Договора, каждая Сторона исполняет возложенные на нее обязательства за свой счет.
 - 15.7. За исключением случаев, указанных в п. 9.5 и 15.9 Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора (определении которых дано в статье 451 Гражданского кодекса РФ), включая резкие изменения

42

Приложение № 1
к Договору субаренды нежилых помещений
№ 01/2016 от «12» апреля 2016 г.

КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА

1-этаж
г. Москва, ул. Тамара Фрунзе, дом 11, стр. 44



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:
ООО «УК «Родительский инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:
ООО «Грильято»

Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП



45

Приложение № 2
к Договору субаренды нежилых помещений
№ 01/2016 от «12» апреля 2016 г.

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

к Договору аренды нежилых помещений № [●]

от [●] г.

г. Москва

[●][●][●]

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Родительский инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», место нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Захарьинская, д. 13, именуемым в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асеева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, и

[ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) [●], с местом нахождения по адресу: [●], именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице [Генерального директора][●], действующего на основании [Устава], далее совместно именуемые «Стороны»,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – «Акт») в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [●] от «[●]» [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 3.1 Договора Арендатор передал, а Субарендатор принял нежилые помещения общей площадью [●] ([●]) кв.м, расположенные на [●] этаже здания по адресу: [●], помещение [●], комнаты №№ [●] (далее по тексту «Помещения»).
2. Помещения обеспечены: _____
3. Субарендатор настоящим подтверждает, что он удовлетворен результатами проведенного им осмотра Помещений, и что Помещения передаются в состоянии, соответствующем условиям Договора. С даты подписания настоящего Акта Арендатор считает надлежащим образом исполненным свои обязанности по передаче Помещений Субарендатору.
4. Претензий в состоянии и обеспеченности Помещений Субарендатор не имеет.
5. [В дату подписания настоящего Акта Стороны свели показания счетчиков Коммунальных услуг в отношении Помещений. Показания счетчиков следующие:

- счетчик электричества № [●] показания [●];
- счетчик холодного водоснабжения № [●] показания [●];
- счетчик горячего водоснабжения № [●] показания [●];
- [счетчик [●] № [●]] показания [●];

Субарендатор получил от Арендатора [•] ([•]) комплект ключей от Помещен _____

6. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре.
7. Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 3 (Трих) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальность Инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

ООО «Трильман»

Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП



Приложение № 3
к Договору аренды нежилых помещений
№ 01/2016 от «12» апреля 2016 г.

ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА В РЕДАКЦИИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 1

(со стороны Арендатора)

1. Оригинал нотариально удостоверенной доверенности, выданной Арендатором представителю Субарендатора для представления интересов Арендатора в Региструющем Органе при государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1;
2. Нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации Арендатора;
3. Нотариально заверенная копия устава Арендатора со всеми изменениями и дополнениями;
4. Нотариально заверенная копия свидетельства о постановке Арендатора на учет в налоговом органе;
5. В случае если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются генеральным директором Арендатора: копия решения уполномоченного органа Арендатора о назначении генерального директора Арендатора, заверенная подписью генерального директора и печатью Арендатора, в случае если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются представителем Арендатора по доверенности – нотариально удостоверенная доверенность, выданная представителем Арендатора (нотариально удостоверенная копия);
6. Оригинал или нотариально удостоверенная копия документа об оплате сделки по заключению Договора (с учетом Дополнительного Соглашения № 1) уполномоченными органами управления Арендатора (если необходимо);
7. Иные документы по запросу Арендателя.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальность Инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

ООО «Трильман»

Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП



Приложение № 4
к Договору аренды нежилых помещений
№ 01/2016 от «12» апреля 2016 г.

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|------|--|--|---|
| | | АРЕНДАТОР | СУБАРЕНДАТОР |
| 1. | АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | | |
| 1.1. | Уборка внешней территории | Арендатор | |
| 1.2. | Уборка снега | Арендатор | |
| 1.3. | Внешние и внутренние озеленение | Арендатор | |
| | Уборка мусора: | | |
| 1.4. | Сортируемый мусор и его утилизация (картон, пластик, бумага и пр.) | Арендатор | Сбор и установление места и время для вывоза |
| 1.5. | Вывоз и утилизация ламп/аккумуляторных батарей и др. технического оборудования/запчастей | | Субарендатор |
| 1.6. | Строительный мусор, оставленный после реконструкции, отделки, ремонта Помещения | | Субарендатор |
| 1.7. | Депривация и деанноация | Арендатор в здании | Субарендатор в границах арендуемого помещения |
| 1.8. | Охрана окружающей среды и предоставление экологической информации | Арендатор | |
| 2. | СЛУЖБА БЕЗОПАСНОСТИ | | |
| 2.1. | Внутренняя служба безопасности | | Субарендатор в границах арендуемых помещений |
| 2.2. | Служба безопасности на внешней территории | Арендатор | |
| 3. | ТЕХНИЧЕСКОЕ | | |

49

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|-------|--|--|---|
| | | АРЕНДАТОР | СУБАРЕНДАТОР |
| | ОБСЛУЖИВАНИЕ | | |
| 3.1. | Фасады и витрины, включая оборудование на фасадах | Арендатор в части фасада здания | Субарендатор в части витрин арендуемого помещения и своего оборудования на фасаде |
| 3.2. | Вертикальным поверхностям, стеклянные перегородки и витражи | Арендатор в части наружного остекления витрин | Субарендатор в части внутреннего остекления витрин |
| 3.3. | Автоматические двери / распашные | отсутствуют | отсутствуют |
| 3.4. | Двери, часть охранных ограждений | Арендатор в части наружных дверей периметра здания | Субарендатор в части внутренних дверей арендуемого помещения |
| 3.5. | Эвакуационные двери из помещений арендаторов в служебные помещения | Арендатор | |
| 3.6. | Водооточные трубы и желоба | Арендатор | |
| 3.7. | Контроль за температурой и потреблением | Арендатор на усмотрение учета и контроля Эдипа | Субарендатор внутри помещения за своих узлах учета и контроля |
| 3.8. | Электроснабжение внутри Помещения | | Субарендатор |
| 3.9. | Трансформаторы и распределители | Арендатор | |
| 3.10. | Система электроснабжения, электрооборудование, главные распределительные щиты Центра | Арендатор | |
| 3.11. | Системы электроснабжения, электрораспределительные щиты, электроснабжение, электроснабжение, электрораспределительные щиты, электроснабжение, электрораспределительные щиты Помещения Арендатора | | Субарендатор |
| 3.12. | Внутренние и внешние (подключенные к фасаду / вынесен за пределы) системы кондиционирования | Арендатор | Субарендатор вывески на выезде относящиеся к его деятельности |

50

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|-------|--|--|--------------|
| | | | |
| 3.13. | Вакуумные и внешние светильники Помещения Арендатора | | Субарендатор |
| 3.14. | Аварийное освещение здания | Арендатор | |
| 3.15. | Аварийное освещение Помещения Арендатора | | Субарендатор |
| 3.16. | ДГУ (дизель-генераторные установки), обслуживаемые здание | отсутствует | отсутствует |
| 3.17. | Электрическое низковольтные установки - здание | Арендатор | |
| 3.18. | Электрические высоковольтные установки - Помещение Арендатора | | Субарендатор |
| 3.19. | Коски бесперебойного питания здания | отсутствуют | |
| 3.20. | Блоки бесперебойного питания в Помещении Арендатора | | Субарендатор |
| | Системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха (HVAC) | | |
| 3.21. | Система HVAC здания (включая оборудование системы охлаждения/отопления) | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.22. | Система вентиляции | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| | Санитарные системы (водоснабжение, канализация, водоотведение, лифтовая канализация) | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.23. | Система хозяйственного холодного водоснабжения | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.24. | Отопительное оборудование (бойлеры) для хозяйственного горячего водоснабжения | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |

51

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|-------|--|--|---|
| | | | |
| 3.25. | Насосы вне Помещения | отсутствуют | отсутствуют |
| 3.26. | Насосы внутри Помещения | отсутствуют | отсутствуют |
| 3.27. | Основные заборные клапаны на базовых системах здания | Арендатор | |
| 3.28. | Все заборные клапаны, система трубопроводов и санитарные устройства, установленные Арендатором после точек подключения к базовым системам здания | | Субарендатор |
| 3.29. | Водоотведение (система конденсата) | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.30. | Водоочистка (мехобработка) | отсутствует | |
| 3.31. | Обросы в канализацию | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| | Системы общей и пожарной безопасности | | |
| 3.32. | Система пожарной сигнализации (включая панели и периферийное оборудование) | Арендатор до зоны разграничения ответственности | Субарендатор в границах арендуемого помещения |
| 3.33. | Система оповещения о пожаре (включая панели и периферийное оборудование) | Арендатор до зоны разграничения ответственности | Субарендатор в границах арендуемого помещения |
| 3.34. | Водяная (справочная) система пожаротушения | Арендатор (справочное пожаротушение отсутствует) | |
| 3.35. | Система пожарных насосов и пожарные трубопроводы | Арендатор | |
| 3.36. | Системы газового и порошкового пожаротушения | отсутствует | |
| 3.37. | Дополнительное противопожарное оборудование – огнетушители | Арендатор в части МОП | Субарендатор в границах арендуемого помещения |
| 3.38. | Пожарные рукава и барабаны, в т.ч. | Арендатор в части МОП | Субарендатор в границах |

52

| № | КРИТЕРИЙ | ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ | |
|-------|-----------------------------------|--|-----------------------|
| | | арендатор | арендодатель |
| | внутренние клапаны | | арендуемого помещения |
| 3.39. | Система дымоудаления | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.40. | Противопожарные задвижки | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.41. | Система охранной сигнализации | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.42. | Система контроля доступа | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.43. | Система защиты от вандализма | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |
| 3.44. | Система охранного видеонаблюдения | Арендатор до зоны разграничения ответственности | |

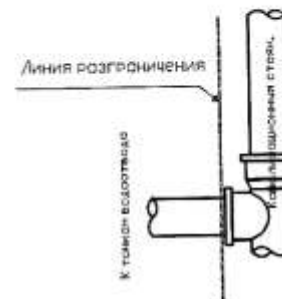
ЭСКИЗЫ К АКТУ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

ЭСКИЗ № 1
Электросети

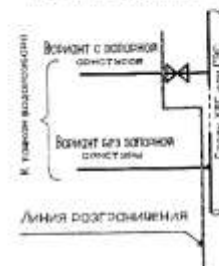


33

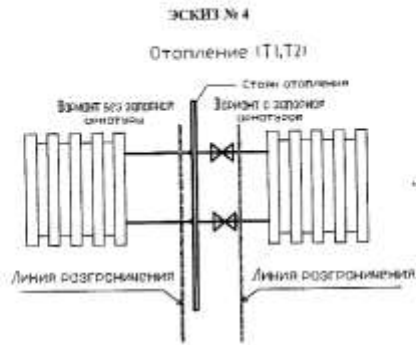
ЭСКИЗ № 2
Канализация (К1)



ЭСКИЗ № 3
Водопроводные сети (В1)
Горячие водоснабжения (Т3,Т4)



34



ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Красноярск-инвести»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:
ООО «Грильян»

Т.Н. Зарипа
Генеральный директор
МП



Приложение № 5
к Договору аренды нежилых помещений
№ 01/2016 от «12» апреля 2016 г.

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ СУБАРЕНДАТОРА

I. СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ НА МОМЕНТ ПЕРЕДАЧИ СУБАРЕНДАТОРУ

1. Арендатор передает Субарендатору Помещение в состоянии и порядке, предусмотренном настоящим Договором и Актом Приема-Передачи.
2. Субарендатор вправе самостоятельно и за свой счет выполнять Работы Субарендатора, в том числе, ремонтные работы в Помещении, либо с привлечением для этих целей сторонних организаций.

**II. ПРОЕКТИРОВАНИЕ РАБОТ СУБАРЕНДАТОРА И ОФОРМЛЕНИЕ
СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

1. Субарендатор обязан использовать исключительно проекцию и подшивку организации, имеющие все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ допуски (состоит в СРО и имеет соответствующее свидетельство о допуске ко всем видам строительных работ, требующим такого допуска) на проведение тех видов работ, которые предполагается проводить в Помещении (если применяемо) и опыт работы в подобных проектах на территории г. Москвы. Указанные подшивки должны быть письменно согласованы с Арендодателем до начала Работ Субарендатора.
2. Субарендатор заблаговременно до начала Работ Субарендатора представляет Арендатору рабочий архитектурный проект Работ Субарендатора для получения письменного согласия Арендатора на общие архитектурные изменения (перепланировку). Представленные проекты должны соответствовать установленным в РФ санитарным нормам и правилам и иным нормативным актам РФ, а также учитывать лимиты по всем видам коммунальных и энергетических ресурсов, выделенных Арендатором (Собственником) для Помещения.
3. Требования к чертежам и спецификациям для согласования с Арендатором:
 - 3.1. Поэтажный план в масштабе М-100, в том числе: архитектурный чертеж Помещения с расположением перегородок, окон и дверей с указанием примененных отделочных материалов; объем Работ Субарендатора (спецификация); технологической чертеж с расстановкой всего технологического и офисного оборудования; чертежи системы инженерного обеспечения (вентиляции и кондиционирования; электротехнической и слаботочной сети; водоснабжения и канализации – в случае если будут оборудоваться дополнительные сантехнические узлы; пожарной сигнализации и т.д.) в полном объеме; конструктивный чертеж по перегородкам;

57

- 3.2. Детали, в том числе: разрезы, с четким указанием всех применяемых методов строительства и материалов; ведомость отделки помещений с указанием примененных отделочных материалов, таблица дверей;
 - 3.3. План потолка, в том числе: каркас подвесного потолка; расположение светильников; расположение вентиляционных решеток; расположение других деталей, закрепленных на потолке или проходящих сквозь него; тип потолочной системы и отделки; расположение панелей доступа к воздуховодам установленным элине;
 - 3.4. План сантехнического оборудования (при установке дополнительных санитарных узлов), в том числе: расположение трубопроводов водоснабжения; расположение унитазов, раковин, ванн, душевых кабин и т.д.; инженерная схема системы водоснабжения и канализации; план размещения технологического оборудования;
 - 3.5. План механической части, в том числе: расположение, тип и размеры кондиционеров с использованием конденсаторной воды или вентиляторов, если таковые требуются; расположение вентиляторов, спецификация оборудования; расчеты нагрузки по теплообменнику, конденсации и кондиционированию;
 - 3.6. Проект электропроводки, в том числе: план расположения электропроводки; сечение проводов и кабелей; расположение электрических и тепловых розеток; освещение; единая схема электроснабжения.
4. В случае если вышеуказанные проектные документация и проектные на основании нее работы требуют обязательного согласования, утверждения и (или) получения разрешения в соответствующих государственных органах, Субарендатор обязан получить самостоятельно все необходимые разрешения и согласования (в частности, Санэпидемстанции, Госпотнадзор МЧС, Энергондзор) и предоставить Арендатору согласованную проекционную документацию в Помещении не позднее даты окончания Работ Субарендатора.
 5. Любые внесенные Субарендатором изменения в архитектурный проект или проект инженерных коммуникаций могут быть реализованы только с письменного согласия Арендатора. В случае если эти изменения влекут за собой необходимость новых согласований в уполномоченных государственных органах, то Субарендатор обязан получить такие согласования самостоятельно.
 6. Субарендатор может приступать к выполнению Работ Субарендатора только после получения согласия Арендатора на выполнение Работ Субарендатора, а также получения всех необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ согласований с уполномоченными государственными органами РФ.
 7. Субарендатор вправе начать выполнение следующих работ:
 - a) мобилизация оборудования в Помещении (при этом дозволание исполнителей работ в Помещении исключительно);
 - b) доставка строительных и отделочных материалов и оборудования в Помещение;
 - c) обшивка ГКЛ базовых стен Здания и стен ядра Здания;
 при выполнении Субарендатором следующих условий:
 - (i) выполнение Субарендатором своих обязательств по страхованию;
 - (ii) разработка Субарендатором проекта производства работ на выполнение перечисленных выше работ в подпунктах a) – c) и отсутствие у Арендатора замечаний к данному проекту производства работ;
 - (iii) предоставление Субарендатором графического календаря с указанием календарных дат предоставления на рассмотрение Арендатору всей проектной документации.

58

8. После завершения Работ Субарендатора Субарендатор обязан предоставить Арендатору один экземпляр исполнительной документации по выполненным инженерным и строительным работам с необходимыми согласованиями уполномоченных государственных органов.

III. Порядок проведения Работ Субарендатора

1. Субарендатор согласовывает с Арендатором срок и время проведения Работ Субарендатора в Помещении в письменной форме. Субарендатор обязан обеспечить, чтобы проведение вышеуказанных работ не мешало нормальному подчасовому Зависим другим арендаторам и владельцам прилегающих помещений и соседних зданий, в том числе не создавало шума и вибрации, и осуществлялось преимущественно за пределами рабочего времени.
2. До начала Работ Субарендатора Субарендатор обязан предоставить Арендатору заверенные копии сведений о допуске подрячика на проведение всех видов работ, которые предполагается осуществлять в Помещении (если применимо); документ о страховании гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц (при этом страховая сумма должна составлять не менее 10 000 000 (десяти миллионов) рублей за каждый случай причинения вреда); а также документ о страховании строительно-монтажных рисков на полную восстановительную стоимость Работ Субарендатора; список фамилий и телефонов руководящих работников подрячика (и субподрядчиков).
3. Работы Субарендатора должны производиться в соответствии с требованиями компетентных государственных органов и нормативных актов РФ и указанными Арендатором по организации работ. Субарендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный Помещению и/или Зависим при проведении Работ Субарендатора.
4. Субарендатор и (или) его подрядчик обязан проводить Работы Субарендатора только на основании согласованной с Арендатором Проектной Документации.
5. Субарендатор и (или) его подрядчик должен использовать при проведении Работ Субарендатора только сертифицированные материалы.
6. Арендатор обязан предоставить Субарендатору и (или) его подрядчику информацию о скрытых трубопроводах, проводке и т.д., установленных в/о, под или внутри Помещений, а Субарендатор и (или) его подрядчик подтвердить получение вышеуказанной информации.
7. Субарендатор обязуется строго следовать указаниями Арендатора по подготовке инженерных систем Помещений и системам жизнеобеспечения Здания (вентиляция, кондиционирование, электрическая сеть, телефонные кабели, пожарный сигнализация и т.д.) и осуществлять указанные работы только в присутствии представителей Арендатора.
8. Вывоз строительного мусора, образовавшегося в результате Работ Субарендатора в Помещении, обеспечивается Субарендатором за свой счет и осуществляется в рабочее время. Размещение контейнеров и обязательном порядке согласуется с Арендатором.
9. На время проведения в Здании Работ Субарендатора для передвижения работников подрячика Субарендатора используется выход во внутренний двор Здания и соответствующая лестница. Использовать лифт для перевозки строительных материалов и строительного мусора запрещается.
10. По окончании Работ Субарендатора, в том числе работ по монтажу инженерных сетей, проводимых Субарендатором и (или) его подрядчиком, составляется акты освидетельствования скрытых работ, акты замеров сопротивления изоляции, акты испытаний инженерных установок и т.д., которые подписываются Субарендатором

(заказчиком), подрядчиком Субарендатора и Арендатором.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:
ООО «УК «Реализация инвестиций» ДУ. Закрытый
публичный инвестиционный фонд «Общественности
«Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

От имени Субарендатора:
ООО «Грильяни»

Г.Н. Дарина
Генеральный директор
МП



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от «12» апреля 2016 г.

г. Москва

«12» апреля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красноярский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемому в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Грильяно», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 11677462417460, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, Помещение III, именуемому в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава,

дате совместно именуемые «Стороны», в то отдельности «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – «Акт») в соответствии с условиями Договора субаренды нежилых помещений № _____ от «12» апреля 2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 3.1 Договора Арендатор передал, а Субарендатор принял нежилое помещение, расположенные на 1 (Первом) этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом, 11, стр. 44, общей площадью 38Кв.40 (Триста восемьдесят восемь целых и 40/100 кв.м., помещение III, комнаты №№1-27 (далее по тексту «Помещение»).
2. Помещение обременено: счетчики электричества №№ 395133, 402697.
3. Субарендатор настоящим подтверждает, что он удовлетворен результатами проведенного им осмотра Помещений, и что Помещения передаются в состоянии, соответствующем условиям Договора. С даты подписания настоящего Акта Арендатор считается надлежащим образом исполняющим обязанности по передаче Помещений Субарендатору.
4. Претензий к состоянию и обеспеченности Помещений Субарендатор не имеет.
5. Субарендатор получил от Арендатора 1 (Один) комплект ключей от Помещений
6. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре.
7. Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 3 (Трих) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красноярский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва

12 «апреля» 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красноярский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатель», в лице Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильяно», именуемое и действующее на основании Устава, в лице генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились установить ежемесячную Постоянную Арендную Плату в период с 12 апреля 2016 г. по 31 июля 2016 г. исключительно в размере 7 264,69 Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.
Стороны договорились о том, что с 01 августа 2016 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по соглашению Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.
2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.
 - 2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями по установленным ими тарифам (ставка) и включает:
 - 2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещении, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещении;
 - 2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
 - 2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодная и горячая водоснабжение, водоотведение и отопление теплообеспечение), потребленные Субарендатором в Помещении, включая функционирование принадлежащего Арендателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.
3. Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение составляет 249 515 (Двести сорок девять тысяч пятьсот пятнадцать) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.
Стороны договорились о том, что с 01 августа 2016 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по соглашению Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то Договор считается прекращенным с этой даты.

1

4. Стороны договорились, что в случае изменения размера начисления налога на имущество в отношении Здания или порядка начисления арендной платы в отношении Земельного Участка и уменьшения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, соответствующую разнице между предыдущим размером и новым размером налога на имущество или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещения, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.
5. Стороны договорились, что размер Обеспечительного Платежа (п. 4.11.1. Договора) составляет 3 016 949,15 (Сумма словами: три миллиона шестнадцать тысяч девятьсот сорок девять) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Обеспечительный Платеж выплачивается Субарендатором Арендодателю не позднее 43 (Сорока три) Рабочих Дней с даты подписания Договора и открытия счета по описи от Арендодателя.
- Стороны договорились, что к 01 августа 2016 г. размер Обеспечительного Платежа подлежит изменению по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны в дату, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении размера Обеспечительного Платежа то Договор считается прекращенным с этой даты.
6. Стороны договорились о том, что Срок Аренды по Договору начинает исчисляться с Даты Начала и устанавливается по «19» января 2021 г. включительно.
7. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:
- 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны соглашались, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора аренды.
 - 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 3** к Договору Аренды.
 - 3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в **Приложении № 3** к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
 - 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будет запрошена какая-либо дополнительная документация или информация, либо в соответствии с указанным Регистрирующим Органом потребуются внести изменения или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимые с его стороны документы или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются

2

незамедлительно согласовать и оформить такие изменения или дополнения Договора Аренды.

8. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является Приложением №6 к Договору Аренды и его неотъемлемой частью.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для представления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
ООО «УК «Реальные инвестиции»
 ОГРН 1057747030000
 ИНН 7703551413
 КПП 770301001

Местонахождение:
 Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13
 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д.13

Банковские реквизиты:
 Р/с 4070181050000011752
 Банк ВТБ 24 (ПАО)
 К/с 30101810100005000716
 БИК 044525716

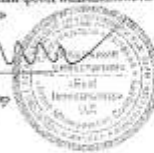
Арендатор
 ООО «Грильяно»
 ОГРН 1167746241740
 ИНН 7704348365
 КПП 770401001

Местонахождение:
 Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III
 Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III

Банковские реквизиты:
 Р/с 4070251050000017972
 Банк АО «Российский Банк № 1 Москва»
 к/с 3010181020000010900
 БИК 044525900

От имени Арендодателя:
 ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
 паевой инвестиционный фонд недвижимости
 «Краснопресненский»

А.А. Асеев
 Генеральный директор
 МП



От имени Арендатора:
 ООО «Грильяно»

Т.Н. Лопух
 Генеральный директор
 МП



3



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва 11 «ноября» 2016 год

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асаева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильяно», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Дариной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

- Стороны договорились о том, что в период с 01.11.2016 г. по 01.02.2017 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет: 844 177,55 (Восемьсот сорок четыре тысячи сто семьдесят семь и 55/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.
- Стороны договорились о том, что со 02 февраля 2017 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.
- Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.
 - Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями/поставщиками по установленным или тарифам (ставка) и включает:
 - Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;
 - Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
 - Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.
- Стороны договорились о том, что в период с 01.11.2016 г. по 01.02.2017 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет: 274 466,50 (Двести семьдесят четыре тысячи четыреста шестьдесят шесть и 50/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Стороны договорились о том, что со 02 февраля 2017 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем

абмше, не исключает дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

4. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исключения арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещения, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Условием размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Стороны либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются заключать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.

5. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны оговаривают, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора аренды.

2) Арендатор обязуется к дате подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 3** к Договору Аренды.

3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в **Приложении № 3** к Договору Аренды, поручить Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимые с его стороны документы или информацию в срок, не превышающий 2 (Два) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, и Стороны обязуются немедленно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

6. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.11.2016 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
ООО «УК «Реальные инвестиции»
 ОГРН 1057747036000
 ИНН 7703551413
 КПП 770301001

Местонахождение:
 Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Звенигородская, д. 13
 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Звенигородская, д.13

Банковские реквизиты:
 Р/с 4070181020000001752
 Банк ВТБ 24 (ПАО)
 К/с 30101810100000000716
 БИК 044825716

От имени Арендодателя:
 ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
 паевой инвестиционный фонд недвижимости
 «Кремльресиденс»

 А.А. Асов
 Генеральный директор
 МП 

Арендатор:
 ООО «Грильяно»
 ОГРН 1167746241740
 ИНН 7704348365
 КПП 770401001

Местонахождение:
 Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
 Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III
 Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
 Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III

Банковские реквизиты:
 р/ 4070281080000017412
 Банк: АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"
 К/с 30101810200000000700
 БИК 044825700

От имени Арендатора:
 ООО «Грильяно»

 Т.К. Ларин
 Генеральный директор
 МП 



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва

Всего 70 от 17.02.17г

09 «февраля» 2017 год

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильман», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Андрусшиной Елены Вячеславовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 4 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что в период с 02.02.2017 г. по 30.04.2017 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 928 595, 31 (Девятьсот двадцать восемь тысяч пятьсот девяносто пять и 31/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01.05.2017 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.
 - 2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:
 - 2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;
 - 2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
 - 2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.
3. Стороны договорились о том, что в период с 02.02.2017 г. по 30.04.2017 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 301913,15 (Триста одна тысяча девятьсот тринадцать и 15/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01.05.2017 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не

1

заклучают дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

4. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.
5. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:
 - 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора аренды.
 - 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 3** к Договору Аренды.
 - 3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в **Приложении № 3** к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
 - 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

2

6. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 02.02.2017 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
 ООО «УК «Реальные инвестиции»
 ОГРН 1057747030000
 ИНН 7703551413
 КПП 770301001

Местонахождение:
 Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Звенигородская, д. 13
 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:
 Р/с 4070181050000011752
 Банк ВТБ 24 (ПАО)
 К/с 30101810100000000716
 БИК 044525716

Субарендатор:
 ООО «Грильман»
 ОГРН 1167746241740
 ИНН 7704348365
 КПП 770401001

Местонахождение:
 Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
 Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III
 Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
 Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III

Банковские реквизиты:
 р/с 40702810800000017412
 Банк АО «Райффайзенбанк» г. Москва
 к/с 30101810200000000700
 БИК 044525700

От имени Арендодателя:
 ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
 паевой инвестиционный фонд недвижимости
 «Краснопресненский»

А.А. Агеев
 Генеральный директор
 МП

От имени Субарендатора:
 ООО «Грильман»

Е.В. Агиреусыпина
 Генеральный директор
 МП

3

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва

Вх. № 249
От 24.08.17

«31» мая 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильман», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона».

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 5 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что в период с 01.05.2017 г. по 31.08.2017 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 928 595, 31 (Девятьсот двадцать восемь тысяч пятьсот девяносто пять и 31/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.
Стороны договорились о том, что с 01.09.2017 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.
2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.
 - 2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:
 - 2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;
 - 2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
 - 2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.
3. Стороны договорились о том, что в период с 01.05.2017 г. по 31.08.2017 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 301913,15 (Триста одна тысяча девятьсот тринадцать и 15/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.
Стороны договорились о том, что с 01.09.2017 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не

1

заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

4. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.
5. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:
 - 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора аренды.
 - 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 3** к Договору Аренды.
 - 3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в **Приложении № 3** к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
 - 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

2

6. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.05.2017 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| | |
|--|---|
| Арендодатель: | Субарендатор: |
| ООО «УК «Реальные инвестиции» | ООО «Грильман» |
| ОГРН 1057747030000 | ОГРН 1167746241740 |
| ИНН 7703551413 | ИНН 7704348365 |
| КПП 770301001 | КПП 770401001 |
| Местонахождение: | Местонахождение: |
| Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 | Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III |
| Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д.13 | Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III |
| Банковские реквизиты: | Банковские реквизиты: |
| Р/с 4070181050000011752 | р/с 4070281080000017412 |
| Банк ВТБ 24 (ПАО) | Банк АО «Райффайзенбанк» г. Москва |
| К/с 30101810109000900716 | к/с 3010181020000000700 |
| БИК 044525716 | БИК 044525700 |

От имени Арендодателя:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

От имени Субарендатора:
ООО «Грильман»

Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП



3

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 6

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва

«31» августа 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильман», именуемое в дальнейшем «**Субарендатор**», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 6 к Договору Аренды («**Соглашение**») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что в период с 01.09.2017 г. по 30.11.2017 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 928 595, 31 (Девятьсот двадцать восемь тысяч пятьсот девяносто пять и 31/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01.12.2017 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:

2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

3. Стороны договорились о том, что в период с 01.09.2017 г. по 30.11.2017 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 301913,15 (Триста одна тысяча девятьсот тринадцать и 15/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01.12.2017 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не

1

заклучают дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

4. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.
5. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:
 - 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора аренды.
 - 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 3** к Договору Аренды.
 - 3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в **Приложении № 3** к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
 - 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

6. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды, заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| | |
|--|---|
| Арендодатель: | Субарендатор: |
| ООО «УК «Реальные инвестиции» | ООО «Грильман» |
| ОГРН 1057747030000 | ОГРН 1167746241740 |
| ИНН 7703551413 | ИНН 7704348365 |
| КПП 770301001 | КПП 770401001 |
| Местонахождение: | Местонахождение: |
| Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 | Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III |
| Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д.13 | Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III |
| Банковские реквизиты: | Банковские реквизиты: |
| Р/с 40701810500000011752 | р/с 40702810800000017412 |
| Банк ВТБ 24 (ПАО) | Банк АО «Райффайзенбанк» г. Москва |
| К/с 30101810100000000716 | к/с 301018102000000000700 |
| БИК 044525716 | БИК 044525700 |

От имени Арендодателя:
 ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев
 Генеральный директор
 МП



От имени Субарендатора:
 ООО «Грильман»

Г.И. Ларина
 Генеральный директор
 МП





ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 7
К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва

19 декабря 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Эвентгородская, д 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильян», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемое «Сторонами», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 7 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что в период с 01.12.2017 г. по 30.11.2018 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 1 021 454, 84 (Один миллион двадцать одна тысяча четыреста пятьдесят четыре и 84/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01.12.2018 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.
 - 2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным или тарифам (ставкам) и включает:
 - 2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;
 - 2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
 - 2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

3. Стороны договорились о том, что в период с 01.12.2017 г. по 30.11.2018 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение составляет 332 104,47 (Триста тридцать две тысячи сто четыре и 47/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01.12.2018 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем абзаце,

заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

4. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребует в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.
5. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:
 - 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора аренды.
 - 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в Приложении № 3 к Договору Аренды.
 - 3) Субарендатор обязуется в течение 30 (Тридцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в Приложении № 3 к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
 - 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

б. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на взаимоотношения Сторон, возникшие с 01.12.2017 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

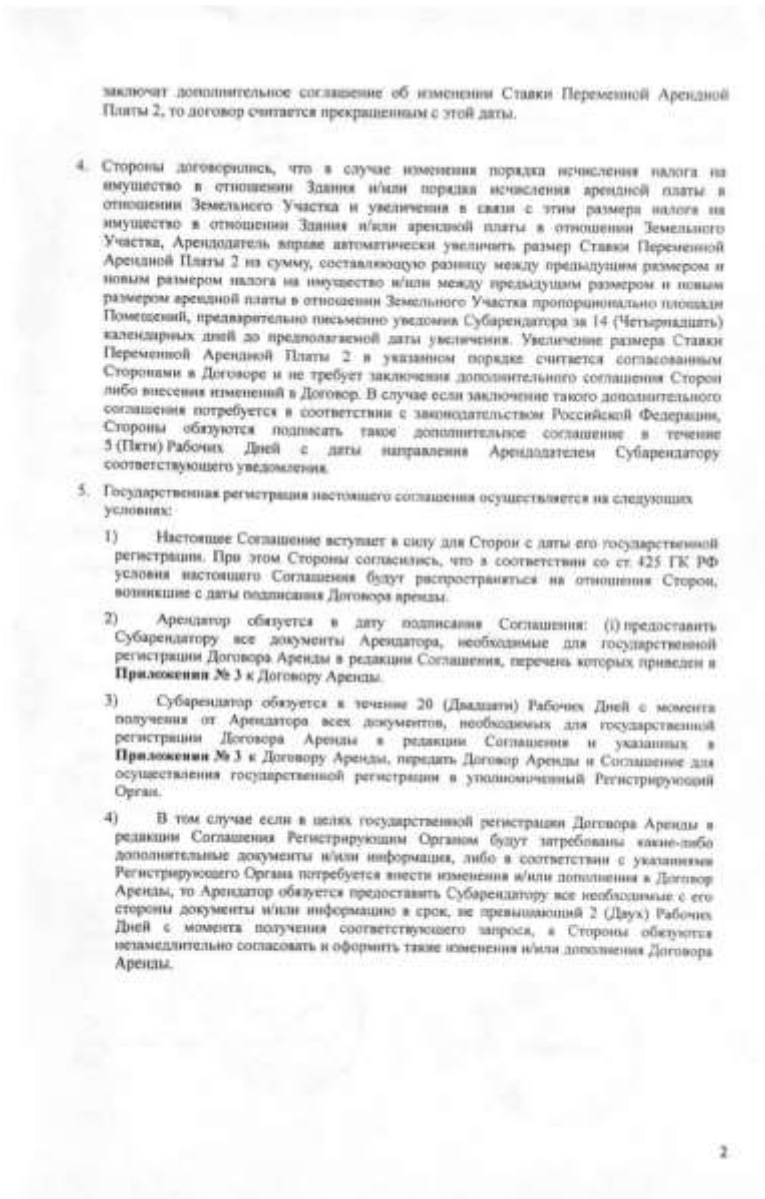
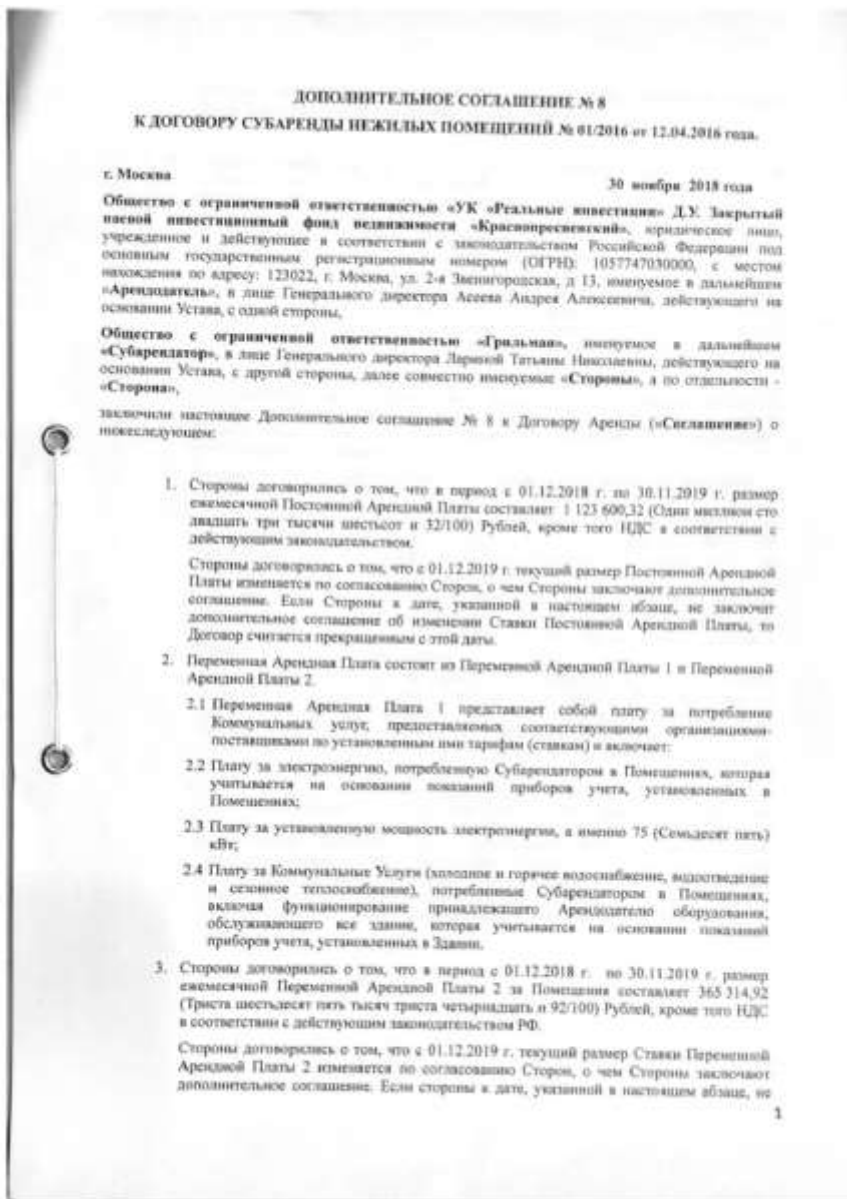
| | |
|--|---|
| Арендодатель: | Субарендатор: |
| ООО «УК «Реальные инвестиции» | ООО «Грильяно» |
| ОГРН 1057747030000 | ОГРН 1167746241740 |
| ИНН 7703551413 | ИНН 7704348365 |
| КПП 770301001 | КПП 770401001 |
| Местонахождение: | Местонахождение: |
| Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 | Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III |
| Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д.13 | Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III |
| Банковские реквизиты: | Банковские реквизиты: |
| Р/с 40701810500000011752 | р/с 40702810800000017412 |
| Банк ВТБ 24 (ПАО) | Банк АО «Райффайзенбанк» г. Москва |
| К/с 30101810100000000716 | к/с 30101810200000000700 |
| БИК 044525716 | БИК 044525700 |

От имени Арендодателя:
 ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев
 Генеральный директор
 МП

От имени Субарендатора:
 ООО «Грильяно»

Т.Н. Ларица
 Генеральный директор
 МП



6. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.12.2018 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| | |
|--|---|
| Арендодатель: ООО «УК «Реальные инвестиции» ОГРН 1057747030000 ИНН 7703551413 КПП 770301001 Местонахождение: Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д.13 Банковские реквизиты: Р/с 40701810500000011752 Банк ВТБ 24 (ПАО) К/с 30101810100000000716 БИК 044525716 | Субарендатор: ООО «Грильман» ОГРН 1167746241740 ИНН 7704348365 КПП 770401001 Местонахождение: Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III Банковские реквизиты: р/с 40702810800000017412 Банк АО «Райффайзенбанк» г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700 |
|--|---|

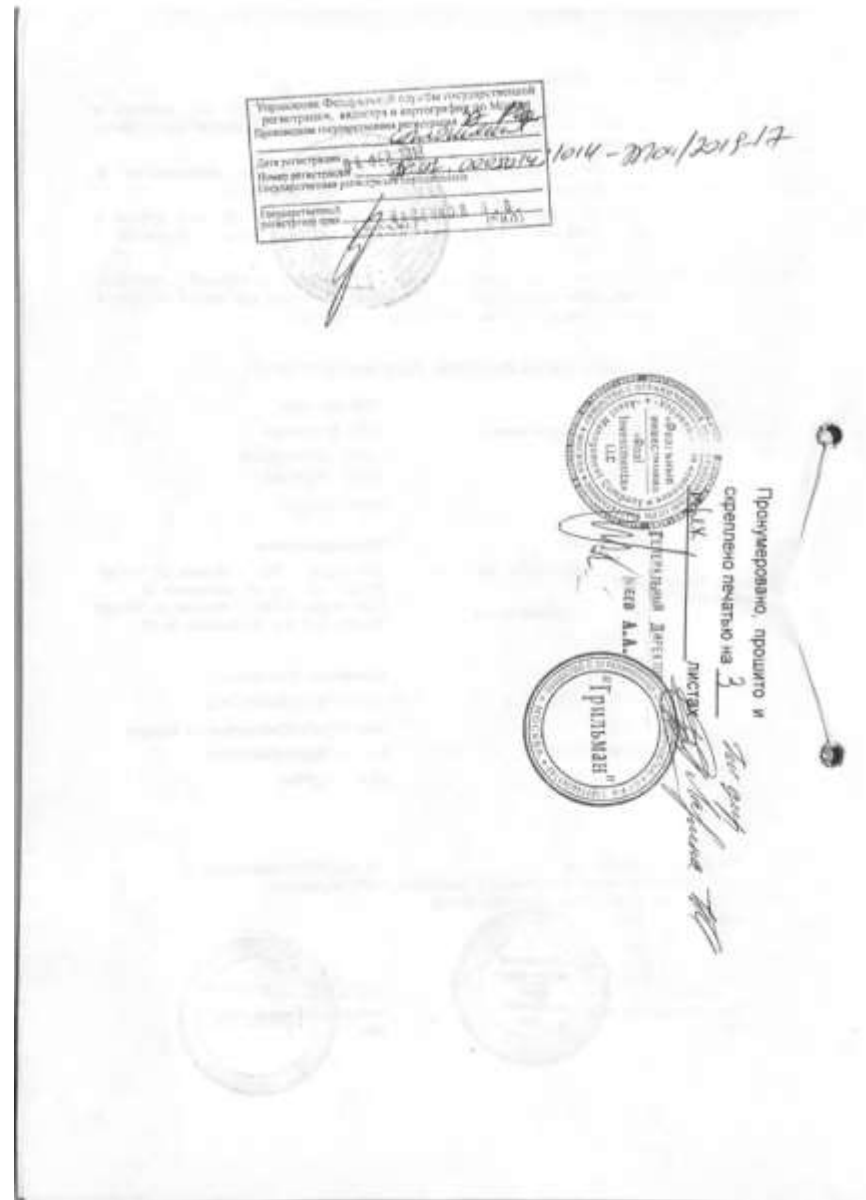
От имени Арендодателя:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Красноярский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:
ООО «Грильман»

Т.Н. Лавина
Генеральный директор
МП



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 9

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва

11 февраля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильман», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Зимариной Натальи Алексеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 9 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.11.7. Договора в следующей редакции:
«4.11.7. Сумма Обеспечительного платежа, в случае отсутствия нарушений со стороны Субарендатора, предусмотренных настоящим Договором, засчитывается как полная оплата последнего месяца аренды по настоящему Договору.»
2. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:
 - 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора аренды.
 - 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 3** к Договору Аренды.
 - 3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в **Приложении № 3** к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
 - 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимое с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

1

3. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением измененной, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 12.04.2016 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| | |
|--|---|
| Арендатор: | Субарендатор: |
| ООО «УК «Реальные инвестиции» | ООО «Грильман» |
| ОГРН 1057747030000 | ОГРН 1167746241740 |
| ИНН 7703551413 | ИНН 7704348365 |
| КПП 770301001 | КПП 770401001 |
| Местонахождение: | Местонахождение: |
| Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 | Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III |
| Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д.13 | Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III |
| Банковские реквизиты: | Банковские реквизиты: |
| Р/с 40701810500000011752 | р/с 40702810800000017412 |
| Филиал 7701 Банка ВТБ (ПАО) г. Москва | Банк АО «Райффайзенбанк» г. Москва |
| К/с 30101810345250000745 | к/с 30101810200000000700 |
| БИК 044525745 | БИК 044525700 |

От имени Арендатора:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»



От имени Субарендатора:
ООО «Грильман»



2

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Реальные инвестиции»»**

123022, г. Москва, ул. 2-ая Звенигородская, д. 13

ИНН 7703551413 КПП 770301001

Р/с: 40701810400000001752 в ЗАО «ВТБ 24» г. Москва, К/с: 30101810100000000716, БИК: 044525716

№ 52/1 от 23 ноября 2015 г.

В ООО «Центр корпоративных решений»

**Бухгалтерская справка
О плановых доходах и расходах по договору аренды № 367/А от 23
ноября 2015г.
ЗАО "Красная Роза"**

| Наименование расходов и доходов | Сумма в рублях с НДС |
|---|----------------------|
| Расходы на аренду помещения за весь срок договора | 60 978 067,47 |
| Расходы на ремонт с 01.12.2015 по 31.05.2015г. | 10 000 000,00 |
| Доход от субаренды с 01.06.2016 в месяц | 1 220 000,00 |
| Ежегодное повышение субаренды | 9% |
| Обеспечительный платеж | нет |

Генеральный директор




**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Реальные инвестиции»**

123022, г. Москва, ул. 2-ая Звенигородская, д. 13
ИНН 7703551413 КПП 770301001
Р/с: 40701810400000001752 в ЗАО «ВТБ 24» г. Москва, К/с: 30101810100000000716, БИК: 044525716

№ 4 от 29 января 2015 г.

В ООО «Центр корпоративных решений»

**Бухгалтерская справка
О плановых доходах и расходах по договору аренды № 369/А от 02
февраля 2016г.
ЗАО "Красная Роза"**

| Наименование расходов и доходов | Сумма в рублях с НДС |
|---|----------------------|
| Расходы на аренду помещения за весь срок договора | 82 010 224,88 |
| Расходы на ремонт с 01.02.2016 по 31.05.2016г. | 8 000 000,00 |
| Доход от субаренды с 01.06.2016 в месяц | 1 620 000,00 |
| Ежегодное повышение субаренды | 10% |
| Обеспечительный платеж | 1 200 000 |



Генеральный директор

А.А. Асеев

КРАСНАЯ РОЗА
ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ

№ 01/03 от 31.02.16

№ 01/03 «18» августа 2016 года

Выписка

из Передаточного Акта от 30 марта 2016 года, утвержденного Решением № 01/03 единственного акционера Закрытого акционерного общества «Красная Роза 1875» о реорганизации Закрытого акционерного общества «Красная Роза 1875»

В связи с реорганизацией закрытого акционерного общества «Красная Роза 1875» (ОГРН 1027704010003, ИНН 7704247102, место нахождения: 119021, Российская Федерация, Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44) («Общество») в форме выделения из его состава акционерного общества «Деловой Квартал», с местом нахождения: Российская Федерация, Москва, ул. Льва Толстого, д. 16 («АО «Деловой Квартал»»), Общество передает АО «Деловой Квартал» свои права, обязательства и имущество в соответствии с настоящим передаточным актом.

Пунктом 2.2.1 (абзац 3) установлено:

«... Характеристики и остаточная балансовая стоимость основных средств Общества, передаваемых АО «Деловой Квартал», указаны в Приложении № 1 к настоящему передаточному акту...»

Пункт 6 Приложения 1 – Характеристики основных средств Общества, передаваемых АО «Деловой Квартал»

| Площадь (кв.м.) | Описание | Адрес | Свидетельство о регистрации права |
|-----------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 14 345,80 | Здание с кадастровым номером 77:01:0005014:1014 | ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44 | Серия 77 АД 299025 от 13.03.2007 |

Выписка верна.

Генеральный директор
ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Гревцева
Гревцева М.А.

ЗАО «Красная Роза 1875»
119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44. Тел.: 8(495) 974-61-80. E-mail: info@kr1875.ru

| | | |
|---|--|--|
| 19 | Исруства палатас | АНЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕГИСТРАТОР Р.О.С.Т." |
| 20 | Полное наименование юридического лица | 1027739216757 |
| 21 | Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 7726030648 |
| 22 | Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) | |
| 22 | Количество сведений о правопреемствах - всего | 1 |
| 23 | Количество юридических лиц, правопреемников которого является юридическое лицо при реорганизации | 1 |
| 24 | Количество физических лиц, правопреемников которого является юридическое лицо при реорганизации | 0 |
| 25 | Количество физических (физических) хозяйств, на базе имущества которых создан производственный кооператив или хозяйственное товарищество | 0 |
| Сведения о юридических лицах, правопреемниках при реорганизации | | |
| 26 | Юридическое лицо, правопреемником которого является юридическое лицо при создании путем реорганизации в форме выделения | ЗООПРИБЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНАЯ РОСА 1875" |
| 27 | Полное наименование юридического лица | 1027704010003 |
| 28 | Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 7704247102 |
| 29 | Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) | |
| Сведения о количестве физических лиц, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица | | |
| 30 | Количество | 1 |
| Сведения о физических лицах, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица | | |
| 31 | Вид должности | Руководитель юридического лица |
| 32 | Фамилия | БОЛДИНОВ |
| 33 | Имя | ВЛАДИМИР |
| 34 | Отчество | МИХАЙЛОВИЧ |
| 35 | Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) | 50421042028 |
| Сведения о видах экономической деятельности, которыми занимается юридическое лицо | | |
| 36 | Количество видов экономической деятельности | 2 |
| 37 | Код по ОКВЭД | 88.20 |
| 38 | Тип сведений | Основной вид деятельности |
| 39 | Наименование вида деятельности | Аренда и управление собственными или арендованными помещениями (кроме размещения по договору жилищ и нежилых зданий) |
| 40 | Код по ОКЕЭД | 41.20 |
| 41 | Тип сведений | Дополнительный вид деятельности |
| 42 | Наименование вида деятельности | Строительство жилых и нежилых зданий |
| 43 | Идентификационный номер налогоплательщика | 7704367943 |

Выписка из ЕГРЮЛ
09.08.2016 8:03

ОГРН 1167746736607

Страница 2 из 4

| | | |
|--|---|---|
| <p>ВЫПИСКА из Единого государственного реестра юридических лиц 09.08.2016 (дата) № 7701201601223623</p> <p>Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице АНЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ" (полное наименование юридического лица)</p> <p>1167746736607 (основной государственный регистрационный номер)</p> <p>включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по месту нахождения данного юридического лица, по следующим показателям:</p> | | |
| № п/п | Наименование показателя | Значение показателя |
| 1 | | 3 |
| Сведения об организационно-правовой форме и наименовании юридического лица | | |
| 1 | Организационно-правовая форма | Закрытое акционерное общество |
| 2 | Полное наименование юридического лица на русском языке | АНЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ" |
| 3 | Сокращенное наименование юридического лица на русском языке | АО "ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ" |
| 4 | ИНН | 7704367943 |
| 5 | ЮЛП | 770401001 |
| Сведения об адресе (месте нахождения) юридического лица | | |
| 6 | Почтовый индекс | 130021 |
| 7 | Субъект Российской Федерации | ГОРОД МОСКВА |
| 8 | Улица (проект, переулок и т.д.) | УЛИЦА ЛЬВА ТОЛСТОГО |
| 9 | Номер дома (здания и т.п.) | ДОМ 16 |
| Сведения об уставном капитале (скапливаемом капитале, уставном фонде, первых взносах) юридического лица | | |
| 10 | Вид | Уставный капитал |
| 11 | Размер (в рублях) | 1000000 |
| Сведения о состоянии юридического лица и регистрирующем органе, в котором находится регистрация | | |
| 12 | Сведения о состоянии юридического лица | действующее |
| 13 | Наименование регистра, в котором находится | Министерство юстиции Российской Федерации |
| 14 | Способ образования | Службы № 46 по г. Москве |
| 15 | Дата регистрации | 05.08.2016 |
| 16 | Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1167746736607 |
| 17 | Наименование органа, зарегистрировавшего | Министерство юстиции Российской Федерации |
| 18 | Сведения о дате реестра акционеров акционерного общества | Службы № 46 по г. Москве |
| 19 | Держателем деловая акционерного общества | Регистратор |

Выписка из ЕГРЮЛ
09.08.2016 8:03

ОГРН 1167746736607

Страница 1 из 4

И. В. Д. В.
От 31.08.2016



Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"05" августа 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 6 | 7 | 7 | 4 | 6 | 7 | 3 | 6 | 6 | 0 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"05" августа 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Старший государственный налоговый инспектор



Бексаков Николай Анатольевич

Подпись, Фамилия, инициалы



серия 77 №017881683

ВК № 188
 от 01.08.16



Форма № 1-1-Учет
 Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
 В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 6 | 7 | 7 | 4 | 6 | 7 | 3 | 6 | 6 | 0 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

поставлена на учет в соответствии с
 Налоговым кодексом Российской Федерации 05.08.2016
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
 службы № 4 по г.Москве

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7 | 7 | 0 | 4 |
|---|---|---|---|

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
 ИНН/КПП

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 7 | 0 | 4 | 3 | 6 | 7 | 3 | 4 | 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

 /

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 7 | 0 | 4 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Старший государственный налоговый инспектор
 отдела формирования дел Межрайонной инспекции
 Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве



Н. А. Лексаков



серия 77 №017881684

*Вх № 286
от 31.08.16*

Куда: "УК "Реальные инвестиции" Д.У.
Закрытый пассивный инвестиционный
фонд недвижимости
"Краснопресненский"

123022, г. Москва,
ул. 2-я Звенигородская, д.13, стр.43

Внимание: Асеева А.А.

№ 6/н
от 19 августа 2016 г.

Уважаемый Арендатор!

Настоящим уведомляем Вас о том, что 05 августа 2016 года в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении Закрытого акционерного общества «Красная Роза 1875» внесена запись о реорганизации путем выделения из него другого юридического лица, а именно – Акционерное общество «Деловой Квартал». Согласно передаточного акта, утвержденного Решением единственного участника ЗАО «Красная Роза 1875» от 30 марта 2016 года, Здание с кадастровым номером 77:01:0005014:1014, расположенное по адресу: Москва, ул. Фрунзе Тимура, д.11, стр.44, в котором Вы арендуете помещение на основании договора № 369/А от 02.02.2016, с 05 августа 2016 года передано Акционерному обществу «Деловой Квартал» (АО «Деловой Квартал»).

Также сообщаем Вам, что в соответствии с ч. 1 ст. 617 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

На основании вышеизложенного, просим Вас оплачивать арендную плату и иные платежи по заключенным договорам аренды по нижеуказанным реквизитам:

Реквизиты ООО «Деловой Квартал»:

| | |
|-------------------------|--|
| Юридический адрес: | 119021, г. Москва, ул. Льва Толстого, д.16 |
| ОГРН: | 1167746736607 |
| ИНН: | 7704367343 |
| КПП: | 770401001 |
| Расчетный счет в банке: | 40702810500020000163 в ПАО «Сбербанк» |
| Корр. сч.: | 3010181040000000225 |
| БИК: | 044525225 |
| Телефон | +7 (495) 974-61-80 |

Генеральный директор Болдинов Владимир Михайлович.

Приложение:

1. Копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица АО «Деловой Квартал».
2. Копия свидетельства о постановке на учет АО «Деловой Квартал».
3. Копия листа записи в ЕРГЮЛ от 05 августа 2016 года, ГРН записи 6167748007971.

С уважением,
Представитель АО «Деловой Квартал»
по доверенности, удостоверенной
11 августа 2016 года Шестеровой С.Ю.,
врио нотариуса г. Москвы Ильиной О.Л.,
№ в реестре 2-4-1245



С.В. Ильичёва

М.А. Гривцева

Генеральный директор ЗАО «Красная Роза 1875»

Приложение 3. Фотографии Объектов оценки

















Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

265 (Двеим экземплярам) лист об

Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»



Г.Р. Григорян