ООО «Центр корпоративных решений»
119049, Москва, 1-й Люсиновский пер., д. 3Б,
черд. зд. пом. I, комн. 5,9
тел. +7 (495) 646-04-62, info@cs-center.ru, www.cs-center.ru

ОТЧЕТ № 190519
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:	**16 мая 2019 г.**
Дата составления отчета:	**16 мая 2019 г.**

Москва, 2019 г.

ООО «Центр корпоративных решений»
119049, Москва, 1-й Люсиновский пер., д. 3Б,
черд. зд. пом. I, комн. 5,9
тел. +7 (495) 646-04-62, info@cs-center.ru, www.cs-center.ru

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/ДС42 от 16.05.2019 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 16.05.2019 г. Датой составления Отчета является 16.05.2019 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 раздельно, 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 16.05.2019 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	5 610 000,00	(Пять миллионов шестьсот десять 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	8 410 000,00	(Восемь миллионов четыреста десять 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: 16.05.2019 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 (16.05.2019 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 фонда допускается, если с даты оценки (16.05.2019 г.) прошло не более 6 месяцев.

16 мая 2019 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 устанавливающих 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 аренды коммерческой недвижимости г. Москвы 25
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ 26
4.1. Анализ наиболее эффективного использования 26
4.2. Определение стоимости Объектов с применением доходного подхода 29
4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода 29
4.2.2. Применимость подхода и выбор метода 29
4.2.3. Описание этапов оценки 29
4.2.4. Выбор длительности прогнозного периода 30
4.2.5. Прогноз доходов и расходов 30
4.2.6. Определение ставки дисконтирования 54
4.2.7. Расчет стоимости Объектов оценки 55
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 79
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 256

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС42

г. Москва «16» мая 2019 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/ДС42 от 16.05.2019 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	16.05.2019 г.
Срок проведения оценки	до 16.05.2019 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

МП

От имени Исполнителя:

_____ Г.Р. Григорян

МП

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. Использованные 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 Исполнителе 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 ПП №656739 выдан 20.12.2006 г.	Межотраслевой институт повышения квалификации кадров МГТУ им. Баумана, диплом ПП №491680 выдан 11.03.2005 г.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ООО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-400691/2018, от 20.06.2018 г., срок действия полиса: с 28.06.2018 г. по 27.06.2019 г. Страховая сумма 6 750 000,00 руб.	Страховщик – ООО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-400692/2018, от 20.06.2018 г., срок действия полиса: с 28.06.2018 г. по 27.06.2019 г. Страховая сумма 6 750 000,00 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 №001PIL-451999/2019, от 04.04.2019 г., срок действия полиса: с 15.04.2019 г. по 14.04.2020 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/ДС42 от 16.05.2019 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 – 16.05.2019 г.

1.7.5. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 16.05.2019 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 16.05.2019 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	5 607 432,24	(Пять миллионов шестьсот семь тысяч четыреста тридцать два рубля 24 копейки)
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	8 407 622,73	(Восемь миллионов четыреста семь тысяч шестьсот двадцать два рубля 73 копейки)

Сравнительный подход

Не применялся.

1.7.7. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Справедливая стоимость Объектов оценки, в соответствии с МСФО 13 на 16.05.2019 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	5 610 000,00	(Пять миллионов шестьсот десять 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	8 410 000,00	(Восемь миллионов четыреста десять 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 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

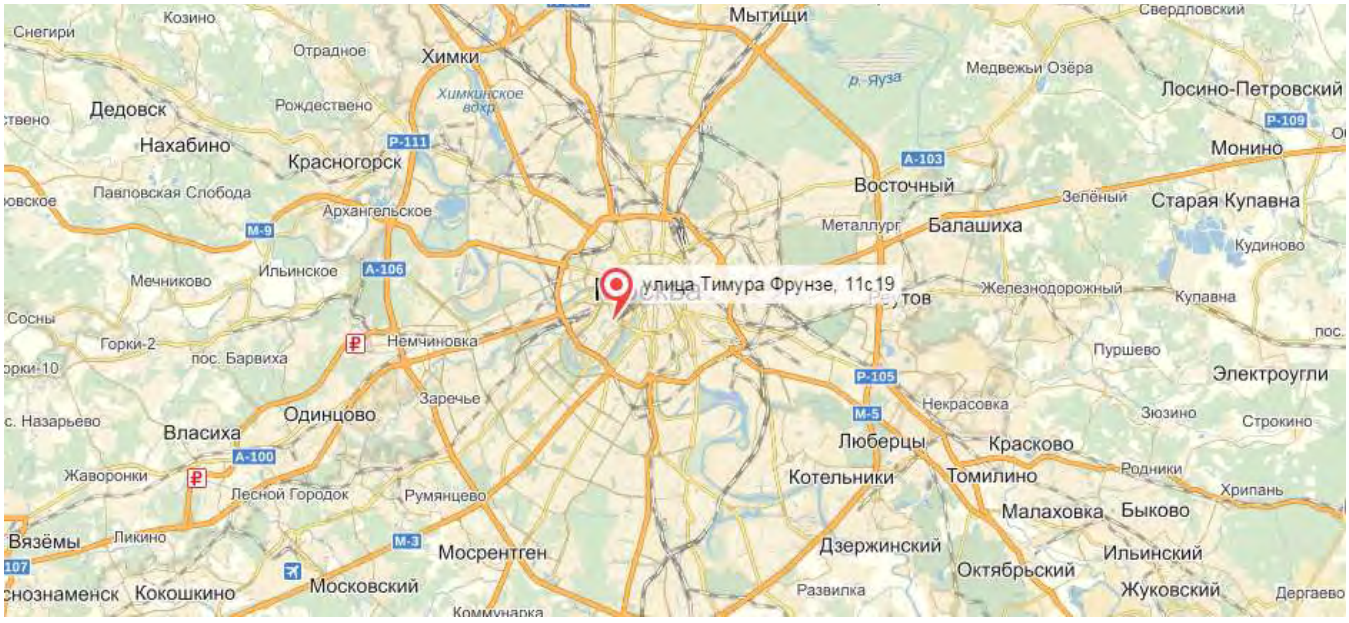
Объектами оценки являются права аренды нежилых помещений в соответствии с перечнем:

- 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

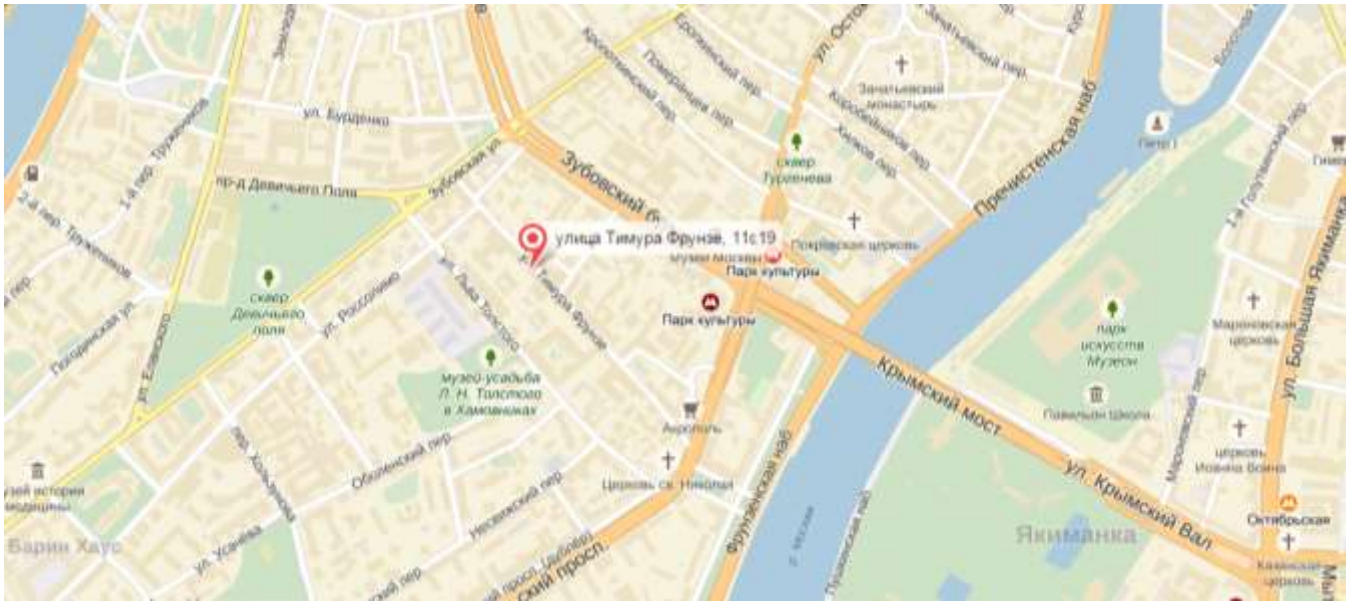
Местоположение нежилых помещений показано на картах с последовательным приближением и детализаций окружения.

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



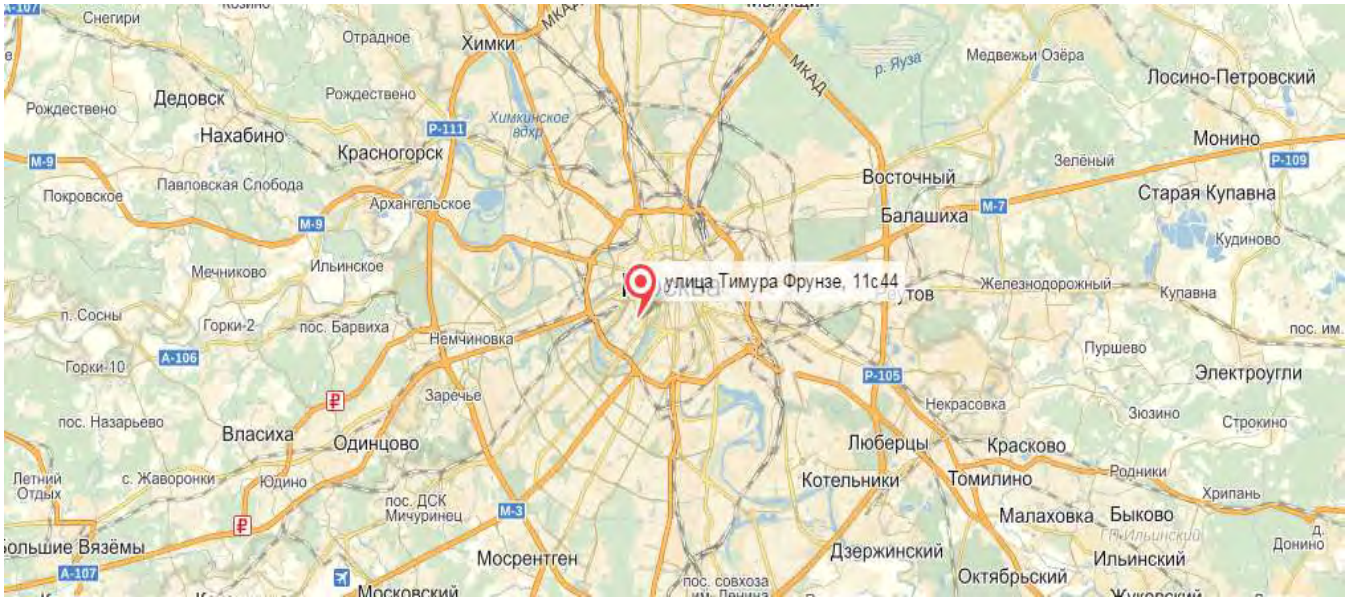
Источник информации: maps.yandex.ru

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

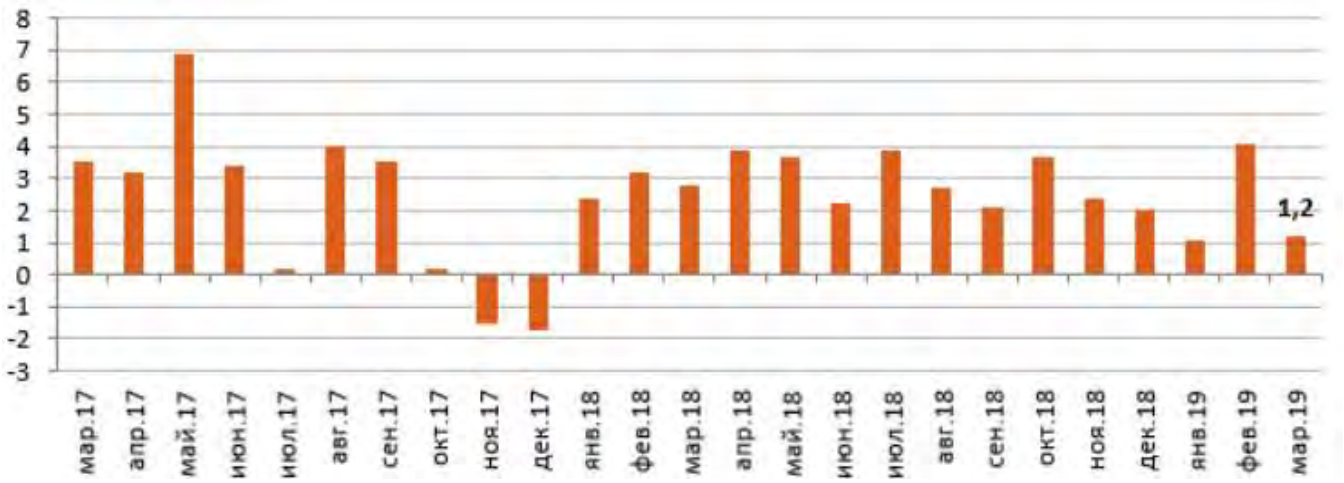
3.1. Анализ макроэкономического развития России

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

Во второй половине месяца Минэкономразвития опубликовало оценку темпа роста ВВП в марте, который составил 0,6% после уточненной оценки в 1,4% в феврале 2019 года (здесь и далее: г/г). По итогам I квартала ведомство оценило рост ВВП в 0,8%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей и попытаемся понять причины сложившейся динамики.

По данным Росстата, в марте 2019 года рост промышленного производства замедлился до 1,2% после значительного увеличения на 4,1% в феврале. По итогам I квартала 2019 года промышленное производство выросло на 2,1%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в марте снизилось на 0,6%.

Рис. 5. Динамика промпроизводства, % год к году



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

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции замедлился до 4,3% после 5,1% в феврале. В сегменте «Обрабатывающие производства» выпуск увеличился на незначительные 0,3% после роста на 4,6% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска усилилось до 4,8% после спада на 1,1% в феврале. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска ускорился до 3,7% после 1,8% месяцем ранее.

Табл. 8. Динамика сегментов промышленного производства

Период/сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Декабрь 2018	+6,3	+0,0	+4,5	+3,8
2018 год	+4,1	+2,6	+1,6	+2,0
Январь 2019	+4,8	-1,0	+1,3	-2,8
Февраль 2019	+5,1	+4,6	-1Д	+1,8
Март 2019	+4,3	+0,3	-4,8	+3,7
Январь-март 2019	+4,7	+1,3	-1,5	+0,9

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

Таким образом, росту промышленного производства в марте способствовали все сегменты, за исключением электроэнергетики, как и месяцем ранее. По итогам I квартала можно видеть аналогичную ситуацию. 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	1 кв. 2019	Март 2019 / Март 2018	1 кв. 2019 / 1 кв. 2018
Добыча угля, млн тонн	108	-0,7%	+1,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	139	+3,3%	+3,7%
Природный газ, млрд куб. м	176	+3,8%	+3,9%
Мясо скота, млн тонн	652	+10,0%	+10,8%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1 150	-5,5%	-6,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1066	-3,3%	-4,9%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	35	+21,7%	+20,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1/2	+1,2%	+0,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	4,7	+0,4%	+3,5%
Цемент, млн тонн	9,4	+13,8%	+ii,i%
Бетон товарный, млн куб. м	6,4	+26,2%	+31,5%
Прокат готовый, млн тонн	15,2	-5,0%	+0,7%
Трубы стальные, млн тонн	2,9	-1,0%	-2,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	384	+3,3%	+3,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	29,4	-3,1%	-4,0%

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

Рост выпуска в добывающем сегменте по итогам двух месяцев продолжился. Наиболее сильный рост добычи в марте показал природный газ (+3,8%), при этом добыча угля в этом месяце снизилась на 0,7%. Тем не менее, по итогам января-марта 2019 года добыча угля показала рост на 1,3%. В продовольственном сегменте динамика выпуска разнонаправленная: так, производство мяса скота в марте выросло на 10%, в то время как выпуск мяса птицы и рыбы сократился на 5,5% и 3,3% соответственно. По итогам трех месяцев ситуация с динамикой производства данных позиций аналогичная: выпуск мяса скота вырос (+10,8%), а мяса домашней птицы и рыбы – сократился (на 6,2% и 4,9% соответственно). Тенденция восстановления производства стройматериалов в марте в целом продолжилась: наиболее сильный рост показали объемы выпуска бетона (+26,2%), выпуск цемента вырос на 13,8%; производство керамических кирпичей показало слабый рост на 1,2%, а выпуск блоков и прочих строительных изделий практически не изменился (+0,4%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Так, производство стальных труб снизилось в марте на 1%, легковых автомобилей – увеличилось на 3,3%, грузовых автотранспортных средств – уменьшилось на 3,1%.

Кроме того, в конце апреля Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-февраля 2019 года. Он составил 2,47 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 1,72 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 43,4%.

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 34,4%. 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-феврале 2019 г., млрд руб.	Январь-февраль 2019 г. / Январь-февраль 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+63,1	+69,5%
Добыча полезных ископаемых	+605,9	+16,9%
Обрабатывающие производства	+578,5	> в 2,5 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+246,0	+19,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+197,6	+22,8%
Водоснабжение	+4,6	-16,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+513,2	+63,6%
Строительство	+50,2	> в 4,0 раза
Транспортировка и хранение	+184,6	+29,2%
Информация и связь	+67,0	+51,8%

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

По итогам января-февраля 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. При этом, судя по динамике финансового результата с начала года, ряд отраслей улучшили свое положение по сравнению с ситуацией в январе. Наибольший рост в январе-феврале продемонстрировали сегменты «Строительство» (сальдированный результат вырос в 4 раза), «Обрабатывающие производства» (рост в 2,5 раза), «Сельское хозяйство» (+69,5%), «Информация и связь» (+51,8% после снижения на 2% в январе). Кроме того, заметное улучшение произошло с динамикой сальдированного финансового результата в отрасли «Добыча полезных ископаемых»: по итогам первых двух месяцев 2019 года он вырос на 16,9% после сокращения на 22,2% в январе. При этом снижение сальдированного финансового результата показал сегмент «Водоснабжение» (-16,7% после падения на 43,3% в январе).

Чистая прибыль банковского сектора после 181 млрд руб. в феврале составила 142 млрд руб. месяцем позже. В том числе прибыль Сбербанка за март составила 74,4 млрд руб. В марте прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 176 млрд руб. По итогам I квартала 2019 года российские банки заработали 587 млрд руб. по сравнению с 353 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-март 2019 года составила 218,2 млрд руб.

Рис. 6. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам, млрд руб.

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

Что касается прочих показателей банковского сектора в марте, то объем его активов увеличился на 0,4% до 92,3 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 143 млрд руб. (+0,4%).

Объем розничного кредитования вырос на 255 млрд руб. (+1,7%). Таким образом, по состоянию на 1 апреля 2019 года совокупный объем кредитов экономике составил 49 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне ожидаемого возвращения инфляции на уровень ниже 5% возобновится снижение процентных ставок, что, в свою очередь, будет поддерживать темпы роста кредитования.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что недельный рост цен в апреле держался на уровне 0-0,1%, а по итогам месяца инфляция составила 0,3%. С начала года рост цен составил 2,1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция замедлилась до 5,2% после 5,3% месяцем ранее.

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

Месяц	2018	2019
Январь	0,3%	1,0%
Февраль	0,2%	0,4%
Март	0,3%	0,3%
Апрель	0,4%	0,3%

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

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В апреле среднее значение курса составило 64,6 руб. после 65,1 руб. за доллар месяцем ранее. К концу апреля курс доллара остался на том же уровне, что и месяцем ранее – 64,7 руб.

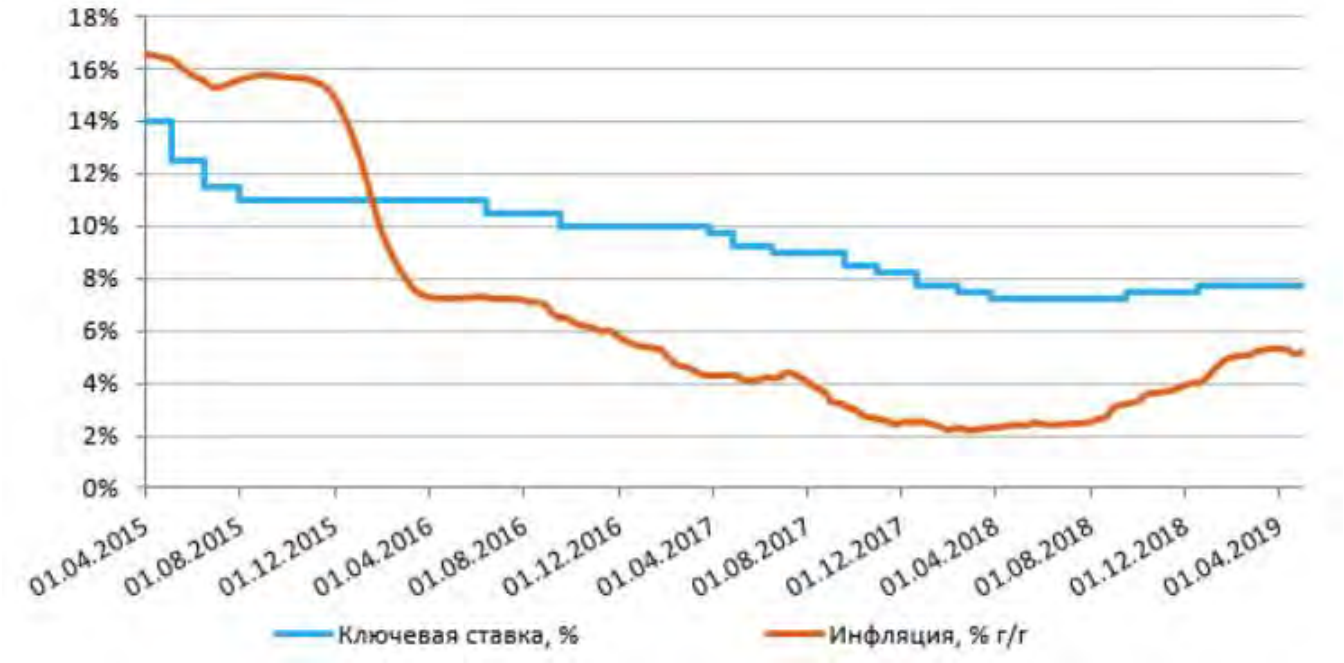
Табл. 12. Динамика официального курса доллара США в 2019 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Январь 2019	69,5	66,1	66,5
Февраль 2019	66,1	65,8	65,8
Март 2019	65,8	64,7	65,1
Апрель 2019	64,7	64,7	64,6

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

Стоит отметить, что 26 апреля состоялось заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,75%. При этом регулятор отметил, что годовая инфляция в марте прошла локальный пик и в апреле начала замедляться. Кроме того, текущие темпы прироста потребительских цен складываются несколько ниже прогноза ЦБ. Банк России не стал менять прогноз инфляции – регулятор по-прежнему ожидает, что годовая инфляция вернется к 4% в первой половине 2020 года. Помимо этого, регулятор дал сигнал о возможном снижении ключевой ставки во II-III кварталах 2019 года при развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банка России.

Рис. 7.Динамика ключевой ставки и инфляции, %



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

Помимо денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли, а также трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Об этом можно получить представление, изучив платежный баланс страны.

В первой половине апреля Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за I квартал 2019 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций в январе-марте текущего года сложилось в размере 32,8 млрд долл., увеличившись на 9,3% относительно значения за аналогичный период прошлого года. Торговый баланс по итогам первого квартала увеличился на 2,5%, с 44,2 до 45,3 млрд долл. за счет более сильного снижения импорта над экспортом. Товарный экспорт сократился на незначительные 0,5% до 101,2 млрд долл. на фоне низких средних цен на энергоресурсы в начале года. Товарный импорт потерял 2,6% и составил 55,9 млрд долл., не оказав давления на торговый баланс. В то же время, отрицательное сальдо баланса услуг выросло с 6,5 до 6,6 млрд долл. Отрицательное сальдо баланса оплаты труда сократилось с 0,7 до 0,5 млрд долл., отрицательное сальдо баланса инвестиционных доходов сократилось с 4,4 до 3,5 млрд долл.

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

Показатель	1 квартал 2019	Справочно: 1 кв. 2018	1 кв. 2019 / 1 кв. 2018, %
Счет текущих операций	32,8	30,0	+9,3%
Торговый баланс	45,3	44,2	+2,5%
Экспорт	101,2	101,7	-0,5%
Импорт	55,9	57,4	-2,6%
Баланс услуг	-6,6	-6,5	-
Баланс оплаты труда	-0,5	-0,7	-
Баланс инвестиционных доходов	-3,5	-4,4	-

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

Что касается счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на нулевом уровне. Годом ранее этот показатель также был на уровне, близком к нулю (-0,2 млрд долл.), на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Стоит отметить, что принятие внешних обязательств резидентами страны,

зафиксированное в первом квартале прошлого года, выросло почти в 3 раза, и в отчетном периоде чистое принятие внешних обязательств составило 12,7 млрд долл. Чистое приобретение зарубежных активов выросло на 62,9% до 27,7 млрд долл. на фоне наращивания активов банковским сектором.

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

Показатель	1 кв. 2019	Справочно: 1 кв. 2018	1 кв. 2019 / 1 кв. 2018
Счет операций с капиталом	0,0	-0,2	-
Чистое принятие обязательств (знак «–» – погашение)	12,7	4,6	> в 2,8 раза
в т. ч. частным сектором	3,0	-1/5	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «–» – продажа)	27,7	17,0	+62,9%
в т. ч. частным сектором	28,9	17,4	+ббд%
Чистые ошибки и пропуски	0,7	1/9	-63,2%
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	25,2	16,1	+56,5%

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

Чистое принятие задолженности, приходящееся на частный сектор, по итогам I квартала текущего года составило 3 млрд долл. (банки погасили долга на 5,5 млрд долл., в то время как прочие сектора привлекли долга на 8,5 млрд долл.). Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора составило 28,9 млрд долл. (при этом банки приобрели зарубежных активов на 10,3 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 18,6 млрд долл.). Положительное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 0,7 млрд долл. В результате, по итогам I квартала чистый отток частного капитала из страны составил 25,2 млрд долл., увеличившись на 56,5% по сравнению со значением за аналогичный период прошлого года (16,1 млрд долл.). Таким образом, отток капитала в отчетном периоде был сформирован в основном в результате наращивания зарубежных активов как банковскими, так и небанковскими секторами.

Табл. 15. Динамика внешнего долга и золото-валютных резервов

Показатель	01.04.18	01.04.19	Изменение
Объем внешнего долга, млрд руб.	520,139	467,801	-10,1%
Объем золото-валютных резервов ЦБ, млрд руб.	457,995	487,803	+6,5%

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

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 апреля 2019 года снизился за год на 10,1% на фоне погашения долга как частным сектором, органами государственного управления, так и Центральным Банком. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 6,5%.

Выводы:

- Рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в марте 2019 года составил 0,6% после 1,4% в феврале;
- Промпроизводство в марте 2019 года в годовом выражении выросло на 1,2%, а по итогам I квартала 2019 года промышленное производство увеличилось на 2,1%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-феврале 2019 года составил 2,47 трлн руб. по сравнению с 1,72 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,7 п.п. до 34,4%;

- Банковский сектор в марте заработал 142 млрд руб. прибыли. За январь-март 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 587 млрд руб. по сравнению с 353 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в апреле 2019 года составил 0,3%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция снизилась до 5,2% с 5,3% месяцем ранее;
- Величина ключевой процентной ставки ЦБ сохранена на уровне 7,75%, при этом Банк России дал сигнал о возможном снижении ключевой ставки на ближайших заседаниях в случае развития ситуации в соответствии с базовым прогнозом ЦБ;
- Среднее значение курса доллара США в апреле 2019 года снизилось до 64,6 руб. по сравнению с 65,1 руб. в марте;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам I квартала 2019 года увеличилось на 9,3% до 32,8 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала вырос на 56,5% и составил 25,2 млрд долл.;
- Объем внешнего долга страны по состоянию на 1 апреля 2019 года в годовом выражении сократился на 10,1% до 467,8 млрд долл., в то время как величина международных резервов увеличилась на 6,5% до 487,8 млрд долл.

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

3.2. Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости г. Москвы

В январе 2019 г. в аренду предлагалось 1 972 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 220 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 34%, а по общей площади – на 26%.

Средняя арендная ставка за месяц сократилась на 2% и составила 16 331 руб./кв. м/год. Курс доллара в январе снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 1% и составила 245$/кв.м/год. За год, с января 2018 года рублевые ставки снизились на 10%.

Объем предложения на рынке аренды, как и на рынке продажи, в январе снизился в связи с большим количеством праздничных дней. Деловая активность в начале года традиционно была невысокой, поэтому изменение ставок оказалось несущественным.

Лидером по объему предложения в январе были производственно-складские помещения, доля которых по площади составила 48%, за ними идут офисные помещения (43%), а далее - торговые помещения (9%).

Торговая недвижимость

В январе 2019 г. на рынке экспонировалось 376 объектов общей площадью 109 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 30%, а общая площадь – на 41%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 22 объекта общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя декабря на 24% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 12% и составила 70 443 руб./кв. м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 70 000 руб./кв.м/год, при этом выросла с 41% до 45%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2019 г. снизилось на 30%, а по общей площади – на 41%. Объем предложения составил 334 объекта общей площадью 102 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 7% и составила 25 858 руб./кв.м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 30 000 руб./кв. м/год, при этом снизилась с 30% до 27%.

Судя по росту ставок как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре по сравнению с объектами за его пределами оказывается выше.

Офисная недвижимость

В январе 2019 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 27% и составил 1 069 объектов общей площадью 526 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 32%, а их общая площадь – на 34%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 27 576 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 38%, а по общей площади – на 26%, при этом средняя ставка не изменилась и составила 15 965 руб./кв.м/год.

Судя по отсутствию значительных изменений ставок по объектам, как в центре, так и за его пределами, ситуация в условиях низкой деловой активности оставалась относительно стабильной

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в январе 2019 г. снизился на 28% по количеству и на 21% по общей площади и составил 527 объектов общей площадью 584 тыс. кв.м.

Средняя ставка в январе сократилась на 1% и составила 6 322 руб./кв.м/год.

Источник обзора: RRG, http://rrg.ru/analytic/review/rent-january-2019

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 н 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 н 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 н рассматривается следующий вариант использования. НИЭ 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 объектов 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 объектов 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 использования 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 арендаторов 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. 16. 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			

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 17. 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. 18. 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. 19. 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. 20. 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. 21. 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. 22. 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. 23. 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. 24. 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. 25. 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. 26. 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. 27. 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. 28. 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 арендаторов 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. 29. 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. 30. 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. 31. 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. 32. 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. 33. 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. 34. 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. 35. 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. 36. 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. 37. 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. 38. 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. 39. 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. 40. 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. 41. 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 = rf + p1 + p2 + p3,

где rf – безрисковая ставка дохода;

p1 – премия за риск вложения в недвижимость

p2 – премия за низкую ликвидность недвижимости

p3 – 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 ***7,34%.***

Значения КБД Московской биржи 16.05.2019

Срок до погашения, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	7.16	7.22	7.28	7.34	7.56	7.71	7.91	8.04	8.22	8.41	8.52	8.64

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. 42. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение	Источник
Безрисковая ставка	7,34%	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	**8,34%**	**Расчет Оценщиков**

Источник информации: данные Заказчика

Таким образом, в результате вышеприведенных расчетов, ставка дисконтирования составила 8,34%.

4.2.7. Расчет стоимости Объектов оценки

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

Объект оценки №1

Табл. 43. Расчет стоимости Объекта оценки №1

Показатель	01.06.2019	01.07.2019	01.08.2019	01.09.2019	01.10.2019	01.11.2019
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
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.						-104 897,35
Затраты на аренду (постоянные), руб.	-731 193,26	-731 193,26	-731 193,26	-731 193,26	-731 193,26	-758 003,68
Затраты на аренду (переменные), руб.	-159 881,63	-159 881,63	-159 881,63	-159 881,63	-159 881,63	-165 743,95
НДС, руб.	39 086,47	39 086,47	39 086,47	39 086,47	39 086,47	32 551,92
Денежный поток, руб.	234 518,82	234 518,82	234 518,82	234 518,82	234 518,82	90 414,18
Период дисконтирования	0,04	0,12	0,21	0,29	0,37	0,46
Ставка дисконтирования	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%
Коэффициент дисконтирования	1,00	0,99	0,98	0,98	0,97	0,96
Приведенная стоимость денежного потока, руб.	233 799,37	232 243,87	230 698,72	229 163,86	227 639,20	87 177,98
Стоимость Объекта оценки, руб.	**5 607 432,24**					

Источник информации: расчеты Оценщиков

Табл. 44. Расчет стоимости Объекта оценки №1 (продолжение)

Показатель	01.12.2019	01.01.2020	01.02.2020	01.03.2020	01.04.2020	01.05.2020
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
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.						
Затраты на аренду (постоянные), руб.	-767 752,93	-767 752,93	-767 752,93	-767 752,93	-767 752,93	-767 752,93
Затраты на аренду (переменные), руб.	-167 875,71	-167 875,71	-167 875,71	-167 875,71	-167 875,71	-167 875,71
НДС, руб.	49 732,85	49 732,85	49 732,85	49 732,85	49 732,85	49 732,85
Денежный поток, руб.	298 397,11	298 397,11	298 397,11	298 397,11	298 397,11	298 397,11
Период дисконтирования	0,54	0,62	0,71	0,79	0,87	0,96
Ставка дисконтирования	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%
Коэффициент дисконтирования	0,96	0,95	0,95	0,94	0,93	0,93
Приведенная стоимость денежного потока, руб.	285 802,37	283 900,89	282 012,06	280 135,80	278 272,03	276 420,65

Источник информации: расчеты Оценщиков

Табл. 45. Расчет стоимости Объекта оценки №1 (продолжение)

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	1,04	1,12	1,21	1,29	1,37	1,46
Ставка дисконтирования	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%
Коэффициент дисконтирования	0,92	0,91	0,91	0,90	0,90	0,89
Приведенная стоимость денежного потока, руб.	274 581,59	272 754,76	270 940,09	269 137,49	267 346,89	1 325 404,61

Источник информации: расчеты Оценщиков

Объект оценки №2

Табл. 46. Расчет стоимости Объекта оценки №2

Показатель	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.	1 488 915,24	1 488 915,24	1 488 915,24	1 488 915,24	1 488 915,24	1 488 915,24	1 637 806,76
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.							
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
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
НДС, руб.	66 783,05	66 783,05	61 115,32	61 115,32	61 115,32	61 115,32	56 818,51
Денежный поток, руб.	400 698,30	400 698,30	366 691,90	366 691,90	366 691,90	366 691,90	511 286,61
Период дисконтирования	0,04	0,12	0,21	0,29	0,37	0,46	0,54
Ставка дисконтирования	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%
Коэффициент дисконтирования	1,00	0,99	0,98	0,98	0,97	0,96	0,96
Приведенная стоимость денежного потока, руб.	399 469,05	396 811,33	360 718,83	358 318,92	355 934,98	353 566,90	489 706,24
Стоимость Объекта оценки, руб.	**8 407 622,73**						

Источник информации: расчеты Оценщиков

Табл. 47. Расчет стоимости Объекта оценки №2 (продолжение)

Показатель	01.01.2020	01.02.2020	01.03.2020	01.04.2020	01.05.2020	01.06.2020	01.07.2020
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
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.		-159 720,00					
Затраты на аренду (постоянные), руб.	-871 613,33	-915 194,00	-915 194,00	-915 194,00	-930 705,76	-930 705,76	-930 705,76
Затраты на аренду (переменные), руб.	-311 725,33	-342 897,86	-342 897,86	-342 897,86	-348 709,69	-348 709,69	-348 709,69
НДС, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Денежный поток, руб.	454 468,11	219 994,91	379 714,91	379 714,91	358 391,32	358 391,32	358 391,32
Период дисконтирования	0,62	0,71	0,79	0,87	0,96	1,04	1,12
Ставка дисконтирования	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%
Коэффициент дисконтирования	0,95	0,95	0,94	0,93	0,93	0,92	0,91
Приведенная стоимость денежного потока, руб.	432 389,92	207 914,95	356 477,12	354 105,43	331 996,38	329 787,57	327 593,45

Источник информации: расчеты Оценщиков

Табл. 48. Расчет стоимости Объекта оценки №2 (продолжение)

Показатель	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	1 003 817,05
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	-560 925,35
Затраты на аренду (переменные), руб.	-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
Денежный поток, руб.	358 391,32	358 391,32	358 391,32	358 391,32	358 391,32	1 989 648,49
Период дисконтирования	1,21	1,29	1,37	1,46	1,54	1,62
Ставка дисконтирования	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%
Коэффициент дисконтирования	0,91	0,90	0,90	0,89	0,88	0,88
Приведенная стоимость денежного потока, руб.	325 413,93	323 248,91	321 098,30	318 961,99	316 839,90	1 747 268,61

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 16.05.2019 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	5 607 432,24	(Пять миллионов шестьсот семь тысяч четыреста тридцать два рубля 24 копейки)
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	8 407 622,73	(Восемь миллионов четыреста семь тысяч шестьсот двадцать два рубля 73 копейки)

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):

$$\mathbf{С = СЗ \times (1 – СИ),}$$

где:

С – стоимость здания или сооружения;

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

СИ – общий накопленный (совокупный) износ.

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

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

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 ($И_{физ}$) – 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 ($И_{функц}$) – 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 ($И_{внешн}$) – 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 16.05.2019 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	5 610 000,00	(Пять миллионов шестьсот десять 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	8 410 000,00	(Восемь миллионов четыреста десять 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 16.05.2019 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	5 610 000,00	(Пять миллионов шестьсот десять 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	8 410 000,00	(Восемь миллионов четыреста десять тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик Бурдюгов В. В.

Оценщик Григорян Г. Р.

16 мая 2019 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

07-03492/18 № **07.05.2018**

на № 2177/318-Ю от 03.05.2018

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 организации оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций — М.Г. Соколова

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93
отпечатано в 50 экземплярах
экз. № 5

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в единон 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

М.П.

0023748

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

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

ООО "Центр корпоративных решений"
(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

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 11 лет

Общий стаж: 23 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности:
1. Диплом №ПП 656739 от 19.12.2006 Государственный университет по землеустройству (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ШВ 220636 от 25.06.1993 Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (высшее)

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

Сведения о результатах проведенных РОО плановых проверок члена саморегулируемой организации:
1. Плановая, 02.09.2010 - 02.09.2010, основание проведения: Решение №1264, результат: Пройдена;
2. Плановая, 05.06.2013 - 05.06.2013, основание проведения: Решение №5972, результат: Пройдена;
3. Плановая, 04.04.2016 - 14.04.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 07.08.2018г. незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. 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.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 августа 2018 г.

Дата составления выписки 07 августа 2018 г.

Исполнительный директор (подпись) С.Д. Заякин

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003272-1 «09» февраля 2018 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 2018 г. № 47

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «09» февраля 2021 г.

Ренессанс®
страхование

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер:	**001PIL-400691/2018**
СТРАХОВЩИК:	**ООО «Группа Ренессанс Страхование»** Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22 Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2015г.
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 2018г. по «27» июня 2019г.** 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 2015 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 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.
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ:	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключён 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):	3.375.000,00 (Три миллиона триста семьдесят пять тысяч) рублей по каждому страховому случаю и **6.750.000,00 (Шесть миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей** по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	**6.623,00 (Шесть тысяч шестьсот двадцать три) рубля.** Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2018 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «20» июня 2018 года.

СТРАХОВЩИК:
ООО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика: _____
(Старший специалист отдела страхования имущества и ответственности юридических лиц Маров В.С., на основании доверенности №2017/998 от 11.07.2017г.)

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Григорян Гарегин Рафаэлович

_____ / Григорян Г.Р. /
подпись

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:

Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 200567, выдан 13.09.2006г.
Паспортно-визовым управлением ГУВД г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 07 » августа 2007г., регистрационный № 000564
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.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 01 » июля 2016 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0021232 *

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

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

ООО "Центр корпоративных решений"
(Ф.И.О. заявителя 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

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 12 лет

Общий стаж: 23 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности:
1. Диплом №ПП 491680 от 04.03.2005 МИПКК МГТУ им. Н. Э. Баумана (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №РВ 399190 от 14.06.1988 Московский институт стали и сплавов (высшее)

Квалификационный аттестат:
1. №003275-1 от 09.02.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 09.02.2021;
2. №003276-2 от 09.02.2018, направление: Оценка движимого имущества, действителен до 09.02.2021

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:
1. Плановая, 02.09.2010 - 02.09.2010, основание проведения: Решение №1264, результат: Пройдена;
2. Плановая, 05.06.2013 - 05.06.2013, основание проведения: Решение №5969, результат: Пройдена;
3. Плановая, 04.04.2016 - 14.04.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 01.08.2018 мер дисциплинарного воздействия не применялось. По состоянию на 01.08.2018г. незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО в производстве отсутствуют. 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.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01 августа 2018 г.

Дата составления выписки 01 августа 2018 г.

Исполнительный директор (подпись) С.Д. Заякин

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003275-1 «09» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бурдюгову Вячеславу Владимировичу

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

от «09» февраля 2018 г. № 47

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «09» февраля 2021 г.

Ренессанс®
страхование

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер:	001PIL-400692/2018
СТРАХОВЩИК:	**ООО «Группа Ренессанс Страхование»** Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22 Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2015г.
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 2018 г. по «27» июня 2019г.** 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 2015 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 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 наступившим 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 заключён 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):	3.375.000,00 (Три миллиона триста семьдесят пять тысяч) рублей по каждому страховому случаю и **6.750.000,00 (Шесть миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей** по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	**6.623,00 (Шесть тысяч шестьсот двадцать три) рубля.** Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2018 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «20» июня 2018 года.

СТРАХОВЩИК:
ООО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика: _____
(Старший специалист отдела страхования имущества и ответственности юридических лиц Маров В.С., на основании доверенности №2017/998 от 11.07.2017г.)

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Бурдюгов Вячеслав Владимирович

_____ / Бурдюгов В.В. /
подпись

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

г. Москва

Полис № 001PIL-451909/2019

обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности

(выдержка из Договора №001PIL-451909/2019 обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности)

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Центр корпоративных решений» ИНН 9705008380
119049, г. Москва, 1-й Люсиновский переулок, д. 3Б, черд. зд. пом.I, комн. 5,9.

Лица, ответственность которых застрахована:
Граждане (дееспособные физические лица) – индивидуальные предприниматели без образования юридического лица (прошедшие государственную регистрацию на право проведения индивидуально-трудовой деятельности), получившие аттестат Оценщика, находящиеся в трудовых отношениях со Страхователем в соответствии с заключенным со Страхователем трудовым договором (контрактом), гражданско-правовым договором.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
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, находящимися в штате Страхователя) 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.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем и/или Лицом, ответственность которого застрахована (оценщика), 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, находящимися в штате Страхователя) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:
100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
с «15» апреля 2019 г. по «14» апреля 2020 г.

Условия страхования, не оговоренные настоящим страховым полисом, регламентируются Договором №001PIL-451909/2019 обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, а также приложениями к нему.

Страховщик
АО «Группа Ренессанс Страхование»

(Руководитель Отдела страхования имущества и ответственности юридических лиц Поличенкова И.Г., на основании доверенности №2018/1314 от 10.09.2018 г.)

МП

Приложение 2. Копии документов, относящихся к Объектам оценки

Вх № 252
от 01.12.2015 г.

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 «Рентные инвестиции» ДУ Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

в качестве Арендатора

НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ («Договор») заключен в г. Москва, Российская Федерация, 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. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемым в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Тарасова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, и

Обществом с ограниченной ответственностью «УК «Рентные инвестиции» ДУ Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическим лицом, учрежденным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030930 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемым в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Адаева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава,

далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», в 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 Арендатором Арендодателю и составленный в соответствии с формой, согласованной Сторонами в **Приложении № 3**.

«**Акт Осмотра**» означает акт осмотра Помещений, составляемый 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, определяемые в статье 6 Договора.

«**Арендуемая 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 Арендатора» означает отношение Арендуемой 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 о продлении срока его действия по 22 ноября 2020 г. включительно, подписанное подписанное 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. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 19, флигель 8.

«Земельный Участок» означает земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005014:1001, общей площадью 35 981 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, вл. 11, корп. 4, стр. 7Ф/11-2, стр. 7, 13, фл. 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 лицо 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 Помещениях составляет 100% от суммы потребления холодного и горячего водоснабжения в Помещениях), сетевого 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, «хоны, 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, наличия 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 Арендуемой 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 фальш-пол, включая неразборный фальш-пол, ножки фальш-пола и рантки фальш-пола;
2. смонтированные Арендатором в Помещениях напольные покрытия, включая, но не ограничиваясь, ковролин, 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, потолки, выполненные из гипсокартона, армстронг, грильято, натяжные потолки, подвижные потолки из гипсокартона;
6. смонтированный Арендатором в Помещениях плинтус;
7. смонтированные Арендатором в Помещениях двери;
8. смонтированные Арендатором в Помещениях жалюзи на окнах, шторы, системы экраны, тонирующая или декоративная пленка;
9. смонтированные Арендатором в Помещениях подоконники;
10. смонтированные Арендатором в Помещениях вентиляторные 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, анемостаты иные вентиляционные решетки, пожарные датчики, спрашиваемые и дренчерные топливки (оросители), пункты контроля и управления системы АПС и СОУЭ, пожарные оповещатели (дымовые, тепловые и ручные), звуковые потолки, пожарные шкафы в комплекте с пожарными рукавами и стволами, настенные розетки, настенные выключатели, автоматические выключатели, УЗО, блоки управления вентиляторными доводчиками, лючки, цветные движения, считыватели контроля-доступа, турникеты, кнопки, видеодомофон;
15. смонтированные Арендатором в Помещениях синтезаторские приборы (включая, но не ограничиваясь, раковины, умывальники, смесители, ванны, душевые кабины, унитазы, биде, писсуары, установки напорной канализации);
16. смонтированные Арендатором в Помещениях встроенные светильники (включая потолочные, настенные, эвакуационные светильники «ВЫХОД»);
17. смонтированные Арендатором в Помещениях электрические щиты, узлы учета электроэнергии.

18. смонтированные Арендатором в Помещениях вентиляционные установки, вентиляционные короба, дроссель-клапаны, анемостаты, вентиляционные решетки;

19. смонтированные Арендатором в Помещениях типовые завесы, 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 выше, 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, являющуюся способом обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору и уплачиваемую Арендатором в соответствии с п. 4.11 Договора.

«Обстоятельства Непреодолимой Силы» означает события и обстоятельства, включающие, 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 неспособность их перевода, а также резкое изменение курса валют не являются Обстоятельством Непреодолимой 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 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 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 (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 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, полные 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, переплавировку, переоборудование, иные улучшения Помещений, а также текущий ремонт Помещений согласно п.п. (v), (vii) п. 5.4.2.1 Договора. Результаты Работ Арендатора могут представлять собой как отделимые 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 непродуктовой 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 все 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.

«Срок Аренды» означает период времени, на который Арендодатель предоставляет Арендатору Помещения 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 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 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 поставщиков Коммунальных Услуг, организации технической инвентаризации, организации, осуществляющие кадастровую деятельность, и кадастровых инженеров.

«**Часы Работы Арендатора**» означает круглосуточно в понедельник по воскресенье (оба дня включительно), когда Арендатор обязуется использовать Помещения 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. упоминания слов в единственном числе также распространяются на слова в 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. термин «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 различий между указанием в Договоре каких-либо сроков, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей одновременно в цифрах и прописью преимущество имеется 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 указанное одобрение, разрешение или согласие 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 передаются Арендатору для целей Разрешенного Использования, а также для осуществления Арендатором Помещений третьим лицам по условиям субаренды, при условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя на заключение договоров 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. 13, стр. 19, фонарь 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 поэтажном плане, приведенном в **Приложении № 1** к Договору.

2.3. Стороны соглашаются, что площади Помещений в соответствии с документами технической инвентаризации 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 77АБ № 785405 от 27 апреля 2004 г. (регистрационная запись № 77-01/30-45/2004-810 от 27.04.2004 г.).

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное пользование Помещения не позднее 23 ноября 2015 г. о подтверждение чего Стороны подпишут 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 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 результатами фотосъемки, превалирующим значение имеют результаты фотосъемки, зафиксированные в двойных экземплярах электронных носителей.

3.2. Подписанный Сторонами Акт Приема-Передачи подтверждает надлежащее исполнение Арендодателем обязанности по передаче Помещений Арендатору.

3.3. Возврат Помещений Арендатору 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 возвратить 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 принятыми 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 документа, составленного в соответствии с п. 7.1.17 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 передать 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 состояние Помещений:

3.6.1. стены, пол, остекление, потолок, 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 следы; выровнены или иное напольное покрытие не имеет повреждений в виде дыр и порывов; настенная и напольная плитка, если имеется, не имеет повреждений в виде сашок и трещин; межкомнатные двери установлены и находятся в рабочем состоянии;

3.6.2. остекление Помещений не имеет повреждений и элементы откидывания и тонирования 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. электротехнические оборудование, включая электровыключатели, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в Помещениях, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;

3.6.5. санитарно-технические оборудование, установленное в Помещениях, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;

3.6.6. демонтированы все фирменные символики, 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 передать 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 Арендодателю представители 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 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 прекращения 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 в Здание, на прилегающую 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 задержка возврата Помещений Арендатором не будет считаться мораторием согласия Арендодателя на продолжение использования Помещений Арендатором, и, соответственно, продлением срока действия Договора/необновлением Договора на неопределенный срок. В случае неявки уполномоченного лица Арендатора для подписания Акта Возврата (или необоснованного 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 Помещениях и/или Здании имущество Арендатора 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 Арендодателем в связи с вывозом и передачей имущества Арендатора на хранение, подлежат полной оплате Арендатором и могут быть удержаны Арендодателем из суммы Обеспечительного Платежа. При этом Арендодатель, в любом случае, не отвечает за сохранность и неправность имущества Арендатора, оставленного в Помещениях и/или Здании.

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 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 Арендуемая 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 Арендуемой Площади Помещений и не повлечет за собой пересмотр согласованного размера Арендуемой Площади и размера Арендной Платы.

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 «31» мая 2016г. по ставкам Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 13 898 (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 «31» мая 2016г. 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 01 июня 2016 г. по ставкам 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, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

В период с 01 июня 2016 г. по дату истечения Срока Аренды размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещения 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-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:

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

4.5.2.2. Плату за устанавливаемую мощность электроэнергии, в размере 75 (Семьдесят пять) кВт;

4.5.2.3. Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и отопление (теплоснабжение), потребляемые Арендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается по основаниям показаний приборов учета, установленных в Здании.

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 наличия предоставляется 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 незамедлительно 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 неисправностей 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 сопроводительных 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 7 008 (Семь тысяч) Рублей РФ, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 126 850 (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 налога на имущество и/или между предыдущими размерами 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 Договора 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 Платы 2 за первый месяц Срока Аренды по причинам,

...нанимателем 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, каждого из оплачиваемых месяцев. Для получения счета Арендатор обязан прибыть в 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 подлежит 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, авансом за оплачиваемый 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 (иными 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 на заключение указанных договоров. В случае если предоставление соответствующих услуг обеспечивается с согласия Арендатора Арендодателем, то плата указанных услуг производится Арендатором Арендодателю на основании счетов и подтверждающих расходы документов.

4.9. Арендодатель вправе выставлять Арендатору счета для возмещения дополнительных расходов, связанных с содержанием Помещений, производимых им по согласованию Сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора. Указанные счета подлежат оплате Арендатором в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты выставления счета.

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 Помещения 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 Помещения не является нарушением Договора, и является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендодателя обеспечивать предоставление Арендатору Эксплуатационных Услуг, Коммунальных Услуг, а также доступа в Помещения в соответствии со статьей 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 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 Помещения, 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 Помещения по основаниям, установленным настоящим пунктом Договора.

4.11. Обеспечительный Платеж

4.11.1. В целях обеспечения исполнения своих обязательств по Договору в том числе обязательств по уплате Арендной Платы и иных платежей по Договору Арендатор обязан оплатить 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, в 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 весь период нахождения 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 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 сумму задолженности Арендатора по уплате Арендной Платы, с письменным уведомлением Арендатора за 3 (три) рабочих дня до даты такого удержания. Сумму неустоек и другие суммы, которые должны быть уплачены Арендатором Арендодателю в соответствии с Договором, а также сумму, по возмещению убытков, понесенных Арендодателем в результате повреждения Помещений и/или Здания (или имущества Арендодателя (а также любых их частей)) в связи с обстоятельствами, за которые отвечает Арендатор, или понесенных Арендодателем в результате каких-либо нарушений Арендатором своих обязательств по Договору, указанных в соответствии с п. 8.27. настоящего Договора с письменным уведомлением Арендодателем за 3 (Три) Рабочих Дня о необходимости осуществить указанные платежи. 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 считается такого удержания.

4.11.4. В случае если Арендодатель в любое время в течение срока действия Договора произвел 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 выплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного Платежа до размера, соответствующего условиям Договора на основании счета на оплату.

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 обстоятельствам, не зависящим от Арендатора, либо по инициативе Арендатора в связи с иновым поведением Арендодателя, Арендодатель обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта Возврата возвратить Арендатору фактически полученную Арендодателем и находящуюся у Арендодателя на момент возврата сумму Обеспечительного Платежа, за вычетом всех сумм, подлежащих уплате Арендодателем 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 всех обязательств по Договору.

4.12. Порядок расчетов по Договору

4.12.1 Все платежи по Договору в пользу Арендодателя осуществляются банковскими переводами по его банковским реквизитам, указанным в Договоре. При получении официального письменного уведомления от Арендодателя об изменении его банковских реквизитов, указанных в Договоре, Арендатор должен совершать платеж по новым реквизитам, указанным в таком уведомлении.

4.12.2. В платежных поручениях Арендатор должен указывать назначение платежа со ссылкой на номер Договора, счета, с разбивкой суммы, если оплата производится по нескольким счетам, с выделением суммы налогов, как это предусмотрено действующим законодательством РФ. Если Арендатор не указал назначение платежа или любую сумму, 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 переведен 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 обязательств Арендатора по Договору. В таком случае Арендодатель возвратит указанную сумму на счет третьего лица и уведомит Арендатора письменно 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 кредитными банком при осуществлении Сторонами платежей, и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по Договору.

4.12.6. Для получения счета на оплату соответствующего платежа по Договору Арендатор обязан прибыть к Арендодателю по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2. Неполучение Арендатором счета не является основанием для неуплаты какой-либо суммы по Договору. В таком случае Арендатор должен осуществить уплату причитающейся суммы с использованием реквизитов, указанных в Договоре, или реквизитов, которые содержались в последнем счете на оплату вышестоящего платежа, выставленном Арендодателем.

4.12.7. Если иное право 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 уплате 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 уплате Арендатором в размере, включающем в себя сумму своего 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 платежа, 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 взаимозачет, уменьшать или удерживать суммы Арендной Платы и иных платежей по настоящему Договору в счет собственных претензий к Арендодателю. В случае досрочной уплаты Арендатором Арендодателю этих сумм, подлежащих уплате Арендатором в соответствии с настоящим Договором, Арендатор не имеет права на начисление каких-либо процентов за использование Арендодателем указанных средств.

4.12.10. Оплата платежей по Договору за неполный месяц 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. 3.2. Договора.

5.2 Обязательства по оплате

Арендатор обязуется своевременно, должным образом и в полном объеме уплатить Обеспечительный Платеж и восполнить 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 право 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 Арендодатель 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. Наполнение и/или ненадлежащее исполнение Арендатором Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Арендатора является 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, в также деятельности, в ходе которой нарушается общественный порядок, применяются «худобства 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 нормы и нормативы допустимого уровня шума;

5.3.3.5. способом, который может возрушить безопасность 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 стен или потолков Здания, или нарушит конструкцию Здания, или какой-либо прибор, оборудование или электрических сетей, обслуживающих Здание (сети установлены данного соответствующей нагрузки);

5.3.3.8. способом, который влечет перегрузку электрических и иных сетей и/или установление приборов и оборудования, 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/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 превышением электрической мощности, включая все штрафы, а также, наложенные на Арендодателя в связи с превышением вышеуказанных лимитов, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения счета Арендодателя и иной 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 нормальные условия труда и пребывание в Здании, а том числе: вносить и хранить взрывчатые, взрыво- и пожароопасные, радиоактивные, легковоспламеняющиеся вещества, наркотические и каковые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части; пользоваться звуко- и радиоусиливающими и вибрационными установками 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 несет ответственность за надлежащее техническое, 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 ими соответствующих допусков и иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с повышенной опасностью 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 полном объеме несет/остается на Арендаторе.

5.3.10. Арендатор 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 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 мусоротару, 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, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия Арендатора, порядка курения в Здании и на прилегающей к Зданию территории, а также содержание порядка в местах, отведенных для курения.

5.3.13. Арендатор и посетители Арендатора имеют право в течение всего Срока Аренды по Договору использовать наряду и совместно с Арендодателем, другими арендаторами и пользователями помещений в Здании Места 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 письменного письменного согласия Арендодателя.

5.3.14. Арендатор обязуется не производить 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 в 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 какие-либо изменения 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 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 такие изменения только силами подрядчика, предварительно письменно одобренного Арендодателем, а 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 обеспечить беспрепятственный и немедленный доступ в Помещения работников аварийно-технических служб, представителей Арендодателя, работников службы безопасности Арендодателя.

5.3.18. Арендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный допуск в Помещения представителей Арендодателя на условиях, определенных Договором.

5.3.19. В процессе использования Помещений для целей Разрешенного Использования Арендатор обязуется:

5.3.19.1. Своими силами и за свой счет установить в Помещениях вентиляцию, кондиционеры, климатическое и иное оборудование, необходимые 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 Использования;

5.3.19.2. Осуществлять все разгрузочно-погрузочные работы исключительно в зоне, указанных Арендодателем;

5.3.19.3. Предпринимать все действия по недопущению проникновения запахов из Помещений в граничащие 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 применимыми требованиями;

5.3.19.5. Постоянно и без перерывов использовать Помещения для целей Разрешенного Использования в Часы Работы Арендатора, при

этом часы работы заведения общественного питания и/или предприятия розничной торговли устанавливаются Арендатором самостоятельно.

5.3.19.6. Обеспечить соответствие качества продукции, изготавливаемой 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. Предлагать максимальные условия для организации общественного питания в соответствии с наименьшими стандартами качества, а также соблюдать обладающие нормы целового оборота и деловой этики.

5.4. **Эксплуатация, обслуживание и ремонт**

5.4.1. Арендатор обязуется своими силами и за свой счет 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.

5.4.2. В целях поддержания Помещений в надлежащем состоянии Арендатор 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, на предохранение от преждевременного износа и устранению возникающих в Помещениях 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, 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), (iii), (iv) элементов и иных элементов интерьера и отделки, если имеющиеся на них повреждения не могут быть устранены другим способом;

(iii) устранение всех повреждений электротехнического оборудования, включая электровыключатели, розетки, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;

(iv) устранение всех повреждений системы контрольно-

водоснабжения, 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 Помещения, и перегородок, имеющихся в нем, покраску потолков;

(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 сомнения 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. (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 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 (в том числе, осуществлять Помещения за свой счет первичными 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 назначить лица, ответственные 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

уведомить об этом Арендодателя не позднее дня, следующего за днем их назначения.

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/Помещения с согласия Арендатора.

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 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 1057747030900) с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Красногвардейский».

Порядок и условия страхования определяются Сторонами в соответствии с требованиями к страхованию, приведенными в **Приложении № 6** к Договору.

5.7. **Информационные и иные вывески Арендатора**

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.

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.

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 при этом расходы.

5.7.4. Не позднее срока, указанного в п. 5.3 Договора, Арендатор обязан за свой счет демонтировать все свои информационные и иные вывески, вывезти их из Здания/Помещений, а также устранить весь ущерб, который был нанесен Здания/Помещениям 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.

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, а также все иные платежи, относящиеся к информационным и иным вывескам Арендатора.

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).

5.8. **Безопасность Помещений**

5.8.1. Арендатор 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. Арендатор 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 Помещении) за свой счет.

5.8.3. В случае привлечения специализированной охранной организации, такая организация подлежит предварительному, письменному согласованию с Арендодателем. Арендатор обязуется не устанавливать в Помещениях какие-либо охранные системы без предварительного письменного согласия Арендодателя.

5.9. **Устранение ущерба**

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 нахождения 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) выполнить ремонтные работы своими силами. В этом случае Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы Арендодателя на указанные ремонтные работы по основании письменного требования Арендодателя 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 Арендатор (включая, но не ограничиваясь, в результате проведения Работ Арендатора или в результате аварий, происходящих по причинам, за которые несут ответственность Арендатор и/или его посетители), 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 восстановить 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 Помещениям 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 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 о возникновении 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 исполнять 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 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 подавать 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.

25

5.11. Телекоммуникационные услуги

5.11.1. Арендатор вправе заключить договор на оказание телекоммуникационных услуг с аттестованным на территории ДК «Красная Роза» поставщиком (с именем: с ООО «Комитет»), 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 настоящему Договору.

5.11.3. Запрещается любая установка телекоммуникационного оборудования, включая прокладку кабелей внутри Здания и на приостановлений 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 права аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ) и иных организаций, передавать права 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, а так также 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 имеет полную ответственность перед Арендодателем за соблюдение своих обязательств по настоящему Договору и обязуется немедленно устранять любые нарушения таких обязательств, вызванные действиями (или бездействием) субарендатора.

Досрочное прекращение Договора влечет прекращение действия договоров 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 заключенные 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 уведомлять Арендодателя о любом повреждении и/или аварии в Помещениях или событии, способном нанести ущерб Зданию и/или Помещениям, а также своевременно принимать все возможные меры по фиксированию и/или против усугубления последствий такого повреждения и/или аварии, а 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 Помещения 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 звонке в реестрах оператора связи и сообщение в электронной почте.

5.14. **Содействие Арендодателю**

5.14.1. Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю любые документы, информацию, согласования, разумно запрошенные Арендодателем в связи с исполнением Договора или какими-либо предписаниями 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.

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 Арендодателя на осуществление каких-либо действий по Договору (включая случаи, когда в предоставлении такого согласия отказано или просьба оказана 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 вине Арендатора.

5.15. **Привлечение Иностранной Рабочей Силы**

5.15.1. Арендатор 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 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 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. Арендодатель вправе в период действия Договора проводить проверки законности пребывания в Здании/Помещениях работников Арендатора в любое время. В случае выявления нарушения требований п.п. 5.15.1-5.15.2 Договора Арендодатель незамедлительно направляет информацию о выявлении Иностранной Рабочей Силы и чем имеющуюся у него информацию об Арендаторе, используемом 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 разовой или постоянной 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 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.

5.16.3. Арендатор обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты наступления соответствующего события письменно уведомлять 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 (Пять) Рабочих Дней передать в службу охраны Арендодателя в опечатанном пакете ключи, магнитные карты и

другие средства доступа в Помещения 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 немедленным 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 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 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, в случае причинения Арендатором ущерба Помещениям и/или Зданию Арендодатель вправе по своему усмотрению выполнить работы по устранению указанного ущерба и взыскать с Арендатора стоимость таких работ или удержать 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. 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, происходящих не по вине Арендодателя;

6.2.1.2. производить необходимый капитальный ремонт фундаменты, 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 дымовой 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 обязательства и установленным 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 Услуги 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 принимать 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 своей организациями, оказывающими Коммунальные Услуги, либо по иным причинам, не связанным с виновными действиями/бездействием Арендодателя, а также за ущерб любого рода, явившийся 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 привлекать по своему усмотрению любое третье лицо, в том числе управляющую компанию, в целях управления Зданием.

6.4. **Доступ Арендодателя в Помещения**

6.4.1. Арендодатель имеет право на доступ в Помещения, а Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю доступ в Помещение:

6.4.1.1. с целью показа Помещений в Рабочие Часы Арендодателя 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 Помещения, 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 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 позволения техническим специалистам органов технической инвентаризации произвести замеры в целях проведения полной и внеплановой 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 аварии, пожара, протечек, расширенного доступа третьих лиц, в иных случаях, угрожающих ущербом имуществу Арендодателя, жизни и здоровью людей в любой момент без предварительного предупреждения.

6.5. **Распоряжение правами на Помещения и Здание. Передача прав и обязанностей по Договору**

Арендодатель имеет право продать, заложить и иным образом распоряжаться своими правами на Помещения и Здание (как в целом, так и в части), а 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 Работах Арендатора**

7.1.1. Арендатор обязуется в течение Срока Аренды не производить Работы

Арендатора без предварительного письменного согласия Арендодателя.

7.1.2. Согласование и осуществление Работ Арендатора производится в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.

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.

7.1.4. Арендатор выполняет Работы Арендатора своими силами и за свой счет. Во избежание сомнений, стоимость любых Неотделимых Улучшений Помещений, выполненных Арендатором иным привлеченным 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 предоставить Арендодателю и согласовать с Арендодателем Проектную Документацию в отношении Работ Арендатора в порядке, предусмотренном в Правилами 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 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, требующие такого допуска) в ошат 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 неудобства Арендодателю, 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 Арендатора и в соответствии с дополнительными указаниями Арендодателя и/или третьих лиц, привлеченных Арендодателем для координирования 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 Помещения (и пребывание в них) 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 Помещения представителей любых Уполномоченных Органов.

7.1.10. В случае необходимости выполнения в рамках Работ Арендатора строительно-монтажных 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:

7.1.10.1 договор страхования строительно-монтажных рисков;

7.1.10.2. договор страхования гражданской ответственности подрядчиков Арендатора перед третьими лицами по обязательствам, возникающим 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 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 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. 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 оговорки по выплате страхового возмещения.

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 изменений в результаты Работ Арендатора и/или возвращения Помещений в состояние, которое существовало до осуществления указанных работ, а Арендатор обязуется выполнить указанные требования Арендодателя, (ii) приостановить последующие 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.

7.1.15. 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 оборудованию, имуществу, сотрудникам, подрядчикам и представителям 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 тех случаях, 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 договорились, что все произведенные Арендатором в Помещениях Неотделимые Улучшения являются собственностью Арендатора до даты истечения Срока Аренды / прекращения действия Договора.

7.1.18. Если иное не согласовано Сторонами, результаты Работ Арендатора в соответствии с согласованной Сторонами Проектной Документацией должны быть оформлены (оптированы) 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

качества Работ Арендатора и/или Проектной Документации, а также за их соответствие применимому законодательству, строительным нормам и правилам, требованиям Уполномоченных Органов, настоящему Договору 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 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, 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). Просрочка 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 принять или соответственно возвратить Помещения Арендодателю.

8.3. В случае осуществления Арендатором Неотделимых 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 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 обязательства 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 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, 5.5.1, 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 п.п. 13.6 и 13.10 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 текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы и 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 редакции Дополнительного Соглашения № 1, а также документов, указанных в п. 7.1.14 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 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 классов), 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 односторонней 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 п.п. 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 ниже 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% (Пять 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 последствия такого вреда. В случае необоснованного уклонения 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, отмечены в Акте Приема-Передачи и/или были заранее показаны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Помещений.

8.15. Арендодатель не несет ответственность за какие-либо убытки или ущерб или эмоциональство 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, улучшений и других работ в Здании, независимо от того, являются 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, улучшений и других работ. При этом Арендодатель приложит 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 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 аварией (включая любой ущерб, нанесенный водой, снегом, штормовым ветром, ураганом, гнилом, нором, неисправностью электропроводки, систем пожаротушения, сантехники, систем отопления и кондиционирования воздуха), за исключением случаев, когда такие аварии возникли вследствие неполных 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 ежедневной 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 (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 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 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 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 Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади

Помещений) или причинением ущерба Зданию и/или Помещениям по обстоятельствам, связанным с иной Арендатором, в течение 2 (двух) календарных дней подряд (при этом неустойка изменяется 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 составляется Акт, в котором Стороны фиксируют факт возникновения указанного обстоятельства (причину), невозможность использования Помещений (их части), 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 согласились, что содержание указанного акта считается согласованным обеими Сторонами;
- Арендатор обязуется немедленно направлять Арендодателю письменное уведомление о факте действия обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

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

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

В случае неприменения 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 Использованием. Факт пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Использованием подлежит фиксированию 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 согласились, 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 самим 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 встречного однородного 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 соответствующей 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 расчета 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. Вне ответственность, в части штрафов, пеней, неустоек и возмещения убытков в рамках Договора, принимает на себя ООО Управляющая компания «Рельные инвестиции» (ОГРН): 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Красноярскнедвижимость».

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, а, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность затронутой ими Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.

9.3. После прекращения действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, Сторона, затронутая 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, ссылающаяся на действие Обстоятельств Непреодолимой Силы, не известит или с задержкой известит другую

Сторону в начале или о прекращении действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, то она будет нести ответственность перед другой Стороной за убытки, вызванные непосредственно таким не извещением или задержкой в извещении.

9.4. Наличие и продолжительность Обстоятельств Непреодолимой Силы подтверждается торгово-промышленной палатой или иным соответствующим уполномоченным органом или организацией.

9.5. Если действие Обстоятельств Непреодолимой Силы продолжается более 3 (Трех) месяцев или имеются основания для предположения о том, что наличие или воздействие Обстоятельств Непреодолимой Силы продлится более 3 (Трех) месяцев, или если Обстоятельство Непреодолимой Силы представляет собой внесение изменений в применимое законодательство, Стороны обязуются незамедлительно 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 от 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 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 Неотделимых 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 Неотделимых Нарушений;

10.3.4. Нарушения Арендатором сроков осуществления платежей, предусмотренных Договором (в том числе, но, не ограничиваясь этим, Арендной Платы, Обеспечительного Платежа, платежей в счет восполнения 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. Неисполнения 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 представления Арендатором Арендодателю 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 Арендатора производства по делу о банкротстве, признания Арендатора банкротом, инициации в соответствии с действующим законодательством или принятия уполномоченными органами Арендатора решения о ропрпиниации/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 устранит выявленное нарушение в срок, указанный в требовании 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 уклонения 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 согласно условиям 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 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 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 на 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 или от ответственности за нарушение Договора.

11.2. Срок Аренды по Договору начинает исчисляться с Даты Начала 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 касательно 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 неисполнения Арендатором Помещений после истечения Срока Аренды, за исключением случая надлежащего выполнения Сторонами условий, предусмотренных п. 11.6 Договора). Во избежание сомнений, любая просрочка Арендатора в освобождении и передаче Помещений Арендодателю не будет являться продлением Срока Аренды.

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 следующим адресам:

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: red-rose@red-rose.ru

Арендатор:

Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, строение 43

Вниманию: Асеева Андрея Алексеевича

43

Тел./Факс: Телефон 8 (495) 937-72-61 (секретарь), 8 (499) 244-07-53 (бухгалтерия)

Эл. почта: dolgaleva@meri.ru

13.2. Уведомления считаются надлежаще выполненными:

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 подачей 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 иная процедура банкротства, предусмотренная применимым законодательством;

14.1.3. Арендатор получил все предусмотренные применимым законодательством и учредительными документами Арендатора разрешения, одобрения и/или согласования, необходимые для заключения и исполнения Договора;

14.1.4. заключение и исполнение Договора не приведет к нарушению Арендатором требований законодательства, положений каких-либо договоров,

44

ограничений, 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 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 неплатежеспособности или временного приостановления исполнения денежных обязательств, в отношении Арендодателя не введена процедура банкротства, предусмотренных 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, предоставившая такое заверение об обстоятельствах, согласно статье 431.2 Гражданского Кодекса РФ обязана возместить другой Стороне по ее требованию причиненные этим убытки.

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 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 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 обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывая 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 раскрывать указанную коммерческую информацию:

(a) если раскрытие такой информации требуется в силу действующего законодательства Российской Федерации и/или информация стала общедоступной;

(b) своим аффилированным лицам;

(c) своим профессиональным консультантам, оказывающим услуги в связи с аренды Помещений;

(d) банку или иному финансовому учреждению;

(e) любым Уполномоченным Органам (включая налоговые органы) в мере, требуемой применимым законодательством;

(f) 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;

(g) применительно к Арендодателю – инвесторам или потенциальным кредиторам и инвесторам, а также потенциальным покупателям Здания.

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 исполняет возложенные на нее обязательства за свой счет.

15.7. За исключением случаев, указанных в п. 8.5 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 ЕГРЮЛ 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 Арендатора и документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор от имени Арендатора; (vi) заверенные копии лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором в Помещениях, 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 руководителя, 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 такая недействительность, незаконность или неприменимость не влияет 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 обеспечат максимально возможное достижение планируемого Сторонами экономического результата без пересмотра любых

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 происшедших изменениях и сообщить новое местонахождение и/или новые реквизиты. В противном случае, сообщение по месту 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 взаимоприемлемыми (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 поэтажного 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 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 1027704010603
ИНН 7704287102
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
Банковские реквизиты:
Р/с 40702810000020008869
Банк ПАО «Сбербанк России»
К/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
БИК 044525225

От имени Арендодателя:

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 НТБ 24 (ПАО)
К/с 30101810100000000716
БИК 044525716

От имени Арендатора:

47

48

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

КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА

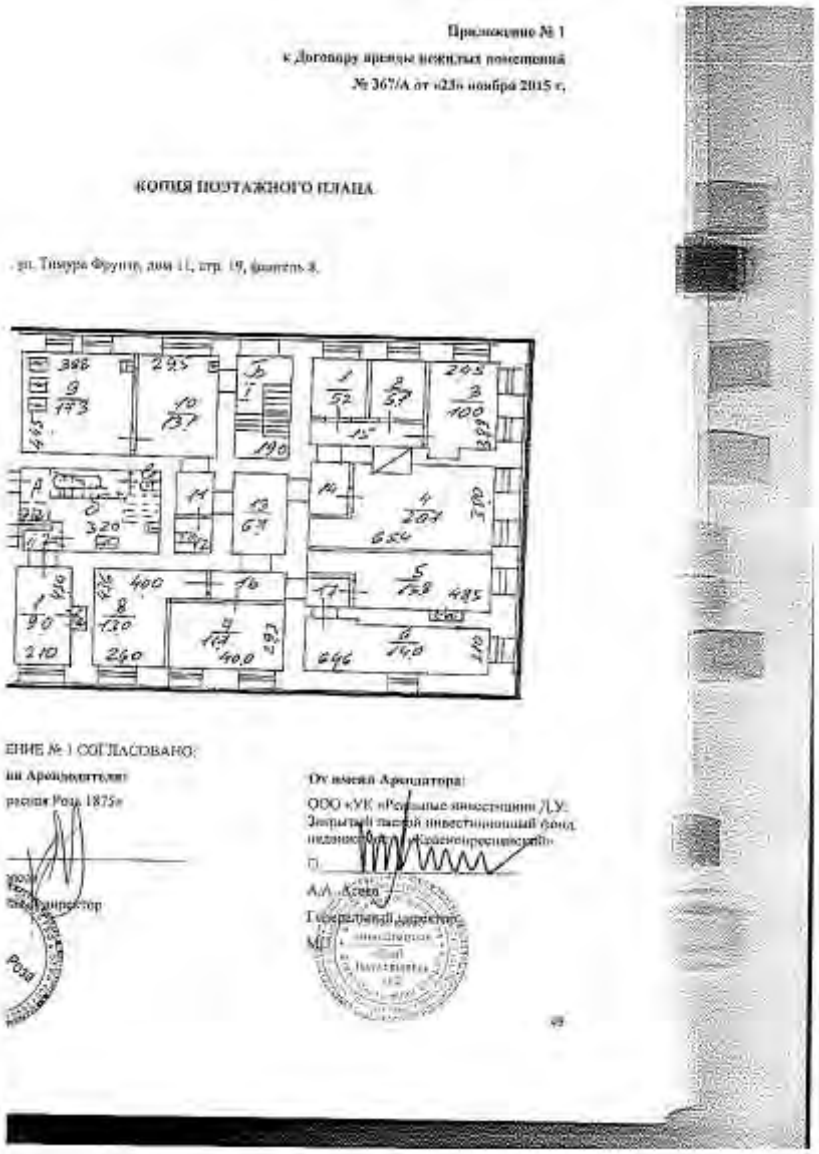
ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 19, фонтель 8.

ЕНИЕ № 1 СОГЛАСОВАНО:

ни Арендодателя:
рация Роза 1875»

[illegible]
[illegible]

От имени Арендатора:
ООО «УК «Розовые инвестиции Л.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Казенпересный»
[illegible]
А.А. Алеев
Генеральный директор



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 «[●]» [●]

Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027700100005, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Тирасова Дмитрия 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 «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 2.1 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 обеспечены: _____
3. Арендатор настоящим подтверждает, что он ознакомился с результатами произведенного им осмотра Помещений, а что Помещения передаются 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 [•] ([•]) комплекта ключей от Помещен
термины и определения, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы, имеют
чение, указанное в Договоре.

тоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 2 (Трех) экземплярах, имеющих
ую юридическую силу.

ение № 1 к Акту - Материалы фотофиксации состояния Помещений (на [•]
[

ПОДПИСИ СТОРОН

ени Арендодателя:
«Красная Роза 1875»

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

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

31

[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

[приложить фотографии]

ЕНИЕ № 2 СОГЛАСОВАНО:

ни Арендодателя:
«Красная Роза 1875»

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

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

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.

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 нижеследующем:

1. Стороны настоящим подтверждают, что в соответствии с п. 3.3 Договора, Арендатор передает, а Арендодатель принимает нежилые помещения, общей площадью [•] ([•]) лиц, расположенные на [•] этаже здания по адресу: [•]; помещение [•], комнаты №№ [•] (далее по тексту **«Помещения»**).
2. На момент подписания настоящего Акта Возврата Помещения находятся в следующем состоянии: [*доказывать отношение Помещений*].
3. Акт осмотра Помещений с перечнем выявленных недостатков Помещений _____

   (подписан одновременно с настоящим Актом/не подписан – указать нужное).
4. 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 [•]]
5. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте Возврата с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре.

стоящий Акт Возврата составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную идическую силу.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

шатель:	**Арендатор:**
	[•]
	ОГРН [•]
•]	ИНН/КПП [•]
ПП [•]	
нахождение:	**Местонахождение:**
	[•]
ские реквизиты:	**Банковские реквизиты:**
•]	р/счет [•]
	а [•]
•]	к/счет [•]
]	БИК [•]

в Арендодатели:	**От имени Арендатора:**
асная Роза 1875»	[•]
_____	☐ _____
	(ФИО)
ный директор	[УКАЗАТЬ ДОЛЖНОСТЬ]
	МП

ЕНИЕ № 3 СОГЛАСОВАНО:

ии Арендодатели:	**От имени Арендатора:**
расная Роза 1875»	ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»
_____	☐ _____
рассо	А.А. Асеев
ный директор	Генеральный директор
	МП

54

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 представителю Арендатора (нотариально удостоверенная копия);

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

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

Иные документы по запросу Арендодателя.

ЖЕНИЕ № 4 СОГЛАСОВАНО:

ени Арендодателя:

Красная Роза 1875»

правом

Генеральный директор

От имени Арендатора:

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

А.А. Асеев

Генеральный директор

МП

55

Приложение № 5

к Договору аренды нежилых помещений

№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ УСЛУГ

ти по управлению и администрированию Здания.

ническое обслуживание и эксплуатация центральных инженерных систем Здания до ие разграничения эксплуатационной ответственности между Арендодателем и датором и в рамках эксплуатационной ответственности Арендодателя.

ническое обслуживание и эксплуатация механизмов доступа (шлагбаумы, ворота) на ежающую и Здание территорию.

ржание и уборка Мест Общего Пользования, в том числе, мытье фасадов и свои ужи Здания не менее 2 (Два) раз в год (за исключением уборки строительного мусора, зовавшегося в результате проведения Работ Арендатора и иных работ, выполняемых датором, мебельной упаковочной тары) в период с 9.30 до 18.30 по рабочим дням бочие Часы Арендодателя)

ит, дезинфекция, дезинсекция и дерегизация проводится с предварительным асованием времени с Арендатором.

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

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

жба приема посетителей в Рабочие Часы Арендодателя.

спечение и содержание зеленых насаждений, благоустройство прилегающей ритории и/или разбивка клумб в Местах Общего Пользования Здания.

анизация и функционирование круглосуточной аварийно-диспетчерской службы.

служивание оборудования пожарной и охранной сигнализации (за исключением мещений) и круглосуточное обеспечение наблюдения за Зданием. В понятие блюдение за Зданием входит:

наличие дежурного на пункте с централизованной охранной, пожарной сигнализацией и видеосистемой наружного наблюдения Здания;

обеспечение припускного режима в Здании;

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

ор и утилизация ртуть содержащих ламп.

ЖЕНИЕ № 5 СОГЛАСОВАНО:

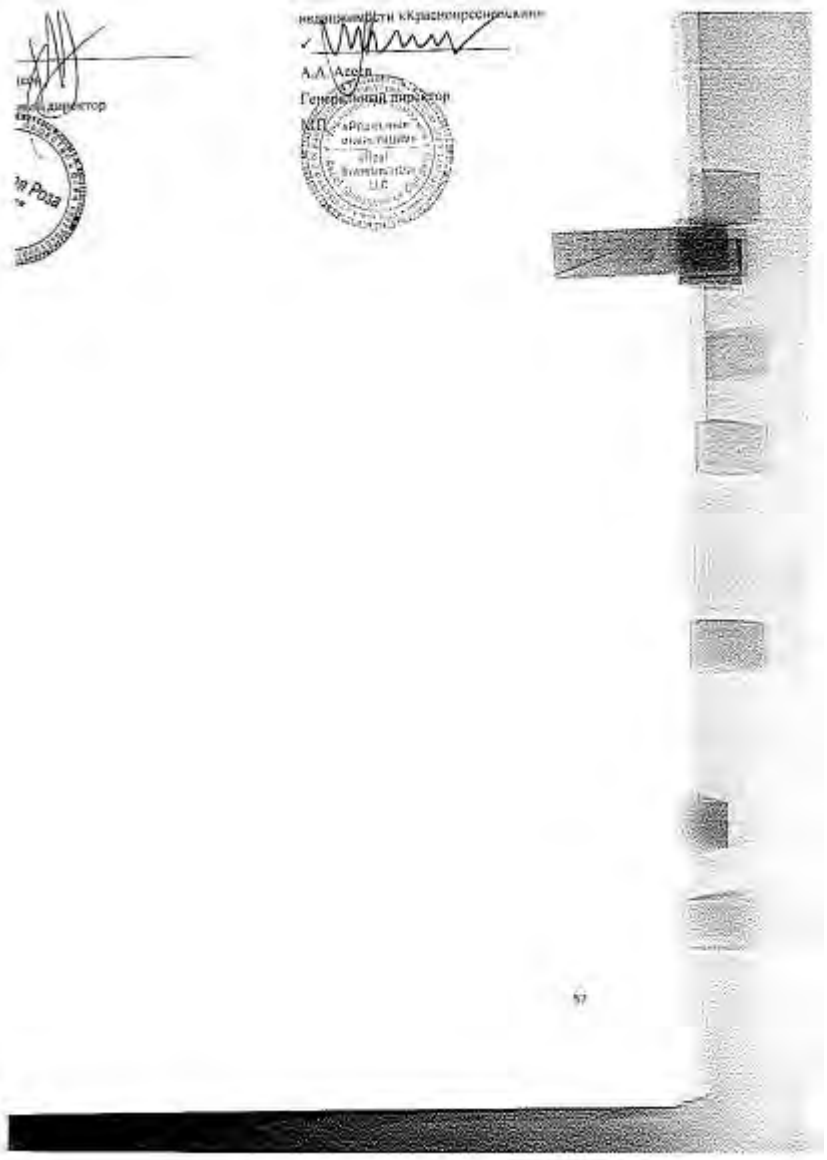
имени Арендодателя:

«Красная Роза 1875»

От имени Арендатора:

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

56



Приложение № 6

к Договору аренды нежилых помещений

№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

1. **Общее положение**

В течение срока действия Договора Арендатор обязан за свой счет и в своих интересах обеспечивать (i) страхование имущества Арендатора (результата Неотделимых 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 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, кражу (включая кражу со взломом Помещения) и ограбление, 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) какие-либо специальные отсрочки по выплате страхового возмещения, если только иное не будет предварительно согласовано с Арендодателем.

2.5. Арендодатель не несет ответственности 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, эквивалентной 10 000 000 (десять миллионов рублей) за каждый страховой случай.

Договор Страхования Ответственности должен распространяться на обязательства в связи с причинением физического вреда, повреждением или уничтожением имущества третьих лиц, за которой 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 сотрудников (либо Арендатор должен обеспечить, чтобы все подрядчики 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 специальные оговорки на выплаты страхового возмещения, если только иное не будет предварительно согласовано с Арендодателем.

5. В случае причинения ущерба вследствие Отделочных Работ и иных Работ Арендатора Арендатор обязуется как можно в более короткий срок восстановить вступившие Отделочных Работ и иных Работ Арендатора, используя все возмещение, полученное по договорам страхования Арендатора, и возместив недостающую сумму за счет своих собственных средств.

Обязанности 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 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 Арендодателя.

4.2.8 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 замене Договоров Страхования без перерывов 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 немедленно, но в любом случае не позднее, чем на следующий рабочий день с момента как это стало известно Арендатору, уведомить Арендодателя о повреждении Помещений/Здания и о наступлении иных событий, обладающих признаками страховых рисков по Договорам Страхования;

5.3. При наступлении страховых случаев, предусмотренных Договорами 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 своими подрядчиками, согласованными 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 провести 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 причины 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 или бездействия, препятствующих в соответствии с условиями Договоров Страхования осуществлению выплаты страхового возмещения по ним или влекущих 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 убытков с приложением счета и документов, подтверждающих указанные убытки.

5.6. Арендатор обязан в течение 2 (Двух) Рабочих Дней сообщать 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 внесением изменений в средства пожарной защиты, охраны, а также в другие меры безопасности подразумеваются следующие:

- Полное или частичное отключение какой-либо из установленных в 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, охранные сигнализации;
- Отмена круглосуточной охраны Помещений;
- Замена существующих систем безопасности или их дополнение новыми системами.

5.7. 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;

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;

Отказ от суброгации

Договоры Страхования должны содержать положение, не допускающее суброгацию (ст. 965 ГК РФ) или иной переход к страховой компании права на получение возмещения от Арендодателя или их эксплуатирующей компании (ООО «КР Сервис», юридический адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2, ИНН 7704676408, ОГРН 1087746142340), их сотрудников и правопреемников 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 вышеуказанной эксплуатирующей компании, то в Договорах Страхования должен быть предусмотрен полный отказ от суброгации.

ЖЕНИЕ № 6 СОГЛАСОВАНО:

имени Арендодателя:

«Красная Роза 1875»

_____

Торгов

Генеральный директор

«Красная Роза 1875»

От имени Арендатора:

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

_____

А.А. Асева

Генеральный директор

МП

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 («**Акт**»):

1. Стороны произвели осмотр следующих нежилых помещений общей площадью [•]([•]) кв.м расположенные на [•] этаже здания, расположенного по адресу: [•], помещение [•], комнаты №№ [•] (далее по тексту «**Помещения**»).

2. По результатам осмотра Помещений Сторонами выявлены следующие недостатки Помещений («**Недостатки**»):

_____

_____

3. Согласованный 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. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

_____
А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

Тарасов
Генеральный директор
Красная Роза 1875

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

_____
А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

83

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 остекление	Арендодатель	
	Уборка мусора:		
1.4.	Сортируемый мусор и его утилизация (картон, пластик, бумага и пр.)	Арендодатель	Сбор в установленное место и время для выноса
1.5.	Вывоз и утилизация ламп/ аккумуляторных батарей и др. технического оборудования/запчастей		Арендатор
1.6.	Строительный мусор, остающийся после реконструкции, отделки, ремонта Помещения		Арендатор
1.7.	Дезинсекция и дезинфекция	Арендодатель в здании	Арендатор в границах арендованного 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**		

84

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
	ОБСЛУЖИВАНИЕ		
3.1.	Фасады и витрины, крепеж оборудования 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 / раздвижные	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 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 Центра	Арендодатель	
3.11.	Системы электроснабжения, электрораспределительные щиты, электрооборудование, трансформаторы и кабельные короба Помещения Арендатора		Арендатор
3.12.	Внутренние и внешние (подключенные к фасаду / выносы на входе) светильники здания	Арендодатель	Арендатор выносы на входе относящиеся к его деятельности

№	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 (включая оборудование систем охлаждения/отопления)	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.22.	Система вентиляции	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
	Санитарные системы (водоснабжение, канализация, водоотведение, дренажная 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	

№	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 базовых системах здания	Арендодатель	
3.28.	Все запорные клапаны, система трубопроводов и санитарные устройства, установленные Арендатором после точек подключения к базовым системам здания		Арендатор
3.29.	Водоотведение (система конденсата)	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.30.	Водоподготовка (водообработка)	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.	Секция пожарных насосов и пожарные трубопроводы	Арендодатель	
3.36.	Системы газового и порошкового 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

17

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
	внутренние краны		арендуемого помещения
3.39.	Система дымоудаления	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.40.	Противопожарные клапаны	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 записи из холла	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.44.	Система охранного видеонаблюдения	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	

ЭСКИЗЫ К АКТУ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

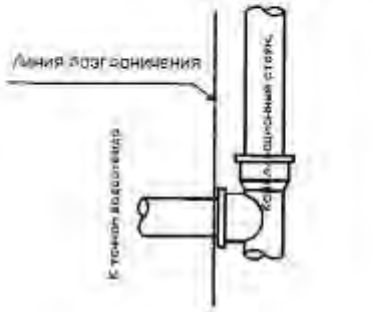
ЭСКИЗ № 1

Электросети

18

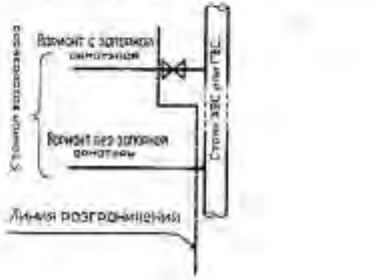
ЭСКИЗ № 2

Канализация (К1)



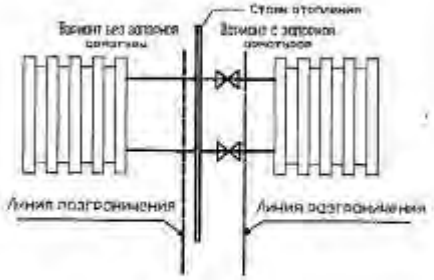
ЭСКИЗ № 3

Водопроводные сети (В1)
Горячее водоснабжения (Т3,Т4)

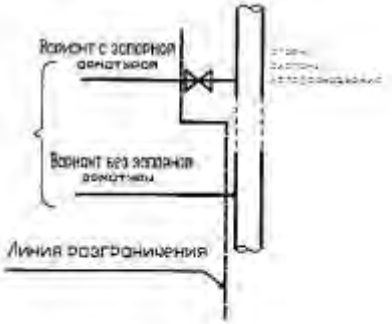


ЭСКИЗ № 4

Отопление (Т1,Т2)



ЭСКИЗ № 5



ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 СОГЛАСОВАНО:

мени Арендодателя:
«Красная Роза 1875»

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

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

77

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.

мы «___»_____201__ г.

тое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и ующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным ственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения ресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, именуемое в дальнейшем одатель», в лице Генерального директора [•], действующего на основании Устава, и

ЮЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и ующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным ственным регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу: ненуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [•], действующего на основании [•]; ниместно именуемые «Стороны»,

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

Настоящим Стороны договорились по окончании срока аренды по Договору установить ый срок аренды, а именно: с [•] г. по [•] г.

Все прочие положения Договора остаются неизменными, за исключением изменений, несенных Соглашением.

Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

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

Подписи и реквизиты Сторон:

мени Арендодателя:	**От имени Арендатора:**
Красная Роза 1875»	[•]
_____	_____
ельное	[ФИО]
льный директор	[Должность]
	МП

72

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 СОГЛАСОВАНО

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1873»

Д.А. Борисов
Генеральный директор
М.П.

От имени Арендатора:
ООО «УК «Рощинская инвестиционная Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Первопроходец»

А.А. Асеев
Генеральный директор
М.П.

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 Помещения в состоянии и комплекте, предусмотренном настоящим Договором и Актом Приема-Передачи.
2. Арендатор вправе самостоятельно и за свой счет выполнять Работы Арендатора и том числе ремонтные работы в Помещениях, либо с привлечением для этих целей сторонних организаций.

II. ПРОЕКТИРОВАНИЕ РАБОТ АРЕНДАТОРА И ОФОРМЛЕНИЕ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Арендатор обязан выполнять исключительно проектную и подрядную организации, имеющие 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 подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендодателем до начала Работ Арендатора.
2. Арендатор заблаговременно до начала Работ Арендатора представляет 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 на все виды 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); 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 сигнализации и т.п.) 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;

3.3. План потолка, в том числе: карта подвесного потолка; расположение светильников; расположение вентиляционных решеток; расположение других деталей, закрепленных на потолке или проходящих сквозь него; тип потолочной системы и отделки; расположение нижней доступа к вентиляционным установкам здания;

3.4. План сантехнического оборудования (при установке дополнительных санитарных узлов), в том числе: расположение трубопроводов водоснабжения; расположение унитазов, раковин, мироуловителей 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, специфика оборудования; расчеты нагрузки по теплоснабжению, вентиляции и кондиционерам;

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, Арендатор обязан получить самостоятельно получить все необходимые разрешения и согласования (в частности, Санэпидемстанция, Госпожнадзор МЧС, Энергонадзор) и предоставить Арендодателю согласованную проектную документацию в Помещениях не позднее даты окончания Работ Арендатора.

5. Любые вносимые 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 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) 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 лора 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 подстатьях a) – c) и отсутствие у Арендодателя замечаний к 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 предоставить Арендодателю один экземпляр исполнительной документации по выполнению 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 пользованию Зданием другими арендаторами и владельцами прилегающих помещений и соседних зданий, в том числе не создавали 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; список 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 Помещениям и/или Зданию при проведении Работ Арендатора.

4. Арендатор и (или) его подрядчик обязан производить 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 (пользования, кондиционирования, электрическим остям, 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. Во время проведения в Здании Работ Арендатора для передвижения работников подрядчика Арендатора используется выход на внутренний двор Здания и соответствующая лестница. Использовать шифт 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 сопротивления изоляции, акты испытаний инженерных установок и т.п., которые подписываются Арендатором (заказчиком), подрядчиком Арендатора и Арендодателем.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

Г. Тарасов
Генеральный директор

От имени Арендатора:

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

А.А. Аксев
Генеральный директор

77

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 ствующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным ударственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по ресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 31, стр. 44, именуемое в дальнейшем **рендодатель**, в лице Генерального директора Тарасова Дмитрия Александровича, действующего основании Устава, и

щество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый вой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, режденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под новным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом хождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д 13, именуемое в дальнейшем **рендатор**, в лице Аксева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, далее вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**».

скольку Стороны намерены внести изменения в отдельные положения Договора аренды нежилых мещений № 367/А от «23» ноября 2015 г. («**Договор Аренды**»), Стороны заключили настоящее ополнительное соглашение № 1 к Договору Аренды («**Соглашение**») о нижеследующем:

1. **ИЗМЕНЕНИЯ**

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 Обеспечительного Платежа, которая наступит по истечении 12 (Двенадцати) месяцев с Даты Начала.»

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 Обеспечительного Платежа, осуществляемую в порядке, указанном в п. 4.11.9 Договора»

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 «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 Арендуемой Площади Помещений в год.

В период с «23» ноября 2015 г. по «31» мая 2016г. 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 01 июня 2016 г. 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 01 июня 2018 г. по дату истечения Срока Аренды размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещения составляет 825 861, 77 (Шестьсот двадцать пять тысяч восемьсот шестьдесят один рубль) 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 Арендодателя и рассчитывается по ставкам 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 Арендуемой Площади Помещений в год.

Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 138 850 (Сто тридцать восемь 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 подлежит 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 Арендатором 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, 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.»

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 произвести 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 ими, или ненадлежащим образом ими от ответственности за нарушение Договора. При этом Стороны договорились, 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 начинает исчисляться с Даты Начала и устанавливается по 23 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 и решения 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 и решения Соглашения.

2.3. Арендодатель обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды и редакции Соглашения в 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 ходе 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 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.

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 1027704010005

ИНН 7704247302

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

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810000020008869

Банк ПАО «Сбербанк России»

К/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

БИК 044525225

Арендатор:

ООО «УК «Реальные инвестиции»

ОГРН 1057747030900

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 Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

_____

Д. Тарасов

Генеральный директор

М.П.

От имени Арендатора:

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

_____

А.А. Алеев

Генеральный директор

М.П.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2

К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

г. Москва вх №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

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.»

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 потребуется 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 40702810000020008869
Банк ПАО Сбербанк
К\с 30101810400000000225 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 40701810500000011752
Банк ВТБ 24 (ПАО)
К /с 30101810100000000716
БИК 044525716

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

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

Вх. № 373
от 22.12.2015

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 настоящем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Ахеевы Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, и

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

Арендатор и Субарендатор далее совместно именуются «**Стороны**», 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 1878» (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 изложения 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 Помещения Субарендатором Арендатору.

«**Акт Приема-Передачи**» означает документ, подтверждающий передачу Помещения 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, определенные в статье 4 Договора.

«**Арендуемая 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 Арендуемой 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 надлежащим образом 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. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 19, фасаль 8.

«Земельный Участок» означает земельный участок, с кадастровым номером 77:01:0005014:1001, общей площадью 55 907 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, вл. 11, корп. 4, стр. 7Ф/Л1-2, стр. 7, 13, ф. К, 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 физических лиц, не являющихся гражданами Российской Федерации или лицо без гражданства, привлеченные 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 питьевой канализации в Помещениях составляет 100% от суммы потребления холодного и горячего водоснабжения в Помещениях), central теплоснабжения, оказание которых Субарендатору обеспечивается Арендатором через соответствующих поставщиков.

«Места Общего Пользования» означает нерушимые площади общего пользования, расположенные на Земельном Участке (включая дороги, тротуары, благоустроенные территории, зеленые зоны, эвакуационные 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 в Помещений, включая комнаты и другие помещения, где такие оборудование установлено или расположено), 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 Арендуемой 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 Субарендатором в соответствии с Договором и неотделимые без нанесения вреда Помещениям, иным Зданию. Неотделимые Улучшения являются или смонтированные в Помещениях интернет, иное оборудование в соответствии с утвержденной Арендатором Проектной Документацией и в соответствии со всеми произведенными Субарендатором несанкционированными работами.

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

«Обстоятельства Непреодолимой Силы» означает события и обстоятельства, включающие, помимо прочего: пожар, наводнение, бури, землетрясение, ураган, смерч, экстремальные погодные условия, прочие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, налеты, 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 Субарендатора) и/или иные события или обстоятельства, которые находятся вне разумного контроля Сторон и принятие и/или последствия которых Стороны, действуя разумно и осмотрительно, не могли бы предвидеть, не предотвратить, при этом отсутствие необходимых денежных средств или невозможность их перевода, а также резкое изменение курса валют не является Обстоятельством Непреодолимой Силы.

«Основной Договор Аренды» означает Договор аренды нежилых помещений № 36/1-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 и 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 нежилые 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 получают доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора. Правила Проведения Работ Субарендатора приведены в **Приложении №** 8 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, полные и детальные 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**» означают любые работы Субарендатора, направленные, в частности, на изменение, дооснащение, 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 отделимые 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 (включая его соответствующие территориальные подразделения) или любой другой компетентный государственный орган, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации регистрировать права на недвижимое имущество и сделок 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: 1027704010001) или иное лицо, являющееся собственником Здания в соответствующий период времени.

«**Срок Аренды**» означает период времени, на который Арендатор предоставляет Субарендатору Помещения 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 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 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 Помещения для целей Разрешенного Использования.

«**Эксплуатационные Услуги**» означают услуги, связанные с управлением, эксплуатацией и техническим 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 в словосочетаниях в единственном числе имеют распространяются на слова в 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 в Приложений имеются в виду статьи, пункты и подпункты Договора, а также Приложения к Договору;

1.1.4. обязательство любой Стороны воздерживаться от какого-либо действия или бездействия также включает обязательство обеспечить, чтобы аффилированные лица, представители и работники такой Стороны воздерживались от такого действия 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 указанием в Договоре каких-либо сумм, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей одновременно в цифрах и прописью предпочтение отдается указанию таких сумм, 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 передать Субарендатору, а Субарендатор обязуется принять во временное пользование и плату Помещения в соответствии с условиями Договора. Помещения передаются 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 157,8 (Сто пятьдесят семь целых и 8/10) 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 в **Приложении № 1** к Договору.

2.3. Стороны соглашаются, что площади Помещений в соответствии с документами технической инвентаризации будут 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. (зарегистрирована запись № 77-01/30-457/2004-810 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 на возмещение с Собственника затрат, произведенных 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 Помещения не позднее 21 декабря 2015 г., подтверждением чего Стороны подпишут 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 10.15 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 Помещения Арендатору в состоянии, указанном в Акте Приема-Передачи и с учетом нормального износа согласно п. 3.6 Договора, а также освободить 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 такового Стороны

руководствуются положениями ст. 3.8 – 3.9 Договора.

3.6. Критериями нормального износа Помещений является, включая, но не ограничиваясь, следующее состояние Помещений:

3.6.1. стены, пол, естественное освещение, потолок, 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; покрытий или иное напольное покрытие не имеет повреждений в виде дыр и порывов; наличия в 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 защелки 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 Разграничения Эксплуатационной Ответственности, не имеет повреждений и находятся в рабочем состоянии, с учетом естественного износа;

3.6.4. электротехническое оборудование, включая электрощитки-автоматы, 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 фирменные вывески, вывески, логотипы и т.п. Субарендатора, которая была установлена в Помещениях, а также при входе в Помещения, а также устранены последствия их 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 представителем 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, ненадлежащего или несвоевременного устранения указанных недостатков Субарендатором, Арендатор вправе устранить их своими силами и удержать 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 оплату Арендной Платы в размере и в порядке, предусмотренному в статье 4 Договора.

3.11. В случае фактического освобождения Помещений Субарендатором по акту,

предусмотренной в п. 3.3 Договора, Арендатор имеет право отказаться от приемки Помещений и подписания Акта Возврата до даты наступления прекращения срока действия Договора. Во избежание сомнений, фактическое освобождение Помещений Субарендатором до срока, предусмотренного 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.

4.12. В случае указания Субарендатора от возврата Помещений и/или подписания Акта Возврата согласно условиям Договора, Арендатор вправе прекратить доступ работников и представителей Субарендатора в Здание, на прилегающую 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 уборка или охрана Помещений Субарендатором не будет считаться выражением согласия Арендатора на продолжение использования Помещений Субарендатором, и, соответственно, продлением срока действия Договора/изобличением Договора на неопределенный срок. В случае неявки 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.

4.13. 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 суммы Обеспечительного Платежа. При этом Арендатор, в любом случае, не отвечает за сохранность и неприкосновенность 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 с даты возврата Помещений Арендатору, что подтверждается подписанным Сторонами Актом Возврата.

4.3. Стороны соглашаются, что для целей определения размера Арендной Платы, Обеспечительного Платежа, а также иных в интересах согласно условиям Договора будет применяться Арендуемая 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 Арендуемой Площади Помещений и не повлечет за собой пересмотр согласованного размера Арендуемой Площади 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, в размере 75 (Семьдесят пять) кВт;

4.5.2.3. Плату за Коммунальные Услуги (холодную и горячую 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 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 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 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,

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 (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, 4.5.2 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 счёта не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, зависим за оплачиваемый месяц. Для получения счета Субарендатор обязан прибыть в 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 подлежит 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, зависим за оплачиваемый месяц.

4.7. Оплата Переменной Арендной Платы 1 осуществляется Субарендатором ежемесячно на основании счетов, выставляемых 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 телекоммуникационные и сопутствующие 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 соглашению Сторон в связи с особенностями 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 пополнения 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 Помещения 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 Помещения не является нарушением Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендатора обеспечивать предоставление Субарендатору Эксплуатационных Услуг, Коммунальных Услуг, а также доступа в Помещения в соответствии со статьей 328 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 Помещения, 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 Помещения по основанию, установленному настоящим пунктом Договора.

4.11. Обеспечительный Платеж

4.11.1. В целях обеспечения исполнения своих обязательств по Договору и его 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 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 статьи 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 удержать 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 в соответствии с Договором, а также суммы по возмещению убытков, понесенных Арендатором в результате повреждения Помещений и/или Здания и/или имущества Арендатора (а 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, уплачиваются в соответствии с п. 8.27. настоящего Договора с письменным уведомлением Арендатором за 3 (Три) Рабочих Дня о необходимости осуществить указанные платежи. При осуществлении Арендатором удержаний

задолженности по арендной плате по Обеспечительному Платежу 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 произвел 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. Внесение Субарендатором Обеспечительного Платежа не ограничивает право Арендатора предъявлять Субарендатору требования в связи с нарушением какого-либо из его обязательств по Договору, а также 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 обстоятельствам, не зависящим 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 возвратить 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, удержанная 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 банковскими 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 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 на свое усмотрение распределить 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 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 Субарендатора, произведенную третьим лицом, не будет указано, что платеж производится за Субарендатора (его фирменное наименование), и не будет указано назначение платежа, как это указано выше, такая оплата может быть не принята Арендатором в качестве исполнения обязательств Субарендатора по Договору. В таком случае Арендатор возвратит указанную сумму на счет такого третьего лица и направит Субарендатору письменное уведомление об отказе в принятии платежа в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты его зачисления на счет Арендатора.

4.12.5. Каждая Сторона самостоятельно оплачивает комиссии, взимаемые кредитующими банками при осуществлении Стороной платежей, и несет ответственность за действия (бездействие) 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 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 аналогичного 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 уплате 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, Субарендатор не вправе произвести взаимозачет, уменьшать или удерживать суммы Арендной Платы и иных платежей по настоящему Договору в счет собственных требований 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 пользование Арендатором уплаченных средств.

4.12.10. Оплата платежей по Договору за неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней, приходящихся 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 Приема-Передачи**

Субарендатор обязуется подписать Акт Приема-Передачи в срок, предусмотренный в п. 1.1. Договора.

5.2. **Обязательства по оплате**

Субарендатор обязуется своевременно, должным образом и в полном объеме уплатить Обеспечительный Платеж и исполнить 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 уменьшения размера Арендной Платы или иных сумм, подлежащих оплате Субарендатором 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 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. Неисполнение 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/Помещения с согласия Субарендатора, Субарендатор несет ответственность за соблюдение ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьей 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 обязательный порядок, применяются «судоб»ства 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 нормы и нормативы допустимого уровня шума;

5.3.3.5. способом, который может подрывать безопасность Здания, включая пожарную безопасность;

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

5.3.3.7. способом, который влечет перегрузку полов или потолков Здания, или несущих конструкций Здания, или какого-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/Помещения с согласия Субарендатора.

5.3.4 При условии соблюдения Субарендатором правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьей 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 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.

Субарендатор обязуется использовать электрическую мощность исключительно в установленные 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 ядовитые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части; пользоваться звуко- и радиоизлучающими 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/Помещения 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 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 обеспечить надлежащее 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 мусоротару, 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 данного запрета Субарендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которым получили доступ в ЗданиеПомещения 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 беспрепятственно и совместно с Арендатором, другими арендаторами и пользователями помещений в Здании Места Общего Пользования, соблюдая при этом правила эксплуатации, установленные Договором. Запрещается перепланировка или изменение Субарендатором Мест Общего Пользования. Арендатор имеет право в любой момент устранить за счет Субарендатора любое изменение Мест Общего Пользования, совершенное Субарендатором без получения предварительного письменного согласия Арендатора.

5.3.14. Субарендатор обязуется не производить Работы Субарендатора и/или какие-либо улучшения Помещений, включая Неотделимые Улучшения, без предварительного письменного согласия Арендатора. В случае необходимости получения согласований на внесение 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 предоставить 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 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 Разграничения 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 Помещения Субарендатор на этапе подготовки технического задания согласовывает с Арендатором все необходимые изменения, обеспечивает разработку рабочего проекта силами специализированной организации и предоставляет 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 Помещения работников аварийно-технических служб, представителей Арендатора (или Собственника), работников службы безопасности Арендатора (или Собственника).

5.3.18 Субарендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещения представителей Арендатора (или Собственника) во 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 зоне, указанной Арендатором;

5.3.19.2. Предпринимать все действия по недопущению проникновения запахов из Помещений в смежные с ними помещения и/или

Места Общего Пользования (включая, установку необходимого вентиляционного оборудования);

5.3.19.3. Обеспечить регулярный и своевременный сбор и вывоз из Помещений и с прилегающей к Зданию территории пищевых отходов в соответствии с применимыми требованиями;

5.3.19.4. Постоянно и без перерыва использовать Помещения для целей Разрешенного Использования в Часы Работы Субарендатора, при этом часы работы заведения общественного питания иного предприятия розничной торговли устанавливаются Субарендатором самостоятельно;

5.3.19.5. Обеспечить соответствие качества продукции, изготавливаемой Субарендатором и/или реализуемой Субарендатором в Помещениях, 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. Предлагать вариативные условия для организации общественного питания в соответствии с линейными стандартами качества, а также: соблюдать общепринятые нормы делового обихода и деловой этики.

5.4. **Эксплуатация, обслуживание и ремонт**

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;

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 содержанию Помещений в состоянии, указанном в п. 5.3.7 Договора, их предохранение от преждевременного износа и устранению возникающих в Помещениях повреждений и неисправностей, в том числе, но не ограничиваясь:

(i) устранение всех повреждений, возникших 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;

(ii) ремонт расположенных в Помещениях или замену любого из перечисленных в подпунктах (i), (iii), (iv) элементов и иных элементов интерьера и отделки, если имеющиеся на них повреждения не могут быть устранены другим способом;

(iii) устранение всех повреждений электротехнического оборудования, включая электровыключатели, розетки, источники освещения, источники освещения и иное электрооборудование, находящееся в зоне эксплуатационной ответственности Субарендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;

(iv) устранение всех повреждений системы вентиляции, 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;

(v) покраску внутренних поверхностей стен, ограничивающих Помещения, и перегородок, имеющихся в них, покраску потолков;

(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;

(vii) устранение всех недостатков покрытий пола в Помещениях;

(viii) замену неисправных стационарных осветительных приборов, расположенных в Помещениях, замену ламп.

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 производить текущий ремонт Помещений перед возвратом Помещений Арендатору согласно статье 3 Договора.

5.4.3. В течение 3 (Трех) 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 Помещения в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам (в том числе, нормам). Помещения за свой счет нормативными средствами

невозгорания), 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, агентами, посетителями Субарендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещения 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 застраховать и поддерживать действительным в течение всего Срока Аренды страхование имущества Арендатора. Все расходы по страхованию, в рамках Договора, принимает на себя ООО «Ренальные инвестиции» (ОГРН 1057747030000) с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Красногорский».

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 такие 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/Помещениям 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 освещения информационных и иных вывесок, а также все иные платежи, относящиеся к информационным и иным вывескам Субарендатора.

5.7.6. Субарендатор обязуется не размещать какие-либо информационные и иные вывески, 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. 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 организации (в том числе для целей осуществления пропускного режима в Помещения) за свой счет.

5.8.3. В случае привлечения специализированной охранной организации, такая организация должна иметь 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 Помещения были повреждены или уничтожены 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 из-за причины, за которые несут ответственность Субарендатор и/или его посетители), Субарендатор обязуется за свой счет

привести 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 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 по основанию 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 Помещения по причинам, за которые отвечает Субарендатор (включая, но не ограничиваясь, в результате проведения Работ Субарендатора или в результате аварий, происходящих по причинам, за которые несут ответственность Субарендатор и/или его посетители), Субарендатор обязуется возместить Арендатору все расходы Арендатора на ремонтные работы по основанию 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 ее 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 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 Помещениям был причинен по причинам, за которые отвечает Субарендатор, то Субарендатор обязуется возместить Арендатору расходы на проведение указанной экспертизы и соответствующие расходы по восстановлению 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 ухудшению прав Арендатора как собственника арендатора Помещений или к ущемлению 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 иного законодательства (санитарных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарной безопасности, санитарной и экологической безопасности, охраны труда и техники безопасности, каких-либо иных), в том числе уплачивать все начисления на Субарендатора, Уполномоченный Органов 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 заключать договор на оказание телекоммуникационных услуг с оператором, работающим на территории ДК «Красная Роза» поставщиком (в данных с ООО «Компания»), 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. **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 уступать права и/или обязанности по Договору, вносить право аренды в уставный (складочный) 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 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 Помещениях или событии, способном повлечь ущерб Зданию и/или Помещениям, а также одновременно принимать все возможные меры по фиксированию и/или другие устранению 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 выполнил их

ненадлежащим образом, Субарендатор обязуется устранить ущерб, причиненный Зданию и/или Помещениям 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 является запись о телефонном звонке в реестрах оператора связи и сообщение в электронной почте.

5.14. **Содействие 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, 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 суммы документально подтвержденных расходов, понесенных Арендатором:

5.14.2.1. в связи с рассмотрением Арендатором просьбы Субарендатора о предоставлении согласия Арендатора на осуществление какого-либо действия по Договору (включая 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 Правовом 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 Здания/Помещений, Субарендатор обязуется в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты соответствующего запроса Арендатора предоставить Арендатору надлежащим образом оформленные разрешительные документы на привлечение Иностранной Рабочей Силы, а также документы, подтверждающие право лиц, относящихся Иностранной Рабочей Силой, осуществлять трудовую деятельность на территории РФ.

5.15.3. Арендатор вправе в период действия Договора проводить проверки законности пребывания в Здании/Помещениях 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 в 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 иными лицами 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 уведомить 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;
- аресте имущества и/или банковских счетов Субарендатора;
- об иных правовых воздействиях на Субарендатора, которые могут сказать 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 техники Арендодателя в опечатанном виде ключи, магнитные карты и другие средства доступа в Помещения 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 Помещениями, 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 Правил 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 должен существенно ухудшать условия использования Помещений Арендатором.

6.1.5. Арендатор вправе требовать возмещения убытков, причиненных Субарендатором и/или его агентами, посетителями, третьими лицами, приглашенными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия Субарендатора, вследствие нарушения ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором, или невыполнения других обязанностей по Договору.

6.1.6. Арендатор вправе обеспечивать осуществление технического надзора и контроля за качеством 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 вышеуказанные работы до 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 Помещениям и/или Зданию Арендатор вправе по своему усмотрению выполнить работы по устранению указанного ущерба и взимать с Субарендатора стоимость таких работ или удержать ее из суммы Обеспечительного Платежа.

6.2. **Эксплуатация, обслуживание и ремонт**

6.2.1. В целях поддержания Помещений в Здании в надлежащем состоянии Арендатор обязан согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности:

6.2.1.1. устранять за свой счет 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, происшедших 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 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.

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 прилагать 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 техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими Коммунальные Услуги, либо по иным причинам, не связанным с виновными действиями/бездействием Арендатора, а также за ущерб любого рода, вызванный 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 известить об этом Субарендатора.

6.4. **Доступ Арендатора в Помещения**

6.4.1. Арендатор имеет право на доступ в Помещения, а Субарендатор обязуется предоставить Арендатору доступ в Помещения:

6.4.1.1. в целях показа Помещений в Рабочие Часы Арендатору с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;

6.4.1.2. два 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, недолгой инженерные системы, коммуникации и оборудование, обслуживающие все Здание (в том числе, для осмотрения, установки, обновления, модернизации, ремонта, контроля за их состоянием), остекление, ремонта фасада Здания или внесения изменений в любое принадлежащее 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 допускания технических специалистов органов технической инвентаризации (в целях замера и 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, протечек, несанкционированного доступа третьих лиц, в иных случаях, угрожающих ущербом имуществу Арендодателя, жизни и здоровью людей и любой момент без предварительного предупреждения.

7. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ СУБАРЕНДАТОРА

7.1. **Общие положения о Работах 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 установленный 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 сомнений, стоимость любых Неотделимых Улучшений Помещений, выполненных Субарендатором всеми 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 приступить 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 надежными подрядчиками, являющимися (если применимо) требуемой 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 иных работах 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 выполнить 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 неудобства 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 координирования 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 испытания механических, электрических или иных систем и оборудования или проведения обмеров Помещений (в случае необходимости);

7.1.9.2. разрешать доступ в Помещения представителей любых Уполномоченных Органов.

7.1.10. В случае необходимости выполнения в рамках Работ Субарендатора строительно-монтажных работ с даты 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 строительно-монтажных рисков;

7.1.10.2. договор страхования гражданской ответственности подрядчиков Субарендатора перед третьими лицами по обязательствам, возникающим из причинения вреда при проведении строительно-монтажных работ («Вес 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

страхования 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. Ни один из договоров страхования, указанных в п. 7.1.10 Договора, не должен предусматривать безусловное частичное освобождение страхователя от выплаты страхового возмещения (безусловную франшизу) более чем на 10 000 (Десять тысяч) Рублей и/или какие-либо специальные отговорки по оплате 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 возвращения 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 Помещения, 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 им в Помещения, а также ответственность за ущерб и/или вред, причиненный оборудованием, имуществом, сотрудниками, подрядчиками и представителями Субарендатора Арендатору и третьим лицам.

7.1.16. Субарендатор несет ответственность за убытки, причиненные Арендатору в случае несвоевременного и/или ненадлежащего 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 являлись Неотделимые Улучшения, по требованию Арендатора Стороны обязуются в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты указанного требования оформить документ по форме Арендатора, отражающий фактическое состояние Помещений с учетом произведенных Неотделимых Улучшений. Настоящие 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 сформирован (согласован) в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, а также получение новых 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 применимому 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 Обеспечительный Платеж или платеж в счет возмещения или увеличения Обеспечительного Платежа, не был произведен в предусмотренный Договором срок, Арендатор вправе известить о Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 0,2% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Просрочка внесения Авансовой 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 Субарендатора от подписания Акта Приема-Передачи или Акта Возврата согласно пп. 3.3, 3.5 Договора Арендатор вправе известить о Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере суммы, эквивалентной 100% (Сто процентов) от текущего размера совокупной 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 Субарендатора от обязанности принять или соответственно возвратить Помещения 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. 7.1.3-7.1.6 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 уплатить по письменному требованию Арендатору штраф в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) Рублей (НДС не облагается). В этом случае Арендатор также вправе применить 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 известить о 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.

8.2. В случае нарушения Субарендатором своих обязательств, указанных в п. 5.6 Договора, а также в случае неисполнения Субарендатором обязательства по обеспечению прекращения использования адреса Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Субарендатора и/или иных лиц согласно п. 5.36.1 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, не освобождает 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, 8.5.1, 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 целых 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 Уполномоченными Органами 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 обязанности по Договору (в том числе, обязанность, связанных с установкой и эксплуатацией информационных вывесок), согласно статье 406.1 Гражданского кодекса РФ Субарендатор обязуется по требованию Арендатора возместить Арендатору документально подтвержденные затраты 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

обязается).

8.11. Если Субарендатор не исполнит 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 целых 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 всевозможную ликвидацию последствий аварии и за ущерб, причиненный, в том числе третьим лицам, несвоевременной ликвидацией последствий аварий несет исключительно Субарендатор.

8.13. В случае причинения по вине Арендатора вреда имуществу Субарендатора, возмещению 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 последствия такого вреда. В случае необоснованного уклонения/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, 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 приемке Помещений.

8.15. Арендатор не несет ответственность за какие-либо убытки или ущерб или имущество или беспокойство, причиненные Субарендатору какими-либо коммунальными службами, энергоснабжающими организациями и иными службами (или их подрядчиками) в результате проведения ремонтных работ, благоустройства, работ в отношении коммуникаций.

8.16. Арендатор не несет ответственность перед Субарендатором за убытки или причинение беспокойства Субарендатору в ходе выполнения Арендатором (или Собственником) ремонта, отделки, улучшений и других работ в Здании, независимо от того, являются

связи работы капитальным ремонтом или иег. Арендатор не несет ответственность перед Субарендатором за реальный ущерб и упущенную выгоду, причиненные Субарендатору в ходе выполнения другими арендаторами помещений Здания ремонта, отделки, улучшений и других работ. При этом Арендатор принимает все условия 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 принимает 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 Помещением, Зданием и прилегающей к Зданию территорией:

8.18.1. в связи с заливом (включая любой ущерб, нанесенный водой, шипами, штормовым ветром, ураганом), газом, паром, электричеством 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 взыскать 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, 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 (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 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 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 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

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 предложением Арендатору 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 части), дату его возникновения и площадь соответствующей части Помещения, 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 ежедневно направлять Арендатору письменное уведомление 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 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 фиксированию 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 своими силами 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 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 (Пять) 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 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. Всю ответственность, в части штрафов, пеней, неустоек и возмещения убытков в рамках Договора, принимает на себя ООО Управляющая компания «Реальные инвестиции» (ОГРН): 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 1-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 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 предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность заявляющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.

9.3. После прекращения действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, Сторона, 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, ссылающиеся на действие Обстоятельств Непреодолимой Силы, не известят или с задержкой известят другую Сторону о начале или о прекращении действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, то они будут нести ответственность перед другой Стороной за убытки, вызванные непосредственно таким не извещением или задержкой в извещении.

9.4. Наличие и продолжительность Обстоятельств Непреодолимой Силы подтверждается торгово-промышленной палатой или иным соответствующим уполномоченным органом или организацией.

9.5. Если действие Обстоятельств Непреодолимой Силы продолжается более 3 (Трех) месяцев или имеются основания для предположения о том, что наличие или воздействие Обстоятельств Непреодолимой Силы продлится более 3 (Трех) месяцев, или если Обстоятельство Непреодолимой Силы представляет собой внесение изменений в применимое 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 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.

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 в 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 ниже в нарушение согласованной Проектной Документации, с нарушением Субарендатором условий Договора ниже Правил Проведения Работ Субарендатора в зоне производства Неотделимых Нарушений.

10.3.4. Нарушения Субарендатором сроков осуществления платежей, предусмотренных Договором (в том числе, но, не ограничиваясь этим, Арендной Платы, Обеспечительного Платежа, платежей в счет восполнения 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. Неисполнение 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 представление 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, принятия Субарендатора банкротом, ликвидации в 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 уклонения 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 уведомления 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 проведения взаиморасчетов, в том числе оплаты пеней, штрафов, неустоек.

10.10. Расходы, связанные с государственной регистрацией дополнительных соглашений к Договору или соглашения о расторжении Договора (если применимо), несет Сторона, по инициативе которой вносится изменение 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 или были исполнены Субарендатором ненадлежащим образом 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 начинает исчисляться 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 следующим адресам:

13.1.1. Арендатор:

Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, строение 43

Вниманию: Аксеева Андрея Алексеевича

Тел./Факс: Телефон 8 (495) 937-72-61 (секретарь), 8 (499) 244-07-53 (бухгалтерия)

Эл. почта: delgalexo@mcri.ru

Субарендатор: ООО «Невинный»

Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр.19, флигель 8.

Вниманию:

Тел./Факс:

Электронная почта:

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 удостоверением 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. Уведомления, направленные 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, намеренно 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 подачей 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 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, заключений каких-либо договоров, соглашений, судебных запретов иных постановлений, обязательных для Субарендатора, либо положений учредительных документов Субарендатора;

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 все предыдущие 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 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 Стороны считали бы при существующих обычаях законного оборота конфиденциальной и раскрывать 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 раскрывать указанную коммерческую информацию:

(a) 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 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. 8.23 Договора).

15.5. Стороны настоящим подтверждают, что Договор подписывается надлежащим уполномоченными лицами и Сторонами выполнены 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

ки Сторон.

13.8. 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 ЕГРЮЛ 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 (сертификации) в соответствии с действующим законодательством РФ; (vii) список лиц, уполномоченных Субарендатором принимать счета на оплату от Арендатора, заверенный печатью Субарендатора и подписью полномочного лица, а также иные документы.

13.9. Если любое условие или положение настоящего Договора будет признано недействительным, незаконным или неприменимым по любой причине решением суда или иным образом, то такая недействительность, незаконность или неприменимость не влияют и не препятствуют законности, действительности и применимости остальных условий и положений настоящего Договора. Стороны обязуются предпринять действия по внесению дополнений, изменению или замене всех недействительных или незаконных положений такими действительными и законными положениями, которые обеспечат максимально возможное достижение планируемого Сторонами экономического результата без нарушения любых коммерческих или иных существенных условий настоящего Договора.

13.10. При изменении места нахождения в соответствии с учредительными документами одной 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, адреса на месте нахождения, указанное в Договоре, или денежные переводы, совершенные по банковским реквизитам, указанным в Договоре, считаются совершенными надлежащим образом.

13.11. 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.

13.12. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться законодательством действующего законодательства РФ.

13.13. Договор заключен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

13.14. Следующие приложения являются неотъемлемой частью Договора:

Приложение № 1	Копия поэтажного плана
Приложение № 2	Форма Акта Приема-Передачи
Приложение № 3	Документы, необходимые для регистрации Договора и заключения 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

17

субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21.12.2015 г.

16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:
ООО «УК «Реальные инвестиции» ДУ
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красногорский»

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:

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

Субарендатор:
ООО «Невинный»
ИНН 7704358663
КПП 770401001
ОГРН 5157746137291 от 05.12.15г.

Местонахождение:
Юридический адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр.19, флигель 8.
Фактический адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр.19, флигель 8.

Банковские реквизиты:

От имени Субарендатора:

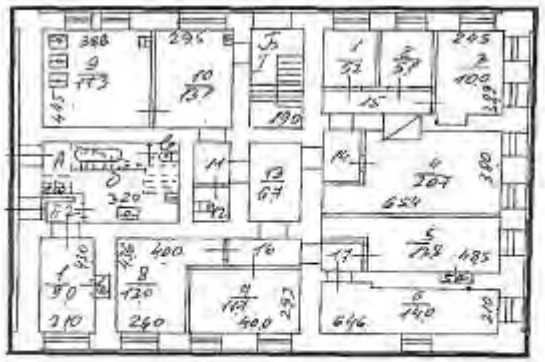
Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП

44

Приложение № 1
к Договору субаренды нежилых помещений
№1/2015 от 21 декабря 2015 г.

КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА

1-этаж
г. Москва, ул. Гамура 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.П. Ларино
Генеральный директор
МП

"Невинный"

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 «[•]»[•]»

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

«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»**, 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 приведенного им осмотра Помещений, и что Помещения передаются в состоянии, соответствующем условиям Договора. С даты подписания настоящего Акта Арендатор считается надлежащим образом исполнившим 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 № [•] показание [•];
   - счетчик холодного водоснабжения № [•] показание [•];
   - счетчик горячего водоснабжения № [•] показание [•];

15

- [счетчик [•] № [•] показания [•]]

Субарендатор получил от Арендатора [•] ([•]) комплекта ключей от Помещения.

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 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендатора:	**От имени Субарендатора:**
ООО «УК «Рыночные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красногорский»	ООО «Немецкий»
А.А. Асеев	Т.Н. Ларина
Генеральный директор	Генеральный директор
МП	МП

42

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 Субарендодателя 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; 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. Иные документы по запросу Субарендатора.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:	**От имени Субарендатора:**
ООО «УК «Рыночные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красногорский»	ООО «Немецкий»
А. А. Асеев	Т. Н. Ларина
Генеральный директор	Генеральный директор
МП	МП

43

Приложение № 4

к Договору субаренды нежилых 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.	Внешние и внутренние озеленение	Арендатор	
	Уборка мусора		
1.4.	Сортируемый мусор и его утилизация(картон, пластик, бумага и пр.)	Арендатор	Сбор в установленное место и время для выноса
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.	Дезинсекция и дератизация	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**		

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
	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.	Вертикальные поверхности, стеклянные перегородки и витрины	Арендатор в части наружного остекления витрин	Субарендатор в части внутреннего остекления витрин
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 из помещений Субарендатора и служебные помещения	Арендатор	
3.6.	Водосточные трубы и желоба	Арендатор	
3.7.	Контроль за температурой и потреблением	Арендатор на узлах учета и контроля здания	Субарендатор внутри помещения на своих узлах учета и контроля
3.8.	Электроснабжение внутри Помещения		Субарендатор
3.9.	Трансформаторы и распределители	Арендатор	
3.10.	Системы электроснабжения, электрораспределительные щиты Центра	Арендатор	
3.11.	Системы электроснабжения, электрораспределительные щиты, электрооборудование, шинопроводы и кабельные короба Помещения Субарендатора		Субарендатор
3.12.	Внутренние и внешние (относящиеся к фасаду / вывески на входе)	Арендатор	Субарендатор вывески на входе относящиеся к его деятельности

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
	светильники здания		
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 - Помещения 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 отопления/ отопления)	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.22.	Система вентиляции	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
	Санитарные системы (водоснабжение, канализация, водоотведение, питьевая канализация)	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.23.	Система хозяйственного холодного водоснабжения	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.24	Отопление	Арендатор до зоны	

№	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 точек подключения к базовым системам здания		Субарендатор
3.29.	Водоотведение (система канализации)	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	Дополнительные противопожарное оборудование -	Арендатор в части МОП	Субарендатор в границах арендуемого помещения

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
	[illegible]		
3.38.	Пожарные краны и барабаны, в т.ч. внутренние клапаны	Арендатор в части МОП	Субарендатор в границах арендуемого помещения
3.39.	Система пожаротушения	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.40.	Противопожарные заслонки	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 взлома	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.44.	Система охранного видеонаблюдения	Арендатор до зоны разграничения ответственности	

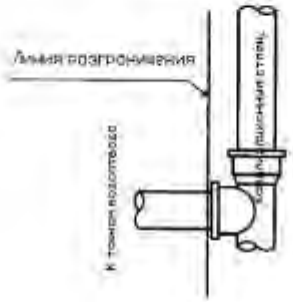
ЭСКИЗЫ К АКТУ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

ЭСКИЗ № 1

Электросети

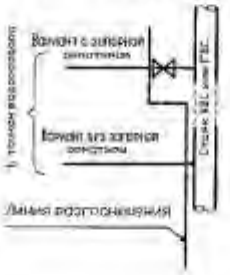
ЭСКИЗ № 2

Канализация (К1)



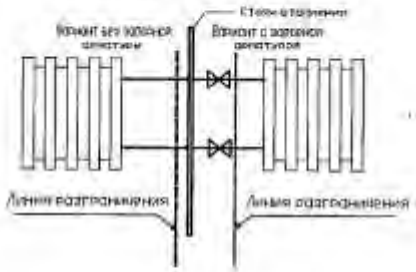
ЭСКИЗ № 3

Водопроводные сети(В1)
Горячее водоснабжение (Т3,Т4)

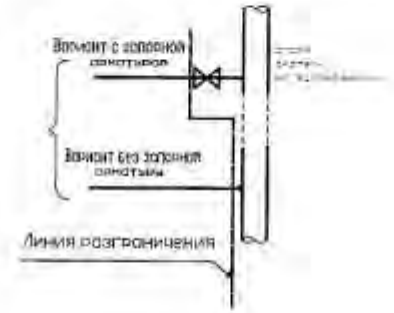


ЭСКИЗ № 4

Отопление (T1,T2)



ЭСКИЗ № 5



ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции ДУ Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Санкт-Петербург»

А.А. Асеев

Генеральный директор

МП

От имени Субарендатора:

ООО «Ленинец»

Т.Н. Ларина

Генеральный директор

МП

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, решение 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 проектную и подрядную организацию, имеющие 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 подрядчики 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 занятые по всем видам коммунальных и энергетических ресурсов, выполненных 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, объемы Работ Субарендатора (спецификации), технологический чертеж с расстановкой всего технологического и офисного оборудования; чертежи системы инженерного обеспечения (вентиляции и кондиционирование, 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: разрезы, с четким разъяснением всех предлагаемых 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 снизу него, что потолочной системы и отделки, расположение панелей доступа к вентиляционным установкам здания;
   3.4. План сантехнического оборудования (при установке дополнительных санитарных узлов), в том числе: расположение трубопроводов водоснабжения, расположение унитазов, раковин, мироуловителей 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, спецификации оборудования; расчеты нагрузки по теплоснабжению, вентиляции и кондиционерам;
   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 все работы требуют обязательного согласования, утверждения и (или) получения разрешения в соответствующих государственных органах, Субарендатор обязан получать самостоятельно получить все необходимые разрешения и согласования (в частности, Санэпидемстанция, Госпожнадзор МЧС, Энергонадзор) и предоставить Арендатору согласованную проектную документацию в Помещениях не позднее даты окончания Работ Субарендатора.
5. Любые выполнение 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 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 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 подставках a) – c) и отсутствие у Арендатора замечаний к данному проекту производства работ;
   (iii) предоставление Субарендатором гарантийного письма с указанием календарных 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

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 положению 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 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 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, причиненный Помещениям и/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 предоставить Субарендатору и (или) его подрядчику информацию о скрытых трубопроводах, проводке и т.д., установленных над, под или внутри Помещений, а Субарендатор и (или) его подрядчик подтвердить получение вышеуказанной информации.

7. Субарендатор обязуется строго следовать указаниям 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 замерзания сопротивления изоляции, акты испытаний инженерных установок и т.п., которые подписываются Субарендатором (заказчиком), подрядчиком Субарендатора и Арендатором.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:	От имени Субарендатора:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Реальные инвестиции»	ООО «Невинный»
А.А. Асеев	Т.Н. Ларина
Генеральный директор	Генеральный директор
МП	МП

Вх. № 876
от 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 дополнительного 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 дополнительного соглашения 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 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 пяти) 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 дополнительного соглашения 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 _____ 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

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 5157746137291
ИНН 7704338663
КПП 770401001

Местонахождение: Юрид. и факт. адр.
119034, г. Москва,
ул. Тимура Фрунзе,
д. 11, стр. 19, флигель 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

3

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИИ № 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.

1

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 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. 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 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 (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:	**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	Почт. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8
Банковские реквизиты:	**Банковские реквизиты:**
Р/с 40701810500000011752	р/с 40702810900000013361
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»
А.А. Асеев	Т.Н. Ларина
Генеральный директор	Генеральный директор
МП	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 Ларионой 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 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 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 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 (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

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

Арендатор:

ООО «Невинный»

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 40702810900000013361

АО «Райффайзенбанк» г. Москва

к/с 30101810200000000700

БИК 044525700

От имени Арендатора:

ООО «Невинный»

Т.Н. Ларина

Генеральный директор

МП

8

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 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 Ларионой 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 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 тепловое 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 декабря 2017 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения 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

1

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 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 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 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 (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 01.12.2017 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:

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

От имени Арендодателя:

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

Генеральный директор

Арендатор:

ООО «Невинный»

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 40702810900000013361

АО «Райффайзенбанк» г. Москва

к/с 30101810200000000700

БИК 044525700

От имени Арендатора:

ООО «Невинный»

Т.Н. Ларина

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): 1057747030060, 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 Ларионовой 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. Изложить п. 4.1.1.7. Договора в следующей редакции:

«4.1.1.7. Сумма Обеспечительного платежа, в случае отсутствия нарушений со стороны Субарендатора, предусмотренных настоящим Договором, засчитывается как полная оплата последнего месяца аренды по настоящему Договору.»

2. 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 семьдесят 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 в дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.»

3. 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 перечислении, 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 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 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

4. 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 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.

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.

5. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:	**Арендатор:**
ООО «УК «Реальные инвестиции»	ООО «Невинный»
ОГРН 1057747030060	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 40702810900000013361
Банк ВТБ 24 (ПАО)	АО «Райффайзенбанк» г. Москва
К/с 30101810100000000716	к/с 30101810200000000700
БИК 044525716	БИК 044525700
От имени Арендодателя:	**От имени Арендатора:**
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»	ООО «Невинный»
А.А. Асеев	Т.Н. Ларионова
Генеральный директор	Генеральный директор
МП	МП

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №5
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 основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1057747036000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д.13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Аджиева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Невинный», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Ларионовой Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,

являющиеся настоящим Дополнительным соглашением 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 потребленные Коммунальные услуги, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:

   2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Субарендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

   2.3 Плату за установленную мощность электрооборудования, в размере 75 (Семьдесят пять) кВт;

   2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и разовое теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая рассчитывается 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 194 947,18 (Сто девяносто четыре тысячи девятьсот сорок семь и 18/100) 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 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.

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 потребуется 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.

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 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.

6. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
ООО «УК «Реальные инвестиции»
ОГРН 1057747050000
ИНН 7705551413
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 Арендодателя:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

Субарендатор:
ООО «Невинный»
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 40702810900000013361
АО «Райффайзенбанк» г. Москва
к/с 30101810200000000700
БИК 044525700

От имени Субарендатора:
ООО «Невинный»

Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП

Пронумеровано, прошито и скреплено печатью на 3 листах

КРАСНАЯ РОЗА
ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 369/А

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 недвижимости «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 Третьяковой Марии 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): 1057747030090 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 12, именуемым в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Адоева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава,

далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», 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 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, составляемый 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, включающую плату Арендатором и включающую в себя Постоянную Арендную Плату и Переменную Арендную Плату, определенные в статье 4 Договора.

«**Арендуемая 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.

7

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

«**Доля Арендатора**» означает отношение Арендуемой 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 о продлении срока его действия до «19» января 2021 г. включительно, подлежащее подписанию Сторонами одновременно с подписанием Договора.

«**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. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44.

«**Земельный Участок**» означает земельный участок, с кадастровым номером 77:01:0005014:1001, общей площадью 55 901 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, вл. 11, корп. 4, стр. 7ФЛ1-2, стр. 7, 12, фл. 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 лицо 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 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 постоянные 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 Арендуемой Площади Помещений в соответствии с международными стандартами БОМА (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, переоборудования, иные улучшения Помещений, произведенные Арендатором в соответствии с Договором и неотделимые без нанесения вреда Помещениям вреда 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 неизнашиваемыми работами.

Неотделимыми Улучшениями являются (включая, но не ограничиваясь):

1. смонтированный Арендатором в Помещениях фальш-пол, включая неразборный фальш-пол, нижнее фальш-пола и плитки фальш-пола;
2. смонтированные Арендатором в Помещениях напольные покрытия, включая, но не ограничиваясь, ковролин, 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, потолки, выполненные из гипсокартона, армстронг, гриньято, натяжные потолки, подвижные потолки из гипсокартона;
6. смонтированный Арендатором в Помещениях плинтус;
7. смонтированные Арендатором в Помещениях двери;
8. смонтированные Арендатором в Помещениях жалюзи на окнах, шторы, световые экраны, тонирующие или декоративная шпенка;
9. смонтированные Арендатором в Помещениях подоконники;
10. смонтированные Арендатором в Помещениях вентиляторные 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, вымостоты иные вентиляционные решетки, пожарные датчики, спринклерные и дренчерные головки (оросители), пульты контроля и управления системы АПС и СОУЭ, 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 вентиляторными доводчиками, лючки, датчики движения, считыватели контроля-доступа, турникеты, «плитки, видеодомофон»;
15. смонтированные Арендатором в Помещениях сантехнические приборы (включая, но не ограничиваясь, раковины, умывальники, смесители, ванны, душевые кабины, унитазы, биде, писсуары, установки напорной канализации);
16. смонтированные Арендатором в Помещениях встроенные светильники (включая потолочные, настенные, выкупаемые светильники «ВЫХОД»);
17. смонтированные Арендатором в Помещениях электрические щиты, узлы учета электроэнергии;

(8.смонтированные Арендатором в Помещениях вентиляционные установки, вентиляционные коробы, дроссель-клапаны, анемостаты, вентиляционные решетки;

(9.смонтированные Арендатором в Помещения тепловые завесы, тепловые генераторы, конвекторы, радиаторы

Во избежание сомнений, результат работ (улучшений изменений) указанных в подпунктах 2,3,4,6,7,8,9,12,15 настоящего термина вместе, для целей бухгалтерского учета относится к текущему ремонту в соответствии с п. 5 Приложения № 3 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, являющуюся способом обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору и уплачиваемую Арендатором в соответствии с п. 4.11 Договора.

«Обстоятельства Непреодолимой Силы» означает события и обстоятельства, включающие, помимо прочего: пожар, наводнение, бунт, 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 принцип воли последствия которых Стороны, действуя разумно и осмотрительно, не могли не предвидеть, но предотвратить, при этом отсутствие необходимых денежных средств или неспособность их перевода, а также резкое изменение курса валют не являются Обстоятельством Непреодолимой Силы.

«Отделимые 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 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 нежилые помещения, описание которых приведено в п. 2.1 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 (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, полные и детальные архитектурные и инженерные планы и спецификации в отношении Работ Арендатора (в том числе, архитектурные, механические и электронные 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 абз. (v), (vi) п. 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 данной 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 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.

«Срок Аренды» означает период времени, на который Арендодатель предоставляет Арендатору Помещения 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 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.

«Уполномоченные Органы» означает орган законодательной, исполнительной или судебной власти (федерального, регионального либо муниципального уровня), а также

организациям, учреждениям и предприятиям, которым 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 Арендатора**» означает круглосуточно с понедельника по воскресенье (оба дня включительно), когда Арендатор обязуется использовать Помещения 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. определенный член в единственном числе также распространяется на один 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 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 указанием 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, утверждения 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 передаются Арендатору для целей Разрешенного Использования, а также для последующего предоставления Арендатором Помещений третьим лицам на условиях субаренды, при условии получения предварительного письменного согласия

Арендодателя на заключение договоров 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, дом 11, этп 44, общей площадью 388,30 (Триста восемьдесят восемь целых и 30/100) кв.м., помещения I, комната №№ 1-5, 5а, 6-17, помещение III, комнаты №№1-27.

Границы Помещения обозначены красным цветом на копии поэтажного плана, приложенного в **Приложении № 1** к Договору.

2.3. Стороны соглашаются, что площади Помещений в соответствии с документами технической инвентаризации 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 77АД № 279025 от 13 марта 2007 г. (регистрационная запись № 77-77-12/003/2007-874, 13 марта 2007 г. внесены изменения по запись № 77-77-12/003/2007-876).

2.5. Настоящим Арендодатель уведомляет Арендатора об обременении Помещения 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 не позднее «02» февраля 2016 г., о подтверждение чего Стороны подпишут 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 каждое помещение 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, превалирующее 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 возвратить 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 принятыми Арендодателем с момента подписания Сторонами Акта Возврата.

3.5. Арендатор обязан передать Помещения Арендодателю в состоянии, указанном в Акте Приема-Передачи и зафиксированном фотосъемкой (с учетом документа, составленного в соответствии с п. 7.1.17 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 передать 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 состояние Помещений:

3.6.1. стены, пол, остекление, потолок, дверные и оконные проемы, полоконники, межкомнатные двери Помещений не имеют повреждений в том числе установлены все отверстия в стенах, которые использовались для размещения крепежей, болтов, саморезов, а также их следы; конфликт или иное напольное покрытие не имеет повреждений в виде дыр и порывов; плетеная 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 запирания 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 системою 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 электроизмеритель, 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. демонтирована вся 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 передать 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 Арендодателю представителю 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 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 по дате подлежащего прекращения 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 в Здание, на прилегающую 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 задержка возврата Помещений Арендатором не будет считаться выражением согласия Арендодателя на продолжение использования Помещений Арендатором и соответственно продлением срока действия Договора/возобновлением Договора на неопределенный срок. В случае неявки уполномоченного лица Арендатора для подписания Акта Возврата (или необоснованного 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 оставшиеся в Помещениях и/или Здании имущество Арендатора на хранение в соответствии с правилами главы 50 Гражданского Кодекса РФ, или распорядиться таким имуществом по своему усмотрению (в том числе, уполномоченных). Все расходы, понесенные Арендодателем в связи с вывозом и переделкой имущества Арендатора на хранение, подлежат полной оплате 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 Помещениях и/или Здании.

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 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 Арендуемая 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 отделки Помещений и/или любых перепланировок, не повлияет на размер Арендуемой Площади Помещений и не повлечет за собой пересмотр согласованного размера Арендуемой Площади и размера Арендной Платы.

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 7264,68 (Семь тысяч двести шестьдесят четыре целых и 68/100) 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 Помещения 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 21 520,92 (Двадцать одна тысяча пятьсот двадцать 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 Помещения 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 (ставкам) 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, в размере 75 (Семьдесят пять) кВт;

4.5.2.3. Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и основное теплоснабжение), потребленные Арендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендатору 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 отчетным, 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 достоверно определить на основании

показаний приборов учета, установленных в Помещениях, 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 Дате Арендатора.

В случае неисправности приборов учета Арендатор обязан незамедлительно сообщить об этом Арендодателю и в кратчайший возможный срок организовать их. Если Арендатор не организует 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 фактические 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 сопроводительных 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 по основной Ставке Переменной Арендной Платы 2, составляющей 7000 (Семь тысяч) Рублей РФ, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения 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 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, 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 счёта не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, внесен за оплачиваемый месяц. Для получения счета Арендатор обязан прибыть к Арендодателю в период с 20 (Двадцатого) по 24 (Двадцать четвертое) числа 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 28 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, внесен за оплачиваемый месяц.

4.7. Оплата Переменной Арендной Платы 1 осуществляется Арендатором ежемесячно по основании счетов, выставляемых 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 (кроме 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 на оказание 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 выставлять Арендатору счета на возмещение дополнительных расходов, связанных с потерянными Ключами, произведенных им по соглашению Сторон у него с собственником помещения 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 более 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 допуск сотрудников и/или посетителей Арендатора в Помещения 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 Помещения не является нарушением Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендодателя обеспечивать предоставление Арендатору Эксплуатационных Услуг, Коммунальных Услуг, а также доступа в Помещения в соответствии со статьей 328 Гражданского кодекса Российской Федерации обусловлено исполнением Арендатором обязательства по уплате Арендной платы, Обеспечительного Платежа и иных платежей, предусмотренных Договором, в не зависит исполнению по тех пор, пока указанные обязательства Арендатора не

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 Помещения, 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 Помещения по основаниям, установленным настоящим пунктом Договора.

4.11. Обеспечительный Платеж.

4.11.1. В целях обеспечения исполнения своих обязательств по Договору и иных зависимости от уплаты Арендной Платы и иных платежей по Договору Арендатор обязан разместить Арендодателю Обеспечительный Платеж в размере 1 016 949,15 (Один миллион шестнадцать 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 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 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 иному средству правовой защиты, которые может иметь Арендодатель, Арендодатель вправе (но не обязан) в любое время в одностороннем порядке удержать из вышеуказанной суммы Обеспечительного Платежа сумму 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 уплачены Арендатором Арендодателю в соответствии с Договором, а также суммы по возмещению убытков, понесенных Арендодателем в результате повреждения Помещений и/или Здания и/или имущества Арендодателя (а также 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 произвел 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 возместить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного Платежа по размеру, соответствующему условиям Договора на основании счета на оплату.

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 обстоятельствам, не зависящим от Арендатора, либо по инициативе Арендатора в связи с эпизодами, предусмотренными Арендодатель обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта Возврата возвратить Арендатору фактически полученную Арендодателем и находящуюся у Арендодателя по момент возврата сумму Обеспечительного Платежа, за вычетом всех сумм, подлежащих уплате Арендатором 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 удержать 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 совершать 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 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 причин, не зависящих от Стороны-плательщика, не был перечислен в корреспондентского счета банка Стороны-получателя на расчетный счет Стороны-получателя в день зачисление платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя 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, сама оплата может быть не принята Арендодателем в качестве исполнения обязательств 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 исполняющими банками при осуществлении Сторонами платежей, и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по Договору.

4.12.6. Для получения факта по оплату соответствующего платежа по Договору Арендатор обязан прибыть к Арендодателю по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2. Неполучение 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 содержались в последнем счете на оплату аналогичного платежа, выставленном 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, облагает 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 взаимозачет, 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 начисление каких-либо процентов за использование Арендодателем уплаченных средств.

4.12.10. Оплата платежей по Договору за неполный месяц 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 использовать 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 право предусмотрено императивными нормами применимого законодательства или Договором.

3.3. **Использование Здания и Помещений.**

3.3.1. 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.

3.3.2. Арендатор обязуется соблюдать Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Арендатора в течение всего Срока Аренды. Арендатор подтверждает, что на дату подписания Договора Арендодатель 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. Неисполнение и/или ненадлежащее исполнение Арендатором Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Арендатора влечет за собой 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.

3.3.3. Арендатор обязуется не использовать Помещения:

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

3.3.3.2. в целях осуществления незаконной деятельности, а также деятельности, в ходе которой нарушается общественный порядок, причиняется неудобства прочим арендаторам и иным пользователям помещений в Здании;

3.3.3.3. способам, который представляет потенциальную опасность или может причинить ущерб Арендодателю или третьим лицам;

3.3.3.4. способом, при котором уровень шума в Помещениях значительно увеличивается и превышает установленные законодательством лимиты и нормативы допустимого уровня шума;

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

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

3.3.3.7. способом, который влечет перегрузку полов или потолков Здания, или несущих конструкций Здания, или каким-либо прибором, оборудованием или электрических сетей, обслуживающих Здание (сверх установленных лимитов соответствующей нагрузки);

3.3.3.8. способом, который влечет перегрузку электрических и иных сетей и/или установленных приборов и оборудования, 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/Помещения с согласия Арендатора.

3.3.4. 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.

3.3.5. 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 копий подтверждающих документов.

3.3.6. 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, ведущие нормальные условия труда и пребывания в Здании, а так же: вносить и хранить взрывчатые, взрыво- и пожароопасные, радиоактивные, легковоспламеняющиеся вещества, наркотические и ядовитые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части; пользоваться звуко- и радиоизлучающими и вибрационными установками 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.

3.3.7. 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 работниками, субарендаторами и посетителями Арендатора.

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

3.3.9. 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 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 полном объеме возлагается на Арендатора.

5.3.10. Арендатор 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 подтверждение таких документов в срок не позднее всего Срока Аренды. По требованию Арендодателя, Арендатор обязан в течение 10 (Десять) 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, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия Арендатора, порядка курения в Здании и на прилегающей к Здание территории, а также содержание порядка в местах, отведенных для курения.

5.3.13. Арендатор и посетители Арендатора имеют право в течение всего Срока Аренды по Договору использовать наряду и совместно с Арендодателем, другими арендаторами и пользователями помещений в Здании Места 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 нарушение 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 Неотделимые 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 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 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 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 привлекать такие изменения только силами подрядчика, предварительно письменно одобренного Арендодателем, а 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 допуск в Помещения представителей Арендодателя на условиях, определенных Договором.

5.3.19. В процессе использования Помещений для целей Разрешенного Использования Арендатор обязуется:

5.3.19.1. Своими силами и за свой счет установить в Помещениях холодильники, 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 Использования;

5.3.19.2. Осуществлять все разгрузочно-погрузочные работы исключительно в зонах, указанных Арендодателем;

5.3.19.3. Предпринимать все действия по недопущению проникновения запахов из Помещений в граничащие с ними помещения и/или Места Общего Пользования (включая, установку необходимого вентиляционного оборудования);

5.3.19.4. Обеспечивать регулярный и своевременный сбор и вынос из Помещений и с прилегающей к Зданию территории пищевых отходов в соответствии с применимыми требованиями;

5.3.19.5. Постоянно и без перерывов использовать Помещения для целей Разрешенного Использования в Часы Работы Арендатора, при

этом часы работы заведения общественного питания иного предприятия розничной торговли устанавливаются Арендатором самостоятельно;

5.3.19.6. Обеспечить соответствие качества продукции, изготавливаемой Арендатором иным 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. Прилагать максимальные усилия для организации общественного питания в соответствии с наивысшими стандартами качества, а также соблюдать общепринятые нормы делового оборота в деловой этике.

5.4. **Эксплуатация, обслуживание и ремонт**

5.4.1. Арендатор обязуется своими силами и за свой счет 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.

5.4.2. В целях поддержания Помещений в надлежащем состоянии Арендатор 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. 5.2.7 Договора, их предохранению от преждевременного износа и устранению возникающих в Помещениях повреждений и неисправностей, в том числе, но не ограничиваясь:

(i) устранение всех повреждений, 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;

(ii) ремонт расположенных в Помещениях или замену любого из перечисленных в подпунктах (i), (iii), (iv) элементов и иных элементов интерьера и отделки, если имеющиеся на них повреждения не могут быть устранены другим способом;

(iii) устранение всех повреждений электротехнического оборудования, включая электроимпортеры, розетки, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;

(iv) устранение всех повреждений системы вентиляции, 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 Помещения, 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 временной 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), (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 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 Помещения в техническом исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам (в том числе, оснастить Помещения за свой счет первичными средствами пожаротушения), устранять выявленные нарушения указанных норм таким образом, чтобы привести Помещения в такое состояние, в котором они бы соответствовали указанным нормам.

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 Начала. В случае изменения перечня таких лиц Арендатор должен письменно уведомить об этом

Арендатором не позднее дня, следующего за днем их назначения.

5.5.5. 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/Помещения с согласия Арендатора.

5.6. Страхование

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 1 (Одного) 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 «Реальные инвестиции» (ОГРН 1057747030080) с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Краснопресненский».

Порядок и условия страхования определяются Сторонами в соответствии с требованиями и страхованию, приведенными в **Приложении № 6** к Договору.

5.7. Информационные и иные вывески Арендатора

5.7.1. Арендатор 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.

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.

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 обязательством Арендатора компенсировать Арендодателю все понесенные при этом расходы.

5.7.4. Не позднее срока, указанного в п. 5.3 Договора, Арендатор 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/Помещениям 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 обязательством Арендатора компенсировать Арендодателю все понесенные при этом расходы.

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, а также все иные платежи, относящиеся к информационным и иным вывескам Арендатора.

5.7.6. Арендатор обязуется не размещать какие-либо информационные и иные вывески, 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).

5.8. Безопасность Помещений

5.8.1. Арендатор 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. Арендатор 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 Помещения) за свой счет.

5.8.3. В случае привлечения специализированной охранной организации, такая организация подлежит предварительному письменному согласованию с Арендодателем. Арендатор обязуется не устанавливать в Помещениях какие-либо охранные системы без предварительного письменного согласия Арендодателя.

5.9. Устранение ущерба

5.9.1. В случае если Здание и/или Помещения были повреждены или уничтожены по причинам, за которые ответственность Арендатора (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) выполнить ремонтные работы своими силами. В этом случае Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы Арендодателя на указанные ремонтные работы на основании письменного требования Арендодателя в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.

5.9.2. Если ущерб был нанесен любой части Здания за пределами Помещений по причинам, за которые отвечает Арендатор (включая, но не ограничиваясь, в результате проведения Работ Арендатором или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несут ответственность Арендатор и/или его работники), Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы Арендодателя на ремонтные работы по основанию 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 восстановить сумму Обеспечительного Платежа в порядке, предусмотренном в п. 4.11.4 Договора.

5.9.4. В случае возникновения спора Стороны совместно примут причинах ущерба Зданию и/или Помещениям. 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 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 полученных 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 за свой счет исполнять 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 устранять все выявленные по Арендатору Уполномоченными Органами штрафы. Арендатор обязуется по письменному требованию незамедлительно компенсировать все расходы и затраты Арендодателя, понесенные в связи с устранением Арендатором 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 операторами на территории ДЦ «Фрегат Раша» поставщиком (в частности с ООО «Компания», 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 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 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. 8.2 Договора.

5.12. **Перечень 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 (складочный) 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 сами обязательств по настоящему Договору и обязуется немедленно устранять любые нарушения таких обязательств, вызванные действиями (или бездействием) субарендатора.

Досрочное прекращение Договора влечет прекращение действия договоров 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 публикации 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 немедленно письменно уведомлять Арендодателя о любом повреждении и/или аварии в Помещениях или событии, способном повлечь ущерб Зданию и/или Помещениям, а также своевременно принимать все возможные меры по фиксированию 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 обязательства, предусмотренные настоящим пунктом, или выполнил их ненадлежащим образом, Арендатор обязуется устранить ущерб, причиненный Зданию и/или Помещениям за свой счет, а также возместить Арендодателю убытки.

Надлежащим считается уведомление Арендодателя о вышеуказанном событии в виде сообщения на телефону и электронной почте. Доказательством уведомления являются записи о телефонном звонке в реестре оператора связи и сообщение в электронной почте.

5.14. **Содействие Арендодателю**

5.14.1. Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю любые документы, информацию, согласования, разумно запрошенные Арендодателем в связи с исполнением Договора или каким-либо предписаниями 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.

5.14.2. Арендатор обязуется возмещать Арендодателю по его требованию сумму документально подтвержденных расходов, понесенных Арендодателем:

5.14.2.1. в связи с рассмотрением Арендодателем просьбы Арендатора о предоставлении согласия Арендодателя на осуществление каких-либо действий по Договору (включая 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 вине Арендатора.

5.15. **Привлечение Иностранной Рабочей Силы**

5.15.1. Арендатор 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 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/Помещения, 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 лиц, являющихся Иностранной Рабочей Силой, осуществлять трудовую деятельность на территории РФ.

5.15.3. Арендодатель вправе в период действия Договора проводить проверки законности пребывания в Здании/Помещениях работников Арендатора в любое время. В случае выявления нарушения требований п.п. 5.15.1-5.15.2 Договора Арендодатель незамедлительно направляет информацию о привлекаемой Иностранной Рабочей Силе и лицах находящихся у него информацию 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 разовой или постоянной 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 (фактического 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 (фактического адреса) Арендатора и/или иных лиц в течение 10 (Десять) 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 уполномоченным органом 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 предоставить Арендодателю все документы и информацию, необходимые для внесения в Реестр записи о прекращении или расторжении Договора (или приложений).

5.16.5. Арендатор обязан в течение 5 (Пять) Рабочих Дней передать в службу охраны Арендодателя в опечатанном конверте ключи, магнитные карты и другие средства доступа в Помещения 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 получили доступ в Здание/Помещения 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 обязанностей 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, в случае причинения Арендатором ущерба Помещениям и/или Зданию Арендодатель вправе по своему усмотрению выполнить работы по устранению указанного ущерба и взыскать с Арендатора стоимость таких работ или удержать 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 неисправности и аварии в сети электроснабжения, водоснабжения и канализации, теплоснабжения и иных системах Здания, обеспечивающих содержание Помещений в нормальном состоянии, за исключением аварий на отрезках сетей электроснабжения, водоснабжения и канализации или теплоснабжения, произошедших не по вине Арендодателя;

6.2.1.2. производить необходимый капитальный ремонт фундамента, крыши, внешних сетей, кровельной водосточной системы, несущих конструкций Здания и основных систем отопления Здания, систем вентиляции и кондиционирования воздуха, систем распределения электроэнергии, водопроводных систем, систем дымовой 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. 5.4.3 Договора, Арендодатель вправе (но не обязан) после направления Арендатору письменного уведомления с указанием нарушенного Арендатором обязательства и установлением разумного срока для устранения указанного нарушения, выполнять 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 принимать 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/бездействием Арендодателя, а также за ущерб любого рода, явившийся 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 уведомить об этом Арендатора.

6.3.4. Арендодатель вправе привлекать по своему усмотрению любое третье лицо, в том числе управляющую компанию, в целях управления Зданием.

6.4. **Доступ Арендодателя в Помещение**

6.4.1. Арендодатель имеет право на доступ в Помещение, а Арендатор обязуется предоставить Арендодателю доступ в Помещение:

6.4.1.1. с целью показа Помещений в Рабочие Часы Арендодателя 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 всё Здание (в том числе, для подключения, установки, обновления, модернизации, ремонта, контроля за их состоянием), окончания, ремонта фасада Здания или внесения изменений в любое принадлежащее 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 позвания техническим специалистам органов технической инвентаризации произвести замеры в целях правления планами и внесения в технический паспорт 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 аварии, пожара, протечек, несанкционированного доступа третьих лиц, в иных случаях, угрожающих ущербом имуществу Арендодателя, жизни и здоровью людей, в любое время 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 распоряжаться своими правами на Помещение и Здание (как в целом, так и в части), а также уступить или передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в каждом случае без заключения дополнительного соглашения Арендатора, которое дано Арендатором путем подписания Договора.

7. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ АРЕНДАТОРА

7.1 **Общие положения о Работах Арендатора**

7.1.1. Арендатор обязуется в течение Срока Аренды не производить Работы Арендатора без предварительного письменного согласия Арендодателя.

7.1.2. Согласование и осуществление Работ Арендатора производится в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Правилами Подготовки Заявки и Проведения Работ Арендатора.

7.1.3. Арендодатель вправе потребовать, чтобы все Неотделимые Улучшения, явившиеся результатом неосуществленных 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 по получении 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 или привлеченными Арендатором третьими лицами, помещение Арендодателем не подлежит вне зависимости от наличия или отсутствия письменного согласия Арендодателя на их проведение.

7.1.5. Было 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 в Правилами Проведения Работ Арендатора.

7.1.6. Арендатор вправе приступить к выполнению Работ Арендатора только после согласования Проектной Документации Арендодателем (если это необходимо).

7.1.7. Для производства Работ Арендатора Арендатор обязуется заключить договоры подряда с заданными подрядчиками, именными (если применимо) требуемый в соответствии с действующими законодательством допуск к работам (состоять в СРО и иметь соответствующие свидетельства о допуске на виды 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.

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 неудобства Арендодателю, 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 Арендатора и в соответствии с дополнительными указаниями Арендодателя и/или (третьих лиц, привлеченных Арендодателем для координирования Работ Арендатора).

7.1.9. При выполнении Работ Арендатор Арендатор обязан:

7.1.9.1. предоставлять Арендодателю и его уполномоченным представителям, подрядчикам и субподрядчикам право на доступ в Помещения (и требовать в них) в любое время для инвестирования Работ Арендатора, а также осмотрения механических, электрических или иных систем и оборудования и/или проведения обмеров Помещений (в случае необходимости);

7.1.9.2. разрешать доступ в Помещения представителей любых Уполномоченных Органов.

7.1.10. В случае необходимости выполнения в рамках Работ Арендатора строительно-монтажных работ к дате 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 («Все риски»).

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 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 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 на 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) [illegible]

[illegible] более чем на 10 000 (Десять тысяч) Рублей и/или какие-либо специальные оговорки по вычету страхового возмещения.

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 изменений в результаты Работ Арендатора и/или возвращения 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 представителей Арендатора и/или его подрядчиков в Помещения, а также (iii) отказаться от исполнения Договора согласно п. 10.3.3 Договора и потребовать возмещения убытков.

7.1.15. Арендатор несет риск случайной гибели, повреждения или утраты оборудования, материалов или инженерных систем, используемых для осуществления Работ Арендатора и/или установленных им в Помещениях, а также ответственность за ущерб и/или вред, причиненный оборудованием, имуществом, сотрудниками, подрядчиками и представителями Арендатора Арендодателю и третьим лицам.

7.1.16. 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 договорились, что все произведенные Арендатором в Помещениях 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 (согласован) 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 качество Работ Арендатора и/или Проектной Документации с точки зрения их соответствия применимому законодательству, строительным нормам и правилам, требованиям Уполномоченных Органов, настоящему Договору

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 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 небитовом 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, 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). Просрочка 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 срока внесения Арендной Платы.

8.2. В случае необоснованного отказа или уклонения Арендатора от подписания Акта Приема-Передачи или Акта Возврата согласно пп. 7.1, 7.3 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 ежемесячной 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 принять или соответственно возвратить Помещения Арендодателю.

8.3. В случае осуществления Арендатором Неотделимых 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 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 обязательства по обеспечению проставления 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 совокупной 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, полностью освобождает Арендатора согласно п. 5.6 Договора, от иных 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, 5.5.11, 5.5.12, 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 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждое нарушение (НДС не облагается). В случае нарушения Арендатором условий, указанных в п.п. 15.6 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 текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы и 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 редакции Дополнительного Соглашения № 1, а также документов, указанных в п. 7.1.16 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 Уполномоченными Органами и/или третьими лицами на Арендодателя штрафных санкций в связи с неисполнением 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 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 полному 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 п.п. 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 исполнит 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 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) Стороны составили акт обследования имущества, которому причинен вред, с подтверждением факта причинения вреда Арендодателем и указанием последствия 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 дня 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 отмечены им при заключении Договора, отмечены в Акте Приема-Передачи или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором при приемке 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, улучшений и других работ в Здании, независимо от того, являются 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, улучшений и других работ. При этом Арендодатель приложит 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 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, штормовым ветром, ураганом, газом, сырым, неисправностью 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 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 ежедневной 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 (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 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 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 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 Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) или причинением ущерба Зданию и/или Помещениям 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 совместно составить соответствующий акт о невозможности использования Помещений (их части) (акта);
- 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 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 уведомить Арендодателя письменное уведомление о факте действия обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

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

По избежание сомнений, 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 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 фиксированию 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, касающегося пригодности/непригодности использования Помещений в соответствии с Разрешенным Использованием.

Обязательство Арендатора по уплате неустойки согласно настоящему пункту Договора подлежит прекращению путем зачета в счет встречного однородного требования Арендодателя по уплате Арендатором Арендной Платы.

8.20. Все суммы неустоек, убытков, возмещение потерь должны быть уплачены виновной Стороной в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней со дня предъявления потерпевшей Стороной соответствующего письменного требования с указанием основания 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 рублях эквиваленте Доллара США, то для расчета 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. Вся ответственность, в части штрафов, пеней, неустоек и возмещения убытков в рамках Договора, принимает на себя ООО Управляющая компания «Реальные инвестиции» (ОГРН: 1057747018088) с местом нахождения по адресу: 123022, 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 обязанностей 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 предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность заявляющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.

9.3. После прекращения действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, Сторона, имевшая 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, ссылающаяся 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 не извещением или задержкой в извещении.

9.4. Наличие и продолжительность Обстоятельств Непреодолимой Силы подтверждается торгово-промышленной палатой или иным соответствующим уполномоченным органом или организацией.

9.5. Если действие Обстоятельств Непреодолимой Силы продолжается более 3 (Трех) месяцев или имеются основания для предположения о том, что наличие или воздействие Обстоятельств Непреодолимой Силы продлится более 3 (Трех) месяцев, или если Обстоятельство Непреодолимой Силы представляет собой внесение изменений в применимое законодательство, Стороны обязуются незамедлительно 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 подписания надлежащим образом уполномоченными по ее 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 шиповным 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 использования Арендатором Помещений (все 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 Неотделимых 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 Неотделимых Нарушений.

10.3.4. Нарушения Арендатором сроков осуществления платежей, предусмотренных Договором (в том числе, но не ограничиваясь этим, Арендной Платы, Обеспечительного Платежа, платежей в счет восполнения 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. Неисполнения 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 представления Арендатором Арендодателю 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 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 устранит выявленное нарушение в срок, указанный в требовании 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 уклонения 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 согласно условиям 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 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 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.

11.2. Срок Аренды по Договору начинает исчисляться с Даты Начала и устанавливается на «10» декабря 2016 г. включительно.

11.3. Арендатор обязуется в срок не позднее Даты Начала 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, одна 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 аналогично 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 просрочка Арендатора в освобождении и передаче Помещений Арендодателю не будет являться продлением Срока Аренды.

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 следующим адресам:

13.1.1. Арендодатель:

Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2

Внимание: Генерального директора

Тел./Факс: 8 (495) 786-81-20

Эл. почта: red-rose@red-rose.ru

Арендатор:

Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, строение 43

Внимание: Асеева Андрея Алексеевича

Тел./Факс: Телефон 8 (495) 937-72-61 (секретарь), 8 (499) 244-07-53 (бухгалтерия)

Эл. почта: dolgaleva@mcri.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 случае, 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 подачей 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 иная процедура банкротства, предусмотренная применимым законодательством;

14.1.3. Арендатор получил все предусмотренные применимым законодательством и учредительными документами Арендатора разрешения, одобрения и/или согласования, 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 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 (банкротства) или временного приостановления исполнения денежных обязательств, в отношении Арендодателя не имеется наблюдение 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, предоставившая такое заверение об обстоятельствах, согласно статье 431.2 Гражданского Кодекса РФ обязана возместить другой Стороне по ее требованию причиненные этим убытки.

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 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 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 обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывать 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 раскрывать указанную коммерческую информацию:

(a) если раскрытие такой информации требуется в силу действующего законодательства Российской Федерации 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 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;

(ж) применительно к Арендодателю – инвесторам или потенциальным кредиторам и инвесторам, а также оценщикам Здания.

При нарушении указанных обязательств нарушившая Сторона обязана возместить потерпевшей Стороне убытки (с учетом условий, 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 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 ЕГРЮЛ 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 Арендатора и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор от имени Арендатора; (vi) заверенные копии лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором в Помещениях, 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 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 такая недействительность, незаконность или неприменимость не влияют и не препятствуют законности, действительности и применимости остальных условий и положений настоящего Договора. Стороны обязуются предпринять действия по внесению дополнений, изменению или замене всех недействительных или незаконных положений таким действительным и законным положением, которые обеспечат максимально возможное достижение планируемого Сторонами экономического результата без перемотра 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 происшедших изменениях и сообщить новое местонахождение и/или новые реквизиты. В противном случае, сделки по месту нахождения, указанному 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 поэтажного плана
Приложение № 2	Форма Акта Приема-Передачи
Приложение № 3	Форма Акта Возврата
Приложение № 4	Документы, необходимые для регистрации Договора и редакция Дополнительного Соглашения № 1
Приложение № 5	Перечень Эксплуатационных Услуг
Приложение № 6	Требования к страхованию
Приложение № 7	Формы 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. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44
Почт. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44

Банковские реквизиты:
Р/с 40702810800020008869
Банк: ПАО «Сбербанк России»
К/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ банка России
БИК 044525225

От имени Арендодателя:

Арендатор:
ООО «УК «Рельные 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. Гревцева
Генеральный директор
МП

ООО «УК «Рельные инвестиции Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»
А.Л. Асеев
Генеральный директор
МП

Приложение № 1
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА

1 этаж
г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 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 недвижимости «Красноармейский»
_____
А.А. Асеев
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 «[•]»[•]»

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 Гренцевой 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 обеспечены: _____.
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 исполнившим обязанности по передаче Помещений Арендатору.
4. Претензий к состоянию и обеспеченности Помещений Арендатор не имеет.
5. [В дату подписания настоящего Акта Стороны снимаем 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 [•] ([•]) комплекта ключей от Помещения.

Все термины и определения, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре.

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

Приложение № 1 к Акту – Материалы фотофиксации состояния Помещений (на [•] листах).

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Гренцова
Генеральный директор
МП

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

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

[Приложение № 1
к Акту приема-передачи нежилых помещений от [•] г.
к Договору аренды нежилых помещений № [•] от [•] г.

МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ СОСТОЯНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

[вставляются фотографии]

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Гренцова
Генеральный директор
МП

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

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

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, учреждение и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027700010000, 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, учреждение 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 нижеследующем:

1. 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»).
2. На момент подписания настоящего Акта Возврата Помещения находятся в следующем состоянии: *[детальное описание Помещений]*.
3. Акт осмотра Помещений с перечнем выявленных недостатков Помещений _____
(подписан/не подписан) с настоящим Актом/не подписан – указать нужное;
4. 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 [●]].
5. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте Возврата с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре.

4. Настоящий Акт Возврата составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
[●]
ОГРН [●]
ИНН/КПП [●]
Местонахождение:
[●]
Банковские реквизиты:
р/счет [●]
в [●]
к/счет [●]
БИК [●]

Арендатор:
[●]
ОГРН [●]
ИНН/КПП [●]
Местонахождение:
[●]
Банковские реквизиты:
р/счет [●]
в [●]
к/счет [●]
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. Грешнов
Генеральный директор
МП

От имени Арендатора:
ООО «УК «Условные инвестиции Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»
_____
А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

Приложение № 4

к Договору аренды нежилых помещений

№ 769/А от «02» февраля 2016 г.

ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА И РЕДАКЦИЦ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 1

(со стороны Арендатора)

1. Оригинал нотариально удостоверенной доверенности, выданной Арендатором представителю Арендодателя 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; 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 в редакции Дополнительного Соглашения № 1;
8. Иные документы по запросу Арендодателя.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

_____

М.А. Гребнева

Генеральный директор

МП

От имени Арендатора:

ООО «УК «Рентные инвестиции» ДУ Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красногорский»

_____

А.А. Асеев

Генеральный директор

МП

55

Приложение № 5

к Договору аренды нежилых помещений

№ 769/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 доступа (пандусы, лифты) на прилегающей к Зданию территории.
4. Содержание и уборка Мест Общего Пользования, в том числе, вывоз фекалий и снега с крыши Здания не менее 2 (Два) раз в год (за исключением уборки строительного мусора, образовавшегося в результате проведения Работ Арендатора и иных работ, выполненных 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 принадлежащей Зданию территории (за исключением строительного мусора, образовавшегося в результате проведения Работ Арендатора и иных работ, выполненных Арендатором, мебельной упаковочной тары) в Рабочие Часы Арендодателя.
7. Противопожарная безопасность и служба безопасности (7 дней в неделю, 24 часа в день), в том числе наблюдение, контроль доступа в Здание.
8. Служба приема заявителей в Рабочие Часы Арендодателя.
9. Обеспечение и содержание зеленых насаждений, благоустройства, относящихся к территории вокруг разбивки клумб в Местах Общего Пользования Здания.
10. Организация и функционирование круглосуточной аварийно-диспетчерской службы.
11. Обслуживание оборудования инженерной и охранной сигнализации (за исключением помещений) и организационное обеспечение наблюдения за Зданием. В понятие наблюдения за Зданием входит:
    - наличие дежурной на пульте с централизованной охраной, смежной сигнализацией и технической службой наблюдения Здания;
    - обеспечение пропускного режима в Здание;
    - наружное наблюдение за Зданием по периметру. В случае обнаружения попыток несанкционированного проникновения в Здание – органы правоохранительных органов; в случае обнаружения аварийных или иных чрезвычайных ситуаций в Здании – выезд соответствующих специалистов аварийных служб.
12. Сбор и утилизация крупногабаритных отходов.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

_____

М.А. Гребнева

Генеральный директор

МП

От имени Арендатора:

ООО «УК «Рентные инвестиции» ДУ Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красногорский»

_____

А.А. Асеев

Генеральный директор

МП

55

Приложение № 6

к Договору аренды нежилых помещений

№ 769/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 Неотделимых 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 Арендатор должен заключить страховщиком (i) результата Неотделимых 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 ограбление, 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 непрямые расходы).

2.4. Договоры Страхования Имущества не должны устанавливать франшизу более 10000 (Десяти тысяч) Рублей и (или) какие-либо оговаривающие оговорки 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 полисы 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 обязательства 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 подрядчиков (либо Арендатор должен обеспечить, чтобы его подрядчики применяли соответствующую политику), связанную с занятием и/или использованием Помещений.

3.4. Договор Страхования Ответственности не должен устанавливать франшизу более 10 000 (Десяти тысяч) Рублей и (или) какие-либо оговаривающие оговорки по выплате страхового возмещения, если только иное не будет предварительно согласовано с Арендодателем.

3.5. В случае причинения ущерба результатам Отделимых Работ и иных Работ Арендатора Арендатор обязуется как можно в более короткий срок восстановить результаты Отделимых Работ и иных Работ Арендатора, используя все возмещение, полученное по договорам страхования Арендатора, и внеся недостающую сумму 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 в течение всего срока действия Договора. За небольшим исключением, страховая компания для целей заключения договора 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 замене Договоров Страхования без перерывов в сроках покрытия между окончанием срока действия одного договора и началом срока действия другого договора.

5. Прочие обязанности Арендатора в части страхования

5.1. Арендатор обязуется не предпринимать действий/бездействий, которые могут влечь 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 спасанию имущества;
- Предоставить представителям Арендодателя и/или представителям страховой компании возможность провести осмотр или обследование 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 письменной виде всю информацию, необходимую для оценки размера и причин повреждения 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 тому или иному случаю наступления 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 убытков с приложением счета и документов, подтверждающих указанные убытки.

5.6. Арендатор обязан в течение 3 (Трех) 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 внесением изменений в средства пожарной защиты, охраны, а также в другие меры безопасности подразумевается следующее:

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

5.7. Арендатор обязуется не нарушать установленные законами, нормативными 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 по уплате всех страховых премий и франшиз (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 суброгации

Договоры Страхования должны содержать положения, не допускающие суброгацию (ст. 965 ГК РФ) или иной переход к страховой компании права на получение возмещения от Арендодателя или эксплуатирующей компании (ООО «КГ Сервис», юридический адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2, ИНН 7704676408, ОГРН 1087746342340), их сотрудников и правопреемников 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 эксплуатирующей эксплуатирующей компании, то в Договорах Страхования должен быть предусмотрен полный отказ от суброгации.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

_____

М.А. Грешева

Генеральный директор

МП

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красноармейский»

_____

А.А. Асеев

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): 1027704010803, 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 (**«Акт»**):

1. Стороны произвели осмотр следующих нежилых помещений общей площадью [•]([•]) кв.м расположенные на [•] этаже здания, расположенного по адресу: [•], помещение [•], 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»

_____

М.А. Гревцев

Генеральный директор

МП

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции ДУ Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красносельский»

_____

А.А. Яковлев

Генеральный директор

МП

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

_____

М.А. Гревцев

Генеральный директор

МП

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции ДУ Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красносельский»

_____

А.А. Яковлев

Генеральный директор

МП

Приложение № 8

к Договору аренды нежилых помещений

№ 369/А от «02» февраля 2016 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 освещение	Арендодатель	
	Уборка мусора:		
1.4.	Сортируемый мусор и его утилизация (картон, пластик, бумага и пр.)	Арендодатель	Сбор в установленное место и время для вывоза
1.5.	Вывоз и утилизация ламп/ аккумуляторных батарей и др. технического оборудования/ запчастей		Арендатор
1.6.	Строительный мусор, оставшийся после реконструкции, отделки, ремонта Помещения		Арендатор
1.7.	Дезинсекция и дезинфекция	Арендодатель в здании	Арендатор в границах арендованного 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.	Службы 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 внутри арендуемого помещения и своего оборудования на фасаде
3.2.	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 и служебные помещения	Арендодатель	
3.6.	Вентиляционные трубы и жалюзи	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, шинопроводы и кабельные короба 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

№	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 (включая оборудование систем охлаждения/ отопления)	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.22.	Система вентиляции	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
	Санитарные системы (водоснабжение, канализация, водоотведение, линейная канализация)	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.23.	Система хозяйственно-холодного водоснабжения	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.24.	Отопительное оборудование (бойлеры) для хозяйственно-горячего водоснабжения	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
3.25.	Навесы вне Помещений	отсутствуют	отсутствуют
3.26.	Навесы внутри Помещения	отсутствуют	отсутствуют
3.27.	Основные запорные клапаны на базовых системах здания	Арендодатель	
3.28.	Все запорные клапаны, система трубопроводов и санитарные устройства, установленные Арендатором после точек подключения к базовым системам здания		Арендатор
3.29.	Водоснабжение (система водопитания)	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.30.	Водоотведение (водоотведение)	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.	Водяное (спринклерное) система пожаротушения	Арендодатель (спринклерное пожаротушение отсутствует)	
3.35.	Станции пожарных насосов и пожарные трубопроводы	Арендодатель	
3.36.	Системы газового и порошкового пожаротушения	отсутствует	
3.37.	Дополнительное противопожарное оборудование - огнетушители	Арендодатель в части МОП	Арендатор в границах арендуемого помещения
3.38.	Пожарные рукава и барабаны, и т.п.	Арендодатель в части МОП	Арендатор в границах

№	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 дыма	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.44.	Система охранного видеонаблюдения	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	

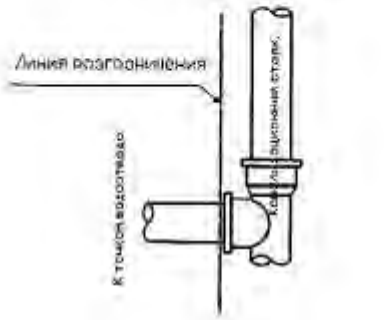
ЭСКИЗЫ К АКТУ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

ЭСКИЗ № 1

Электросети

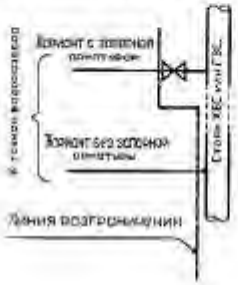
ЭСКИЗ № 2

Канализация (К1)



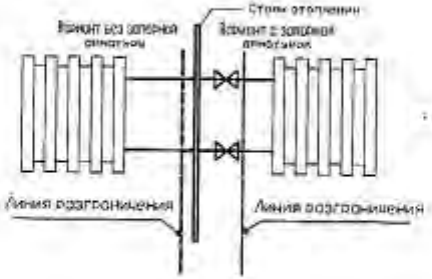
ЭСКИЗ № 3

Водопроводные сети (В1)
Горячее водоснабжение (Т3,Т4)

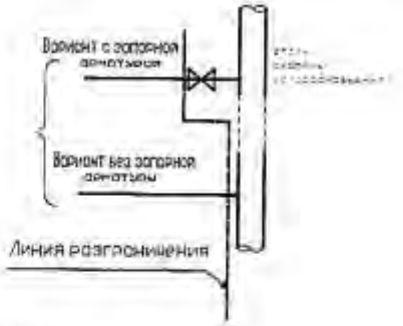


ЭСКИЗ № 4

Отопление (Т1,Т2)



ЭСКИЗ № 5



ПРИЛОЖЕНИЕ № 8 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»
_____
М.А. Трепцева
Генеральный директор
МП

От имени Арендатора:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытый первой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»
_____
А.А. Алеев
Генеральный директор
МП

Приложение № 9
к Договору аренды нежилых помещений
№ 3691А 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): 1027704610003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура 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 на 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:	**От имени Арендатора:**
ЗАО «Красная Роза 1875»	[•]
_____	_____
[ФИО]	[ФИО]
Генеральный директор	[Должность]
МП	МП

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

_____
М.А. Гренцер
Генеральный директор
МП

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

_____
Л.А. Лосев
Генеральный директор
МП

Приложение № 10
к Договору аренды нежилых помещений
№ 50/9А от «02» февраля 2016 г.

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ АРЕНДАТОРА

I. СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ НА МОМЕНТ ПЕРЕДАЧИ АРЕНДАТОРУ

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

II. ПРОЕКТИРОВАНИЕ РАБОТ АРЕНДАТОРА И ОФОРМЛЕНИЕ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Арендатор обязан использовать исключительно проектную и подрядную организации, имеющие 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 подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендодателем до начала Работ Арендатора.
2. Арендатор заблаговременно до начала Работ Арендатора представляет 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. 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); 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.) с полным объемом; 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;

3.3. План потолка, в том числе: каркас подвесного потолка; расположение спецвыходов; расположение вентиляционных решеток; расположение других деталей, закрепленных на потолке или проходящих сквозь него; тип потолочной системы и отделки; расположение панелей доступа к вентиляционным установкам здания;

3.4. План сантехнического оборудования (при установке дополнительных санитарных узлов), в том числе: расположение трубопроводов водоснабжения; расположение унитазов, раковин, жироуловителей 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, кондиционеров оборудования; расчеты нагрузки по теплоснабжению, вентиляции и кондиционерам;

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, Арендатор обязан получить самостоятельно получить все необходимые разрешения и согласования (в частности, Санэпидемстанция, Госпожнадзор МЧС, Энергонадзор) и предоставить Арендодателю согласованную проектную документацию в Помещениях не позднее даты окончания Работ Арендатора.

5. Любые вносимые 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 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) 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) выполнение Арендатором своих обязательств по страхованию;

(ii) разработка Арендатором проекта производства работ на выполнение перечисленных выше работ в подстатьях a) – c) и отсутствии у Арендодателя замечаний в 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 выполненным 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 Помещении в письменной форме. Арендатор обязан обеспечить, чтобы проведение вышеуказанных работ не меняло 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 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; список 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 Помещениям или Зданию при проведении Работ Арендатора.

4. Арендатор и (или) его подрядчик обязан производить 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, образовавшего в результате Работ Арендатора в Помещениях, обеспечивается Арендатором за свой счет и осуществляется в нерабочее время. Расположение контейнеров в обжитальном порядке согласуется с Арендодателем.

9. На время проведения в Здании Работ Арендатора для передвижения работников подрядчика Арендатора 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 сопротивления изоляции, акты испытаний инженерных установок и т.д., которые подписываются Арендатором (заказчиком), подрядчиком Арендатора и Арендодателем.

76

ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Третьяк
Генеральный директор
МП

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

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
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): 1027700010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Третьяк Марии Александровны, действующего на основании Устава, и

Обществом 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): 1057747010000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 12, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице 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 № 369/А от «02» февраля 2016 г. («**Договор Аренды**»), Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору Аренды («**Соглашение**») о нижеследующем:

1. **ИЗМЕНЕНИЯ**

1.1. Дополнить статью 1 Договора Аренды «Определения и принцип толкования терминов «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 и далее ежегодно.

1.2. Дополнить статью 1 Договора Аренды «Определения и принцип 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».

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.

Я период с Даты Начала по «19» мая 2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещения составляет 238 949,87(Двести тысяч 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.

1

В период с «20» мая 2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещения 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 Арендуемой Площади Помещений в год.

Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 249 515 (Двести сорок девять тысяч пятьсот пятнадцать) 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 Арендатором 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, 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 уведомив Арендатора 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.»

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 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 начинает 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 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) платежный документ с отметкой банка Арендатора об исполнении, подтверждающий оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора Аренды в 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 в Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

2.4. 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

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, а Стороны 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:

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

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810000020008869

Банк ПАО «Сбербанк России»

К/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

БИК 044525225

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

□ _____

М.А. Грешнева

Генеральный директор

МП

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 40701810500000011252

Банк ВТБ 24 (ПАО)

К/с 30101810100000000716

БИК 044525716

От имени Арендатора:

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

□ _____

А.А. Асеев

Генеральный директор

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 Гревневой Марии 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 Асеева Андрея Алексеевича, 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., помещение I, комнаты №№ 1-5, 5а, 6-17, помещение 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 исполнившим обязанности по передаче Помещений Арендатору.
3. Претензий к состоянию и обеспеченности Помещений Арендатор не имеет.
4. В дату подписания настоящего Акта Стороны сняли показания счетчиков Коммунальных услуг в отношении Помещений. Показания счетчиков следующие:
   - счетчик электричества Меркурий 230 №01584775 показания 017665,40;
   - счетчик ХВС №11000040 показания 12431;
   - счетчик ГВС №11001144 показания 5914;

   Арендатор получил от Арендодателя 1 (Один) комплект ключей от Помещения.
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 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложение № 1 к Акту - Материалы фотофиксации состояния Помещений на 3 (Три) листах).

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

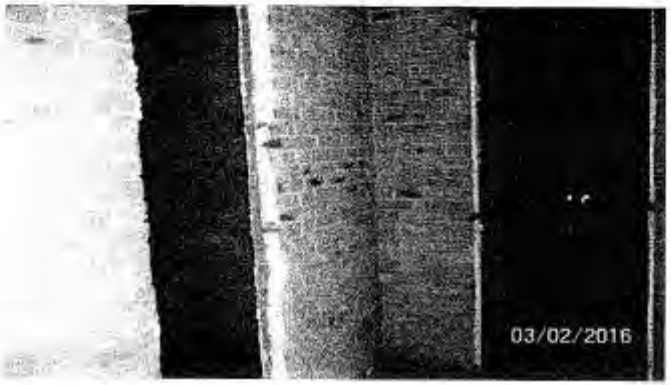
М.А. Гренцова
Генеральный директор
МП

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

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

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.

МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ СОСТОЯНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ



От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза»
М.А. Гроз
Генеральный директор
МП

От имени Арендатора:
ООО «УК «Рудные инвестиции» Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Красноармейский»
Генеральный директор
МП

Вх № 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 «Грильмаш»

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) 1057747050000 с местом 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 «Грильмаш», юридическим лицом, учрежденным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1167746241740, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, Помещение III, именуемым в дальнейшем **«Субарендатор»**, в лице Генерального директора Дариной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава.

Стороны договорились, что термины «Арендатор» и «Субарендатор» употребляются исключительно для удобства толкования. ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский» является арендатором по договору № 309-А от 02 февраля 2016 (который заключен с Арендодателем – Закрытым акционерным обществом «Красная Роза 1875» (далее также – Собственник)) и выступает в настоящем Договоре в качестве Субарендодателя, а ООО «Грильмаш», соответственно, выступает в настоящем Договоре в качестве субарендатора.

Стороны также договорились, что настоящий договор субаренды для удобства толкования также может именоваться «Договор», «Договор аренды». Настоящий Договор заключен в 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 Приема-Передачи» означает документ, подтверждающий передачу Помещений 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 Здания, Помещений, инженерных систем и оборудования Здания.

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

«Арендуемая 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 Арендуемой Площади Помещения к арендуемой площади Здания, используемое для целей расчета Переменной Арендной Платы 1 и иных соответствующих платежей по Договору.

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

«**Договор**» означает настоящий Договор субаренды нежилых помещений.

«**Здание**» означает нежилое здание, общей площадью 16 345, 8 (Четырнадцать тысяч триста сорок пять целых, 8/10) кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44.

«**Земельный Участок**» означает земельный участок с кадастровым номером 77:01:0005014:1001, общей площадью 5590 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, вл. 11, корп. 4, стр. 74(11-2, стр. 7, 13, вл. 8, стр. 18, 19-19А, 25, 29, 30, 35, 44, 46, 48, 48-51, 56, 60, 60А, 61, 62, 88, 89, зд. Лева Толстого, вл. 16, 16, на котором расположено Здание.

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

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

«**Места Общего Пользования**» означает нежилые помещения 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, обслуживающие Здание и Помещения, включая комнаты и другие помещения, где должно оборудование установлено или расположено), и другие места, отводимые Арендодателем 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 Арендуемой 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 Субарендатором в соответствии с Договором и неотделимые без нанесения вреда Помещениям и/или Зданию. Неотделимыми Улучшениями являются, без ограничения, инженерные материалы и/или оборудование в соответствии с утвержденной Арендатором Проектной Документацией и в соответствии со всеми противопожарными Субарендатора несанкционированными работами.

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

«**Обстоятельства Непреодолимой Силы**» означает события и обстоятельства, включающие, 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, действий, которые влекут экспроприацию или национализацию имущества Субарендатора) и/или иные события или обстоятельства, которые находятся вне разумного контроля Сторон и причины и/или последствия которых Стороны, добросовестно и осмотрительно, не могли ни предвидеть, ни предотвратить при этом отсутствие необходимых денежных средств или платежеспособность их перевода, а также резкое изменение курса валют не являются Обстоятельством Непреодолимой Силы.

«**Основной Договор Аренды**» означает Договор аренды нежилых помещений № 309-А от 02 февраля 2016 года, заключенный между Арендатором и Собственником.

«**Отделочные Работы**» означают 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. 4.3.2 Договора.

«**Переменная Арендная Плата 2**» означает составную часть Переменной Арендной Платы, определенную в п. 4.3.3 Договора.

«**Переменная Арендная Плата**» 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 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 Рабо 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, инвесторов, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия арендатора. 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 проектную общую рабочую документацию, определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения Работ Субарендатора, экономя, наличие и легальные 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, направленные, в частности, на изменение, дополнение, переоборудование, иные улучшения Помещений, а также текущий ремонт Помещений согласно п.п. (v), (vi) п. 5.4.2.1 Договора. Результаты Работ Субарендатора могут представлять собой как отделимые 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 (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 1975» (ОГРН: 1027704016003) или иное лицо, являющееся собственником Здания в соответствующий период времени.

«**Срок Аренды**» означает период времени, на который Арендатор предоставляет Субарендатору Помещения во временное пользование на основании Договора; единовременность 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 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.

«**Уполномоченные Органы**» означает орган законодательной, исполнительной или судебной власти (федерального, регионального либо муниципального уровня), а также организаций, 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 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 Помещения 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.

1.1 **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 различий между указанием 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 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 предоставлены в письменной форме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Арендатор обязуется передать Субарендатору, а Субарендатор обязуется принять во временное пользование за плату Помещения в соответствии с условиями Договора. Помещения передаются Субарендатору для целей Разрешенного Использования.

2.8 Помещения представляют собой нежилые помещения, расположенные на 1 (Первом) этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Гамура Фрунзе, дом 11, стр 44, общей площадью 388,40 (Триста восемьдесят восемь целых и 40/100) кв.м., помещение III, комнаты №№1-27.

Границы Помещений обозначены красным цветом на копии поэтажного плана, приведенного в **Приложении № 1** к Договору.

2.9 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 на праве собственности Закрытому акционерному обществу «Красная Роза 1875», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии ТЛАД № 299025 от 13 марта 2007 г. (регистрационная запись № 77-77-12/003/2007-874, 13 марта 2007 г. изменены изменения по заявлению № 77-77-12/003/2007-876). Арендатор является арендатором Помещений на основании Основного Договора Аренды, а постоянный 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 на 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 Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное пользование Помещения не позднее «12» апреля 2016 г. в подтверждение чего Стороны подписуют 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 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 Арендатор обязан передать Помещения 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, данное имущество работников Субарендатора). Субарендатор обязуется передать Арендатору все ключи от Помещений. Субарендатор обязуется удалить из Помещений свое имущество без нанесения ущерба Помещениям или Зданию, а в случае нанесения такового Стороны руководствуются положениями пп. 3.8 – 3.9 Договора.

3.6 Критерием нормального износа Помещений являются, включая, но не ограничиваясь, следующее состояние Помещений:

3.6.1 стены, пол, остекление, потолок, 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; сварщики или иное напольное покрытие не имеет повреждений в виде дыр и сырьевых, настольная и отдельная 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 запирания окон не имеют повреждений и находятся 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), за состояние которого отвечает Субарендатор 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 электровыключатели, 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 демонтирование всех фирменных стеклянных, включая вывески, логотипы и т.п. Субарендатора, которая была установлена в Помещениях, а также при входе в Помещения, а также устранены последствия их 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 помещают 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, ненадлежащего или несвоевременного устранения указанных недостатков Субарендатором, Арендатор вправе устранить их своими силами и удержать 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 освобождения Учащенный Субарендатором до даты, предусмотренной в п. 3.3 Договора, Арендатор имеет право отказаться от приемки Помещений и подписания Акта Возврата до даты последующего прекращения срока

действия Договора. Во избежание сомнений, фактическое освобождение Помещений Субарендатором за дату, 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.

7.12. В случае отклонения Субарендатора от возврата Помещений и/или подписания Акта Возврата согласно условиям Договора, Арендатор вправе прекратить доступ работников и представителей Субарендатора в Здание, на прилегающую 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 продолжение использования Помещений Субарендатором и, соответственно, продлением срока действия Договора/необновлением Договора на неопределенный срок. В случае неявки уполномоченного лица Субарендатора для подписания Акта Возврата (или необоснованного 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.

7.13. Если Субарендатор не освободил Помещения от своего имущества в соответствии с п. 7.3 Договора, то Арендатор вправе передать все оставшиеся в Помещениях и/или Здании имущество Субарендатора на хранение в соответствии с правилами главы 50 Гражданского Кодекса РФ, или распоряжаться 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 суммы Обеспечительного Платежа. При этом Арендатор, в любом случае, не отвечает за сохранность и исправность имущества Субарендатора, оставленного в Помещениях и/или Здании.

8. 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 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 применяться Арендуемая 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 отделки Помещений и/или любых переплановок, не повлияет на размер Арендуемой Площади Помещений и не повлечет за собой пересмотр согласованного размера Арендуемой Площади 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, потребляемую Субарендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

4.5.2.2. Плату за установленную мощность электроэнергии, в размере 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 Помещение, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещении.

Показания приборов учета снимаются ежемесячно в первый день месяца, следующего за отчетным и 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 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 выполнить необходимый ремонт данных связей. 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 сопровождаемых 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 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, 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 к 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 п. 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 оплачиваемому, авансом за оплачиваемый месяц. Для получения счета 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 подлежит 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 п. 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 телекоммуникационные и сопутствующие 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 по его сообщению Сторон в связи с особенностями 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 иного вознаграждения 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 Помещения 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 Помещения не является нарушением Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендатора обеспечивать предоставление Субарендатору Эксплуатационных Услуг, Коммунальных Услуг, а также доступа в Помещения в соответствии со статьей 328 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 Помещения, 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 Помещения по основанию, установленному настоящим пунктом Договора.

4.11. Обеспечительный Платеж

4.11.1. В целях обеспечения исполнения своих обязательств по Договору в вне 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 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 согласуются, 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 удержать из получаемой суммы Обеспечительного Платежа сумму задолженности Субарендатора по уплате Арендной Платы, с письменным уведомлением Субарендатора за 5 (три) рабочих дня до даты такого удержания. Сумма неустоек и другие суммы, которые должны быть уплачены Субарендатором Арендатору в соответствии с Договором, а также суммы по возмещению убытков, понесенных Арендатором в результате повреждения Помещений и/или Здания и/или имущества Арендатора (а также любых их частей) в связи с обязательствами, за которые отвечает Субарендатор, или понесенных Арендатором в результате каких-либо нарушений Субарендатором своих обязательств по Договору, уплачиваются в соответствии с п. 8.27. настоящего Договора с письменным уведомлением Субарендатора за 5 (Три) Рабочих Дня с необходимостью 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

переходит к Арендатору с даты осуществления соответствующего удержания.

4.11.4. В случае если Арендатор в любое время в течение срока действия Договора принимает 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 внешить 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 предъявить Субарендатору требования в связи с нарушением какого-либо из его обязательств по Договору, а также не предоставляет Субарендатору права не уплачивать какие-либо суммы или не исполнять иные обязательства по Договору.

4.11.6. По истечении 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 виновным поведением Арендатора, Арендатор обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта Возврата возвратить 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 уступать 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 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 суммы, если платеж производится по нескольким счетам, с выделением сумм налогов, как это предусмотрено действующим законодательством РФ. Если Субарендатор не укажет 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. Обязательства Стороны по осуществлению любых платежей, причитающихся по Договору, считаются исполненными с момента списания денежных средств со расчетный счет Стороны, являющейся получателем платежа. В случае если соответствующий платеж в силу причин, не зависящих от Стороны-плательщика, не был зачислен 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 Субарендатора, предполагающую третьих лиц, не будет указано, что платеж производится за Субарендатора (его фирменное наименование), а не будет указано назначение платежа, как это указано выше, такой платеж может быть не принят Арендатором в качестве исполнения обязательств Субарендатора по Договору. В таком случае Арендатор вправе удержать указанную сумму из счет такого третьего лица и направит Субарендатору письменное уведомление об отказе в принятии платежа в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты его зачисления на счет Арендатора.

4.12.5. Каждая Сторона самостоятельно оплачивает комиссии, взимаемые кредитующими банками при осуществлении Сторонами платежей, и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по Договору.

4.12.6. Для получения счета на оплату соответствующего платежа по Договору Субарендатор обязан прибыть в Арендатора по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2. Направление Субарендатором счета не является основанием для осуществы 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 полученном счете на оплату дополнительного 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, начисляемые сделке 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 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 изменяться пересмотру по соглашению Сторон.

4.12.9. В той мере, в какой это допущено применимым законодательством, Субарендатор не вправе произвольно вычитать, умышленно удерживать суммы Арендной Платы и иных платежей по настоящему Договору в счет собственных 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, приходящихся 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 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 восполнить 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 прямо 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. Неисполнение 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/Помещения с согласия Субарендатора, Субарендатор несет ответственность за соблюдение ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьей 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, если условиям Договора;

5.3.3.2. в целях осуществления незаконной деятельности, а также деятельности, в ходе которой нарушается общественный порядок, причиняются неудобства иным 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 установленным 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 шахт или колонков 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/Помещения с согласия Субарендатора.

5.3.4. При условии соблюдения Субарендатором правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьей 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 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.

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 клиентные вещества, боеприпасы и оружие, включая их части, пользоваться звуко- и радиоизлучающими 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/Помещения 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 нижнего, строительного и иного мусора Субарендатора.

5.3.9. Субарендатор обязуется при осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и охраны труда при работе с электрооборудованием, а также любыми установками, приборами и оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, и обеспечить наличие у своих работников и/или привлеченных ими соответствующих допусков и иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения 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 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 макулатуру, за пределами Помещений и на территории, прилегающей к Зданию. Складирование 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 агентами, 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 поддержание порядка в местах, отведенных для курения.

5.3.13. Субарендатор в пересчете Субарендатора имеет право в течение всего Срока Аренды по Договору использовать наряду с 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 любое изменение Мест Общего Пользования, содержащее Субарендатором без получения предварительного письменного согласия Арендатора.

5.3.14. Субарендатор обязуется не производить 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 заверенности на осуществление таких действий. Субарендатор обязуется предоставить Арендатору правильно всех полученных в процессе согласования документов в течение 7 (Двух) Рабочих Дней с даты их получения или иного срока, согласованного Сторонами.

5.3.15. Субарендатор обязуется не вносить какие-либо изменения в Помещение и/или Здание (в том числе Неотделимых Улучшений), которые могут затронуть конструкции 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 Разрешенного 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 Помещения 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 безпрепятственный и непомедлительный доступ в Помещения работников аварийно-технических служб, представителей Арендатора (или Собственника), работников службы безопасности Арендатора (или Собственника).

5.3.18. Субарендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный допуск в Помещения 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 запахов из Помещений в граничащие с ними помещения и/или

Места Общего Пользования (включая, установку необходимого вентиляционного оборудования);

5.3.19.5 Обеспечивать регулярный и своевременный сбор и вывоз из Помещений и с предлежащей к Зданию территории отходов в соответствии с применимыми требованиями;

5.3.19.6 Постоянно и без перерывов использовать Помещения для целей Разрешенного Использования в Часы Работы Субарендатора, при этом часы работы заведения общественного питания и/или предприятия розничной торговли устанавливаются Субарендатором самостоятельно;

5.3.19.8 Обеспечить соответствие качества продукции, изготавливаемой Субарендатором и/или реализуемой Субарендатором в Помещениях, требованиям государственных стандартов, установленных на территории РФ;

5.3.19.9 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 Принимать максимальные усилия для организации общественного питания в соответствии с наивысшими стандартами качества, а также соблюдать общепринятые нормы делового оборота и льняной пищи.

3.4 **Эксплуатация, обслуживание и ремонт**

5.4.1 Субарендатор обязуется своими силами и за свой счет осуществлять эксплуатацию, необходимый текущий ремонт и содержание Помещений, заменяющих систем, расположенных в Помещениях, 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. 3.3.7 Договора, их предохранении от преждевременного износа и устранении возникающих в Помещениях 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 тонты 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), (iii), (iv) элементов и иных элементов интерьера и отделки, если имеющиеся на них повреждения не могут быть устранены другим способом;

(iii) устранение всех повреждений электротехнического оборудования, включая электровыключатели, розетки, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, находящееся в зоне эксплуатационной ответственности Субарендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;

(iv) устранение всех повреждений системы вентиляции, 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;

(v) покраску внутренних поверхностей стен, ограничивающих Помещения, и перегородок, имеющихся в нем, покраску потолка;

(vi) устранение всех загрязнений, имеющихся на поверхностях потолка, дверных и оконных проемов, дверей и окон Помещений, санитарно-технического оборудования, расположенного в Помещениях, а также форменной сигнализации и иных отдаленных знаков Субарендатора;

(vii) устранение всех недостатков покрытий пола в Помещениях;

(viii) замену неисправных стационарных осветительных приборов, расположенных в Помещениях, замену ламп.

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 принципом, установленным Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора. Арендатор вправе в любое время осуществлять контроль за выполнением Субарендатором текущего ремонта в Помещениях. Субарендатор обязуется произвести текущий ремонт Помещений перед возвратом Помещений Арендатору согласно статье 3 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 Помещения за свой счет первичными средствами 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 выполнять свои ответственные за общее противопожарное состояние Помещений, и предоставить Арендатору копии соответствующего разрешительного документа не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты подписания Договора. В случае изменения перечня своих 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, агентами, представителями Субарендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия Субарендатора.

5.6. Страхование

В течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты заключения 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» 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 «Реальные инвестиции (ОГРН 1057747030609) с местом нахождения по адресу: 129022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Красносельский».

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 разместить 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 все 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 и/или такой необходимости нет в случае несоответствия размещенных информационных вывесок требованиям действующего законодательства РФ и/или нормативно-правовых актов РФ, а также в случае принятия Уполномоченными Органом решения о прекращении размещения информационных вывесок, Субарендатор обязан демонтировать такие 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 Субарендатором по демонтажу информационных вывесок, Арендатор имеет право самостоятельно демонтировать и вывезти указанные вывески без какой-либо компенсации Субарендатору, но с обязательством Субарендатора компенсировать Арендатору все понесенные тем этим 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/Помещениям установкой 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 обязательством Субарендатора компенсировать Арендатору все понесенные тем этим расходы.

5.7.5. Субарендатор самостоятельно оплачивает изготовление указанных, а также стоимость содержания и ремонта информационных и иных вывесок Субарендатора, включая стоимость освещения информационных и иных вывесок, а также все иные платежи, связанные с информационными и иными вывесками Субарендатора.

5.7.6. Субарендатор обязуется демонтировать какие-либо информационные и иные вывески, 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. 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 договора 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 Помещения были повреждены или уничтожены по причинам, за которые отвечает Субарендатор (включая, 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 работники), Субарендатор обязуется за свой счет провести все необходимые ремонтные работы по устранению ущерба и

кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее 10 (Десяти) дней с даты причинения ущерба. В случае если Субарендатор не обеспечивает выполнение 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 иным Зданию 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 работники), Субарендатор обязуется возместить Арендатору все расходы Арендатора на ремонтные работы за основании письменного требования Арендатора в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.

5.9.3. В случае если Субарендатор не выполнит обязательства по возмещению Арендатору предусмотренных пунктами 5.9.1 и 5.9.2 Договора расходов в установленные сроки, сумма указанных расходов Арендатора (или их части) может быть удержана Арендатором из Обеспечительного Платежа. При этом Субарендатор обязан восстановить сумму Обеспечительного Платежа порядке, предусмотренном в п. 4.11.4 Договора.

5.9.4. В случае возникновения споров Сторон касательно причин 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 Помещениям был причинен по причинам, за которые отвечает Субарендатор, то Субарендатор обязуется возместить Арендатору расходы на проведение указанной экспертизы в 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 ущемлению прав Арендатора как собственника Помещений.

5.10.2. Субарендатор обязуется в течение всего Срока Аренды соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, осуществлять и за свой счет исполнять все требования Арендатора, а также все предписания Уполномоченных Органов, связанные с использованием Помещений и нарушение Разрешенного Использования или с нарушением каких-либо норм законодательства (санитарных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарной безопасности, охраны труда и техники безопасности, каких-либо иных), в том числе уплачивать все налоговые на Субарендатора Уполномоченными Органами 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 заключать договор на оказание телекоммуникационных услуг с авторизованным на территории ДЦ «Красная Роза» поставщиком (в лице ООО «Компания»), 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. Передача прав и обязанностей по Договору. Субаренда

5.12.1. Субарендатор не имеет права распоряжаться правом аренды Помещений по Договору любым способом, в том числе уступать права и/или обязанности по Договору, вносить право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ) и иных организаций, передавать право аренды в залог, предоставлять Помещения в безвозмездное пользование, обременять права аренды иным способом без предварительного письменного согласия Арендатора.

5.12.2. Субарендатор не имеет права уступать любые права требования к Арендатору, возникшие из Договора, как полном, 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 Помещениях или событии, способном нанести ущерб Зданию и/или Помещениям, а также своевременно принимать все возможные меры по фиксированию и/или пресечению дальнейших 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 выполнил их ненадлежащим образом, Субарендатор обязуется устранить ущерб, причиненный Зданию и/или Помещениям за свой счет, а также возместить Арендатору убытки.

Надлежащим считается уведомление Арендатора о подлежащем событии в виде сообщения по телефону и электронной почте. Доказательством уведомления являются записи о телефонном звонке в реестрах оператора связи и сообщение в электронной почте.

5.14. **Содействие Арендатору**

5.14.1. Субарендатор обязуется предоставлять Арендатору любые документы, информацию, согласования, разумно запрошенные Арендатором в связи с исполнением Договора или каким-либо предписанным или требованием 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 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 (включая 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 Правовом 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 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 или, являющиеся Иностранной Рабочей Силой, осуществлять трудовую деятельность на территории РФ.

5.15.3. Арендатор вправе в период действия Договора проводить проверки законности пребывания в Здании/Помещениях 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 об Субарендаторе, использующем такую Иностранную Рабочую Силу, для проверки в соответствующие Уполномоченные Органы.

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 иным лицам 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 (Пять) Рабочих Дней передать в службу охраны Арендодателя в сопровождении лицами, магнитные карты и другие средства доступа в Помещения для хранения.

5.16.5. Субарендатор обязуется исполнять надлежащим образом иные обязанности в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

6.1. **Использование Помещений в Здании**

6.1.1. За исключением случаев, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, Арендатор обязуется не препятствовать Субарендатору пользоваться Помещениями, 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. 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 последними правил.

6.1.4. Арендатор (или Собственник) вправе нарушать Место Общего Пользования или вносить изменения в их конструкцию, вносить изменения в примененные системы и оборудование Здания, при этом данные действия не должны существенно ухудшать условия использования Помещений Арендатором.

6.1.5. Арендатор вправе требовать возмещения убытков, причиненных Субарендатором 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 ими 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 выдвинутые 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 Помещениям и/или Зданию Арендатор вправе по своему усмотрению выполнить работы по устранению указанного ущерба и взыскать с Субарендатора стоимость таких работ или удержать ее из суммы Обеспечительного 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, производящих ее до него Арендатора;

6.2.2. В случае невыполнения в/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 нарушившего Субарендатором обязательства с 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.

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 отключением обслуживающей этих систем и сетей организациями, использующими Коммунальные Услуги, либо по иным причинам, не связанным с виновными действиями/бездействием Арендатора, а также за ущерб любого вида, вызванный 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 оборудование, обслуживающие все Здание (в том числе, для отделывания, установки, обновления, модернизации, ремонта, контроля за их состоянием), оставления, ремонта фасада Здания или внесения изменений в любое принадлежащее 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 подведения техническим специалистам органов технической инвентаризации произвести замеры в целях проведения районной и ведомственной 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, 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 Работах 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, явившиеся результатом несогласованных Работ Субарендатора, были удалены Субарендатором за его счет в установленный Арендатором срок. В противном случае, Арендатор вправе самостоятельно удалить свои 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 сомнений, стоимость любых Неотделимых 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 предоставить Арендатору и согласовать с Арендатором Проектную Документацию в отношении Работ Субарендатора в порядке, предусмотренном в Правилах Проведения Работ Субарендатора.

7.1.6. Субарендатор вправе приступить 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 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 Арендатором до даты начала осуществления Работ Субарендатора.

7.1.8. Субарендатор обязуется выполнить 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 неудобства 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 разумом безопасности и разумом 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 координирования 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, в также испытания механических, электрических или иных систем и оборудования и/или проведения обмеров Помещений (в случае необходимости);

7.1.9.2. разрешать доступ в Помещения представителей любых Уполномоченных Органов.

7.1.10. В случае необходимости выполнения в рамках Работ Субарендатора строительно-монтажных работ в 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 строительно-монтажных рисков;

7.1.10.2. договор страхования гражданской ответственности подрядчиков Субарендатора перед третьими лицами по обязательствам, возникающим на причинение 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

страхования ранее срока внесения 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. Ни один из договоров страхования, указанных в п. 7.1.10 Договора, не должен предусматривать безусловное полное освобождение страховщика от выплаты страхового возмещения (безусловную франшизу) более чем на 10 000 (Десять тысяч) Рублей и/или какие-либо специальные оговорки 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 Пожарной Безопасности и/или и Правил Проведения Работ Субарендатора в ходе производства Работ Субарендатора, Арендатор вправе (i) потребовать внесения изменений в результаты Работ Субарендатора и/или возвращения Помещений в состояние, 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 Помещения, 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 им в Помещениях, а также ответственность за ущерб и/или вред, причиненный оборудованием, имуществом, сотрудниками, подрядчиками и представителями Субарендатора Арендатору 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 улучшения 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 его назначением Сторонами Проектной Документации должен быть оформлен (согласован) в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, а также получение новых 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 применимому 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 Обеспечительный Платеж или взнос в счет возмещения или увеличения Обеспечительного 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% (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 и/или неоднократное нарушение указанного срока более чем на 3 (Три) 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 Субарендатора от подписания Акта Приема-Передачи или Акта Возврата согласно п. 3.1.3.3 Договора Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере суммы, эквивалентной 100% (Ста процентам) от текущего размера ежемесячной 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 Субарендатора от обязанности принять или соответственно возвратить Помещения Арендатору.

9.1. В случае осуществления Субарендатором Неотделимых Улучшений без согласования с Арендатором (п. 7.1.1 Договора) и/или без согласования с Арендатором Проектной Документации (по 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. 5.1.1.3 Договора, Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) Рублей (НДС не облагается). В этом случае Арендатор также вправе применить условия п. 7.1.14 Договора.

9.2. 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 применять условия п. 7.1.14 Договора.

8.5. В случае нарушения Субарендатором своих обязательств, указанных в п. 3.8 Договора, а также в случае неисполнения Субарендатором обязательства по обеспечению прекращения использования адреса Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Субарендатора и/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 касательно обязательств Субарендатора согласно п. 5.8 Договора, не лишает Арендатора права расторгнуть Договор в соответствии с п. 10.5.3 Договора.

8.6. В случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п.п. 5.3.9, 5.3.5, 5.3.11, 5.3.12, 5.5.1, 5.8.3, 5.10.1, 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. 13.8 и 15.10 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 0,5% (Ноль целых 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 Уполномоченными Органами 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 по основанию 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 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 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 аварий и за ущерб, причиненный, в том числе третьим лицам, несвоевременной ликвидацией последствий аварий несет исключительно Субарендатор.

8.13. В случае причинения по вине Арендатора вреда имуществу Субарендатора, возмещению 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 последствия такого вреда. В случае необоснованного уклонения 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 условию п. 8.13.2 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 бездействие, причиненные Субарендатору какими-либо коммунальными службами, отвергнувшими организациями и иными службами (или их подрядчиками) в результате проведения ремонтных работ, благоустройства, работ в отношении коммуникаций.

8.16. Арендатор не несет ответственность перед Субарендатором за убытки или причинение бездействия Субарендатору в виде выполнения Арендатором (или Собственником) ремонта, отделки, улучшений 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, причиненных Субарендатору в ходе выполнения другими арендаторами помещений Здания ремонтных, отделочных, улучшений и других работ. При этом Арендатор принимает все усилия для того, чтобы такие работы проводились арендаторами в соответствии с Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендаторами.

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 иметь конкретные целевые или потребительские 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 кражами (включая любой ущерб, нанесенный вором), пожаром, авариями, утечками, сбоем, перебоями в работе электрических, 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 Арендаторов, других арендаторов, посетителей и иных лиц, занимающих или использующих Здание;

8.19. Субарендатор вправе взыскать 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, использование которых ограничено в связи с наступлением указанных ниже обстоятельств, за один день действия данных обстоятельств:

8.19.1. невозможность использования Помещений (или части Помещения, 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, вызванным 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 обстоятельства не устранены в течение 2 (Двух) вышеназванных дней с момента их возникновения);

8.19.2. невозможность использования Помещений (или части Помещения, 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 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 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 части Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) или ограничением доступа (или части Помещений) для арендаторов по обстоятельствам, связанным с вины 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 предложением Арендатору 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 период 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 выдавать/направлять Арендатору письменное уведомление о факте действия обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Неустойка начисляется начиная с первого дня 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 необоснованно инициированной 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 фиксированию 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 самому оценить 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

подлежит прекращению путем зачета в счет встречного санкционного 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 неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора в случаях, не предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.27. Всю ответственность, в части штрафов, пеней, неустоек и возмещения убытков в зачетах Договора, принимает на себя ООО Управляющая компания «Реальные инвестиции» (ОГРН: 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 45, действующие 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, в 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 Обстоятельств Непреодолимой Силы, Сторона, 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 Сторона, заявившаяся 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, возникшие непосредственно таким не извещением или задержкой в извещении.

9.4. Наличие и правильность Обстоятельств Непреодолимой Силы подтверждается торгово-промышленной палатой или иным соответствующим уполномоченным органом или организацией.

9.5. Если действие Обстоятельств Непреодолимой Силы продолжается более 3 (Трех) месяцев, или имеются основания для предположения о том, что наличие или воздействие Обстоятельств Непреодолимой Силы продлится более 3 (Трех) месяцев, или если Обстоятельство Непреодолимой Силы представляет собой внесение изменений в применимое законодательство, Стороны обязуются незамедлительно вступить в добросовестные переговоры о целях согласования таких изменений к Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон в продолжении 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 Субарендатора, в связи с лишением 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 нарушение согласованной Проектной Документации, с нарушением Субарендатором условий Договора и/или Правил Проведения Работ Субарендатора в ходе производства Неотделимых Нарушений.

10.3.4. Нарушения Субарендатором сроков осуществления платежей, предусмотренных Договором (в том числе, но, не ограничиваясь этим, Арендной Платы, Обеспечительного Платежа, платежей в счет восполнения 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. 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. Не предоставления Субарендатором Арендатору всех документов и

информацию, необходимые 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. Возбуждение в отношении Субарендатора производства по делу о банкротстве, признание Субарендатора банкротом, ликвидация в соответствии с действующим законодательством или принятие 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 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 указания 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.

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.

10.11. Расходы, связанные с государственной регистрацией иных дополнительных соглашений к Договору, или соглашения о расторжении Договора (если применимо) несет Сторона, по инициативе которой вносится изменение 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 начинает исчисляться 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 следующим адресам:

13.1.1. Арендатор:

Адрес: 123022, г. Москва, у.л. 2-я Звенигородская, д. 13, строение 43

Внимание: Аксена Андрея Алексеевича

Тел./Факс: Телефон 8 (495) 937-72-61 (секретарь), 8 (495) 244-07-53 (бухгалтерия)

Эл. почта: dolgalex@mail.ru

Субарендатор:

Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимуда Фрунзе, д.11, стр. 39, помещение III

Внимание: Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны

Тел./Факс:

Эл. почта: [illegible]

13.2. Уведомления считаются надлежащие доставленными:

13.2.1. при вручении лично – в момент вручения под роспись рабочнику Стороны-адресата или лицу, действующему от имени Стороны-адресата; при этом подписанным 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 Стороны-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 подачей 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 Стороны, 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 решения, 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 какие-либо договоров, соглашений, судебных запретов или постановлений, обязательных для Субарендатора, либо положений учредительных документов Субарендатора;

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 правопреемников Сторон.

15.3. Субарендатор настоящим подтверждает, что он заключил ознакомлен с состоянием 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 составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывала 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 раскрывать указанную коммерческую информацию:

(а) если раскрытие такой информации требуется в силу действующего законодательства Российской Федерации или информации стала общедоступной;

(б) своим аффилированным лицам;

(в) своим профессиональным консультантам, оказывающим услуги в связи с сделкой Помещений;

(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 указанной обязательства нарушившая Сторона обязана возместить потерпевшей Стороне убытки (с учетом условия, предусмотренного в п. 8.2) Договора).

15.5. Стороны настоящим подтверждают, что Договор подписывается надлежащими уполномоченными лицами и Стороны выполнили все требования законодательства РФ в отношении заключения Договора.

15.6. Если иное прямо не указано в тексте заключенного 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. 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 ЕГРЮЛ 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 новые деятельности, осуществляемые Субарендатором в Помещениях, при условии, что данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию (сертифицированию) в соответствии с действующим законодательством РФ; (vii) список лиц, уполномоченных Субарендатором принимать счет на 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 неприменимым по любой причине решением суда или иным образом, то такая недействительность, незаконность или неприменимость не влияет и не препятствует законности, действительности и применимости остальных условий и положений настоящего Договора. Стороны обязуются предпринять действия по внесению дополнений, изменения или замены всех недействительных или незаконных положений такими действительными и законными положениями, которые обеспечат 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 происшедших 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 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

15.14. Следующие приложения являются неотъемлемой частью Договора:

Приложение № 1 Копия поэтажного 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

41

Приложение № 6 Дополнительное соглашение № 1 от 07.04.2015 г. к Договору субаренды нежилых помещений № _____ от 07.04.2016 г.

16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

ОГРН 1057747030000
ИНН 7705551413
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:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

Субарендатор:
ООО «Гриньман»

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 [illegible]
Банк АО «[illegible]»
К/с [illegible]
БИК [illegible]

От имени Субарендатора:

Т.Н. Лирина
Генеральный директор
МП

44

Приложение № 1
к Договору субаренды нежилых помещений
№ 01/2016 от «12» апреля 2016 г.

КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА

1-этаж
г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 СОГЛАСОВАНО:

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

А.А. Алеев
Генеральный директор
МП

От имени Субарендатора:
ООО «Третий»

Т.Н. Лаврова
Генеральный директор
МП

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 «[●]» [●] [●] 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, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Алеева Андрея Алексеевича, 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 ознакомлен с результатами проведенного осмотра Помещений, и что Помещения передаются в состоянии, соответствующем условиям Договора. С даты подписания настоящего Акта Арендатор считается надлежащим образом исполнившим обязанность по передаче Помещения Субарендатору.
4. Претензий к состоянию и обустроенности Помещений Субарендатор не имеет.
5. На 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 [●]]

Субарендатор получил от Арендатора [•] ([•]) комплекта ключей от Помещен__

6. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы, имеют значения, указанные 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. Асеев
Генеральный директор
МП

От имени Субарендатора:
ООО «Грильмаш»

Т.Н. Ладина
Генеральный директор
МП

47

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 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, 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. Иные документы по запросу Арендодателя.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 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 «Грильмаш»

Т.Н. Ладина
Генеральный директор
МП

48

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.	Внешнее и внутреннее озеленение	Арендатор	
	Уборка мусора:		
1.4.	Сортируемый мусор и его утилизация (картон, пластик, бумага и пр.)	Арендатор	Сбор в установленное место и время для выноса
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.	Дезинфекция и дезинфекция	Арендатор в здании	Субарендатор в границах арендованного помещения
1.8.	Охрана окружающей среды и предоставление энергетической 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**		

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
	ОБСЛУЖИВАНИЕ		
3.1.	Фасады и витрины, включая оборудование на фасаде	Арендатор в части фасада здания	Субарендатор в части витрин арендуемого помещения и своего оборудования на фасаде
3.2.	Вертикальные поверхности: стеклянные перегородки и витрины	Арендатор в части наружного остекления витрин	Субарендатор в части внутреннего остекления витрин
3.3.	Автоматические двери / раздвижные	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 из помещений арендаторов в служебные помещения	Арендатор	
3.6.	Водосточные трубы и желоба	Арендатор	
3.7.	Контроль за температурой и потреблением	Арендатор на узлах учета и вводах Здания	Субарендатор внутри помещения на 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, электрооборудование, инверторы и кабельные короба Помещения Арендатор		Субарендатор
3.12.	Внутренние и внешние (подключенные к фасаду / вывески на входе) осветительные здания	Арендатор	Субарендатор вывески на входе относящиеся к его деятельности

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
3.13.	Внутреннее и внешнее светотехники Помещения Арендатора		Субарендатор
3.14.	Аварийное освещение здания	Арендатор	
3.15.	Аварийное освещение Помещения Арендатора		Субарендатор
3.16.	ДГУ (дизель-генераторные установки), обслуживающие здание	отсутствует	отсутствует
3.17.	Электрические низковольтные установки - здание	Арендатор	
3.18.	Электрические низковольтные установки - Помещение Арендатора		Субарендатор
3.19.	Блоки 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, систем охлаждения/ отопления)	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.22.	Система вентиляции	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
	Сантарные системы (водоснабжение, канализация, водоотведение, тепловая изоляция)	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.23.	Система холодного хозяйственно-питьевого водоснабжения	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.24.	Отопительное оборудование (бойлеры) для хозяйственного горячего водоснабжения	Арендатор до зоны разграничения ответственности	

№	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 базовых системах здания	Арендатор	
3.28.	Все санитарные приборы, система трубопроводов и санитарные устройства, установленные Арендатором после точек подключения к базовым системам здания		Субарендатор
3.29.	Водоотведение (система канализации)	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.30.	Водоподготовка (водообработка)	отсутствует	
3.31.	Сборы и канализация	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.	Стояки 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 краны и барабаны, в т.ч.	Арендатор в части МОП	Субарендатор в границах

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
	внутренние границы		Арендуемое помещение
3.39	Система дымоудаления	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.40	Противопожарные клапаны	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 взлома	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.44	Система охранного видеонаблюдения	Арендатор до зоны разграничения ответственности	

ЭСКИЗЫ К АКТУ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

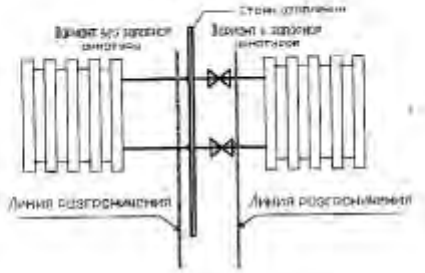
ЭСКИЗ № 1

ЭСКИЗ № 2

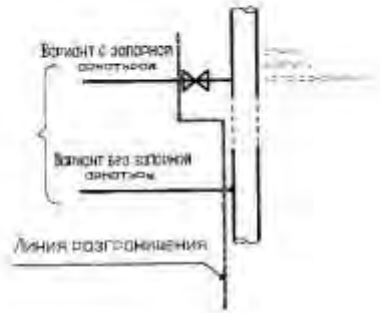
ЭСКИЗ № 3

ЭСКИЗ № 4

Отопление (T1,T2)



ЭСКИЗ № 5



ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 СОГЛАСОВАНО:

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

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

От имени Субарендатора:
ООО «Грильяж»

Т.Н. Зарина
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 Помещения в состоянии и порядке, предусмотренном настоящим Договором и Актом Приема-Передачи.
2. Субарендатор вправе самостоятельно и за свой счет выполнять Работы Субрендатора, 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 проектную и подрядную организации, имеющие 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 подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендателем 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 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 (вентиляция и кондиционирование; 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: разрезы, с четким разъяснением всех предлагаемых методов строительства и материалов; ведомость отделки помещений с указанием применяемых отделочных материалов, таблица дверей;
   3.3. План потолка, в том числе: кораж 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 вентиляционным установкам здания;
   3.4. План сантехнического оборудования (при установке дополнительных санитарных узлов), в том числе: расположение трубопроводов водоснабжения; расположение унитазов, раковин, жироуловителей 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 кондиционерной воды или вентиляторов, если таковые требуются; расположение вентиляторов, спецификация оборудования; расчеты нагрузки по теплоснабжению, вентиляции и кондиционерам;
   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 получить все необходимые разрешения и согласования (в частности, Санэпидемстанции, Госпожнадзор МЧС, Энергонадзор) и предоставить Арендатору согласованную проектную документацию в Помещениях не позднее даты окончания Работ Субарендатора.
5. Любые вносимые 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 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 ПСД вентиляции 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 подстатьях a) — c) в отсутствии у Арендатора замечаний в данному проекту производства работ;
   (iii) предоставление Субарендатором гарантийного письма с указанием календарных 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 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 предоставить помещения 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 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 подрядчика (в субподрядчиков).

3 Работы Субарендатора должны производиться в соответствии с требованиями компетентных государственных органов и нормативных актов РФ и указаниями Арендатора по использованию работ. Субарендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный Помещением и/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 предоставить Субарендатору и (или) его подрядчику информацию о скрытых трубопроводах, проводке и т.д., установленных над, под или внутри Помещений, и Субарендатор и (или) его подрядчик подтвердить получение вышеуказанной информации.

7 Субарендатор обязуется строго следовать указаниям 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, образованного в результате Работ Субарендатора в Помещениях, обеспечивается Субарендатором 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 на 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 сопротивления изоляции, акты испытаний инженерных установок и т.д., которые подписываются Субарендатором

59

(заказчиком), подрядчиком Субарендатора и Арендатором.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 СОГЛАСОВАНО:

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

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

От имени Субарендатора:
ООО «Гральман»

Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП

«Гральман»

60

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 «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1037747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемым в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Асосов Андрей Алексеевич, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Гридьман», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1167746241440, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, Помещение III, именуемым в дальнейшем «**Субарендатор**», в лице Генерального директора Ледяной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава,

далее совместно именуемые «**Стороны**», а по 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 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., помещение III, комнаты №№1-27 (далее по тексту «**Помещения**»).
2. Помещения обеспечены: счетчики электричества №№ 295135, 402697.
3. Субарендатор настоящим подтверждает, что по результатам проведенного им осмотра Помещений, и что Помещения переданы в состоянии, соответствующем условиям Договора. С даты подписания настоящего Акта Арендатор считается надлежащим образом исполнившим обязанности по передаче Помещений Субарендатору.
4. Претензий к состоянию и работоспособности 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 в трехстах 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. Асосов

Генеральный директор

МП

От имени Субарендатора:

_____

Т.Н. Ледяная

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 «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1037747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д.13, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Асосов Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гридьман», именуемое в дальнейшем «**Субарендатор**», в лице генерального директора Ледяной 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. включительно 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 согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны в дату, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительного 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, потребляемую Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

   2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, в размере 75 (Семьдесят пять) кВт;

   2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и тепловое энергоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендатору оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

3. Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 239 515 (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 согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны в дату, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительного соглашения 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 данным Помещениям, 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 7 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.

5. Стороны договорились, что размер Обеспечительного Платежа (п. 4.11.1. Договора) составляет 1 016 949,15 (Один миллион шестнадцать тысяч девятьсот сорок девять) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Обеспечительный Платеж выплачивается Субарендатором Арендодателю не позднее 45 (Сорока пяти) Рабочих Дней с даты подписания Договора и получения счета на оплату от Арендодателя.

Стороны договорились, что в 01 августа 2016 г. размер Обеспечительного Платежа подлежит изменению по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны в лице, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительного соглашения 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 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 (1) 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

2

унизмедлительно 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 значения, указанные 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 (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 7703531413

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 40701810500000011753

Банк ВТБ 24 (ПАО)

К/с 30101810100000000716

БИК 044525716

Арендатор:

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 [illegible]

Банк [illegible]

К/с [illegible]

Бик [illegible]

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 «Грильман»

Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП

1

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 Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Трильяж», именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»**, в лице генерального директора Ларионовой Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности - **«Сторона»**,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 к Договору Аренды (**«Соглашение»**) о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что в период с 01.11.2016 г. по 01.02.2017 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 844 177,35 (Восемьсот сорок четыре тысячи сто семьдесят семь и 35/100) 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 соглашению Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны в 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, в размере 75 (Семьдесят пять) кВт;

   2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и тепловое 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 01.11.2016 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 соглашению Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны в дате, указанной в настоящем

более, 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 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 внесении 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.

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 (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 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 40701810500000011752

Банк ВТБ 24 (ПАО)

К /с 30101810100000000716

БИК 044525716

Арендатор:

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/ 40702810800000017412

Банк: АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"

К/с 30101810200000000700

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 Арендатора:
ООО «Грильман»

Т.Н. Данилова
Генеральный директор
МП

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва вх. №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 Андрусышиной 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

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.

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 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. Адеев

Генеральный директор

МП

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 Субарендатора:

ООО «Грильман»

Е.В. Анфусышина

Генеральный директор

МП

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва Вх. № 949 от 24.08.17г. **«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 Ларионой 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

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.

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:

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. 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. 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

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.

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 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 «Грильман»

Т.Н. 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 «Красноармейский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1067717030000, 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 Ларионой Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», 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) 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 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-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, в размере 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 Помещения составляет 332 064,47 (Триста тридцать две тысячи сто четыре) 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 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.

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 01.12.2017 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.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:	**Субарендатор:**
ООО «УК «Реальные инвестиции»	ООО «Грильман»
ОГРН 1057747030000	ОГРН 1167746241740
ИНН 7703551412	ИНН 7704348361
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 40702810800000037412
Банк ВТБ 24 (ПАО)	Банк АО «Райффайзенбанк» г. Москва
К/с 30101810100000000716	к/с 30101810200000000700
БИК 044525716	БИК 044525700
От имени Арендодателя:	**От имени Субарендатора:**
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»	ООО «Грильман»
А.А. Асеев	Т.Н. Ларина
Генеральный директор	Генеральный директор
МП	МП

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 8

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва **30 ноября 2018 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 «Гральман», именуемое в дальнейшем «**Субарендатор**», в лице Генерального директора Ларионовой Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 8 к Договору Аренды («**Соглашение**») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что в период с 01.12.2018 г. по 30.11.2019 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 1 123 600,32 (Один миллион сто двадцать три тысячи шестьсот и 32/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

   Стороны договорились о том, что с 01.12.2019 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 (ставкам) и включает:

   2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Субарендатором 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 01.12.2018 г. по 30.11.2019 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 365 314,92 (Триста шестьдесят пять тысяч триста четырнадцать и 92/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

   Стороны договорились о том, что с 01.12.2019 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.

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.

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. 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. Асеев
Генеральный директор
МП

От имени Субарендатора:
ООО «Грильман»

Т.Н. Лаврова
Генеральный директор
МП

3

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Государственный регистратор

1014-3704/2018-17

Пронумеровано, прошито и скреплено печатью на 2 листах

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 Алексеевной, 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 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.

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 изменений, 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:

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

Филиал 7701 Банка ВТБ (ПАО) г. Москва

К /с 30101810345250000745

БИК 044525745

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

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

От имени Субарендатора:
ООО «Грильман»

Н.А. Зимарина
Генеральный директор
МП

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 А.А. Ассев

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

Вх № 286 от 31.02.16

Исх.303 «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» 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

ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра юридических лиц

09.08.2016 (дата) № 7701201601223623

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ"
(полное наименование юридического лица)

1167746736607
(основной государственный регистрационный номер)

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по месту нахождения данного юридического лица, по следующим показателям:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения об организационно-правовой форме и наименовании юридического лица

1	Организационно-правовая форма	Непубличные акционерные общества
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	АО "ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ"
4	ИНН	7704367343
5	КПП	770401001

Сведения об адресе (месте нахождения) юридического лица

6	Почтовый индекс	119021
7	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
8	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА ЛЬВА ТОЛСТОГО
9	Номер дома (владение и т.п.)	ДОМ 16

Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах) юридического лица

10	Вид	Уставный капитал
11	Размер (в рублях)	100000

Сведения о состоянии юридического лица и регистрирующем органе, в котором находится регистрационное дело

12	Сведения о состоянии юридического лица	Действующее
13	Наименование регоргана, в котором находится регдело	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Сведения об образовании юридического лица

14	Способ образования	Государственная регистрация юридического лица при создании путем реорганизации в форме выделения
15	Дата регистрации	05.08.2016
16	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1167746736607
17	Наименование органа, зарегистрировавшего создание юридического лица	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества

18	Держателем реестра акционеров акционерного общества является	Регистратор
19	Полное наименование юридического лица	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕГИСТРАТОР Р.О.С.Т."
20	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739216757
21	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7726030449

Сведения о количестве правопреемства

22	Количество сведений о правопреемстве - всего	1
	в том числе	
23	- Количество юридических лиц, правопреемником которого являлось юридическое лицо при реорганизации	1
24	- Количество юридических лиц, правопреемников юридического лица при реорганизации	0
25	- Количество крестьянских (фермерских) хозяйств, на базе имущества которых создан производственный кооператив или хозяйственное товарищество	0

Сведения о юридических лицах, предшественниках при реорганизации

	Юридическое лицо, правопреемником которого являлось юридическое лицо при создании путем реорганизации в форме выделения	
26	Полное наименование юридического лица	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНАЯ РОЗА 1875"
27	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027704010003
28	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7704247102

Сведения о количестве физических лиц, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица

29	Количество	1

Сведения о физических лицах, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица

30	Вид должности	Руководитель юридического лица
31	Должность	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
32	Фамилия	БОЛДИНОВ
33	Имя	ВЛАДИМИР
34	Отчество	МИХАЙЛОВИЧ
35	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	504210420228

Сведения о видах экономической деятельности, которыми занимается юридическое лицо

36	Количество видов экономической деятельности	2
	1	
37	Код по ОКВЭД	68.20
38	Тип сведений	Основной вид деятельности
39	Наименование вида деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
	2	
40	Код по ОКВЭД	41.20
41	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
42	Наименование вида деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий

Сведения об учете юридического лица в налоговом органе

43	Идентификационный номер налогоплательщика	7704367343

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" (число) августа (месяц прописью) 2016 (год) года

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" (число) августа (месяц прописью) 2016 (год) года

Старший государственный налоговый инспектор Некраков Николай Анатольевич

Подпись, Фамилия, инициалы

МП

серия 77 №017881683

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

МП

серия 77 №017881684

Куда: "УК "Реальные инвестиции" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Краснопресненский"

123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д.13, стр.43

Вх. № 286 от 31.08.16

Вниманию: Асеева А.А.

№ б/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.:	30101810400000000225
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

Генеральный директор ЗАО «Красная Роза 1875» **М.А. Гревцева**

Приложение 3. Фотографии Объектов оценки

I WINE

I WINE

WINE

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

263 (Двести шестьдесят три) лист 8

Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»

Г.Р. Григорян