



ВХ. от 20.11.2020

12 октября 2020 г.

Отчет об оценке №20200930-1

Заказчик: ООО «Активо»

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, по состоянию
на 25 сентября 2020 г.



Конфиденциально

12 октября 2020 г.

Внимание:
Генерального директора Клименко Егора Юрьевича

Уважаемый Егор Юрьевич,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №31012017/9/2 от 31 января 2017 г. и заданием на оценку №11 от 13 июля 2020 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, по состоянию на 25 сентября 2020 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, по состоянию на 25 сентября 2020 г., составила: **301 900 000 (Триста один миллион девятьсот тысяч) руб., без НДС.**

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно без НДС
здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108	301 900 000
право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103	входит в стоимость здания

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

При подготовке данного отчета мы основывались, в первую очередь, на информации, предоставленной нам Компанией; заявлениях, сделанных руководством в ответ на вопросы, в ходе встреч и телефонных бесед. Объем и глубина проведенного анализа зависели от наличия информации. Мы, однако, не стремились установить достоверность информации, сравнивая ее с информацией из альтернативных источников за исключением случаев, указанных в отчете.

Вышеописанные ограничения повлияли на информацию, предоставленную в данном отчете, и на наши комментарии. Мы не несем ответственности за качество предоставляемой информации.

В ходе осуществления нашей работы мы исходили из того, что все оригиналы и копии документов, предоставленные нам, достоверны, а все подписи – подлинны. Мы также предполагали, что все объяснения руководства Компании отражают реальное состояние дел.

В нашем отчете присутствуют ссылки на «Анализ Исполнителя»; это означает только то, что на основе предоставленной информации были проведены аналитические процедуры для получения данных, представленных в отчете (в том месте, где присутствуют ссылки); при этом мы не несем ответственности за ту информацию, на основе которой были осуществлены аналитические процедуры.

Наш отчет подготовлен для сторон, указанных в нашем договоре и не может полностью или частично копироваться, раскрываться или упоминаться в ссылках без нашего предварительного письменного согласия. Мы не будем нести ответственность перед любой другой стороной, которой может быть показан наш отчет или которая получит доступ к данному отчету или его копиям.

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Сокращения и аббревиатуры

EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
NPV	Чистая приведенная стоимость	р-н	Район
ед. изм.	Единица измерения	руб.	Российский рубль
долл. США	Доллар США	тыс.	Тысяча
кв.	Квартал	пом.	Помещение
кв. м	Квадратный метр	пр-т	Проспект
км	Километр	д.	Дом
куб. м	Кубический метр	ул.	Улица
м	Метр	чел.	Человек
мм	Миллиметр	СМИ	Средства массовой информации
млн	Миллион	ТЦ	Торговый центр
млрд	Миллиард	МСФО (IFRS)	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	ТПУ	Транспортно-пересадочный узел
МЭР	Министерство экономического развития	г. о.	Городской округ
КУ	Коммунальные услуги	р. пос.	Рабочий поселок
г. пос.	Городское поселение	мкрн	Микрорайон
дер.	Деревня		

	стр.
Задание на оценку	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/3)

Задание на оценку

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Барклая, д. 10А, в составе:<ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108– право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Барклая, д. 10А, в составе:<ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108– право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности на здание▶ Право аренды земельного участка
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/3)

Задание на оценку

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

- ▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений

Вид определяемой стоимости

- ▶ Справедливая стоимость

Дата оценки

- ▶ 25 сентября 2020 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56

Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
 - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
 - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 10.09.2020 г., дата оценки 25.09.2020 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Активо»:– Юридический адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, 14 этаж, 9 офис– Почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, 14 этаж, 9 офис– ОГРН 1157746247724, дата присвоения ОГРН: 22 марта 2015 г.– ИНН 7709452909/ КПП 770901001

Реквизиты Исполнителя

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:– Юридический адрес: 108840, г. Москва, г. Триоцк, Академическая пл., д. 4, этаж подвал, пом. 5, ком. 3– Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23– ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.– ИНН 7736549699 / КПП 775101001– Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19 от 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика
- ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения о независимости оценщика

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке
- ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
- ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика
- ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
▶ Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	19
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор на проведение оценки №31012017/9/2 от 31 января 2017 г. и задание на оценку №11 от 13 июля 2020 г. между ООО «Активо» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20200930-1 от 12 октября 2020 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108 – право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 25 сентября 2020 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 10 сентября 2020 г.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений. Иное использование результатов оценки не предусматривается</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 301 900 000 (Триста один миллион девятьсот тысяч) руб., без НДС</p>

Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

► 301 900 000 (Триста один миллион девятьсот тысяч) руб., без НДС

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта

Справедливая стоимость, руб., округленно без НДС

здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер:
77:07:0005008:1108

301 900 000

право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер:
77:07:0005008:103

входит в стоимость здания

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»

Ситников А. Д.

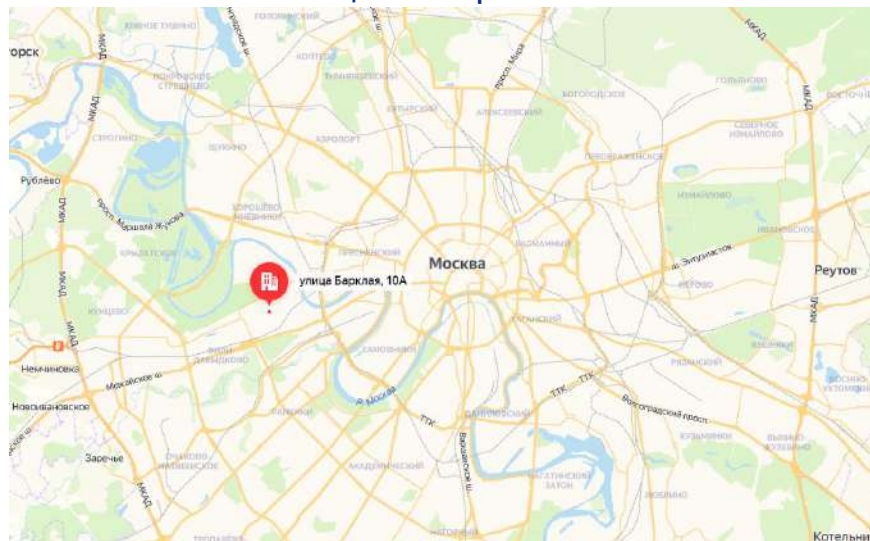


Оценщик

Ситников А. Д.

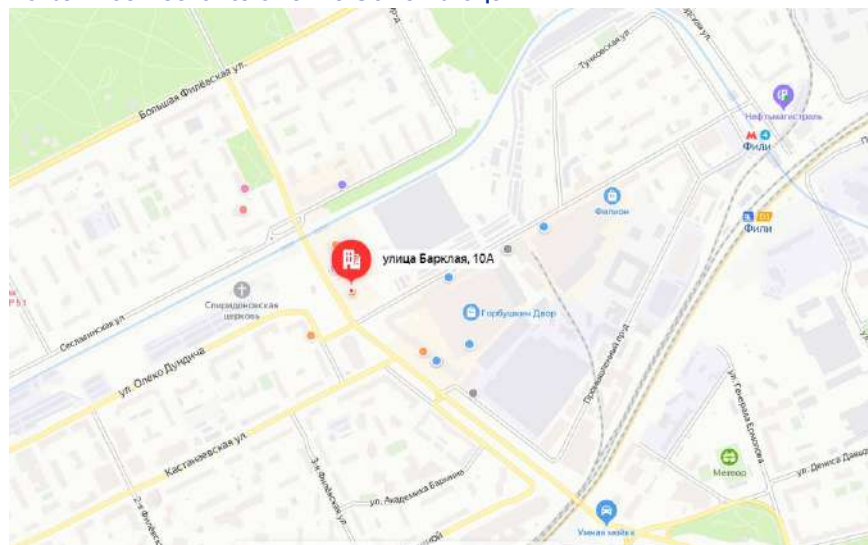
	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Приложения	56
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание Объекта оценки			
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	22		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	25		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54		

Местоположение Объекта оценки на карте Москвы



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108
 - право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Местоположение	Москва, ул. Баркляя, д. 10А
Удаленность от крупных автомагистралей	1,5 км от Кутузовского проспекта, между ТТК и МКАД
Удаленность от метро	200 м от м. Багратионовская
Окружающая застройка	общественно-деловая, торговая, жилая
Линия застройки	1-я линия ул. Баркляя

Источники: Анализ Исполнителя

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- ▶ Выписка из ЕГРН на здание №77/100/034/2020-13475 от 28.05.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН земельный участок №77/100/034/2020-13543 от 28.05.2020 г.
- ▶ Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-034163 от 12.05.2009 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 04.02.2020 г. к Договору долгосрочной аренды земельного участка №М-07-034163 от 12.05.2009 г.
- ▶ поэтажные планы
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (2/3)

Описание Объекта оценки

Фасад здания



Источники: Данные визуального осмотра

Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

Описание здания

Показатель	Значение
Местоположение	Москва, ул. Баркляя, д. 10А
Наименование	здание
Назначение	нежилое здание
Фактическое использование	в качестве торгового комплекса
Год постройки	2006
Материал стен	железобетонные
Этажность	4 этажа, кроме того: цоколь
Общая площадь, кв. м	2 801,6
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	593,5
Площадь 1-го этажа, кв. м	550,9
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 657,2
Наличие парковки	стихийная
Планировка	смешанная
Высота потолка, м	нет данных
Степень технического обустройства	отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, видеонаблюдение, система кондиционирования
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее
Вид права	право собственности
Субъект права	ООО "Мимория" (ОГРН 5157746085118, дата присвоения 24.11.2015 г.)
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН на здание №77/100/034/2020-13475 от 28.05.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда
Кадастровый номер	77:07:0005008:1108
Кадастровая стоимость, руб.	335 567 467,33
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

План земельного участка



Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:07:0005008:103
Кадастровый квартал:	77:07:0005008
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Баркляя, вл 10А
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	51 234 890 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	875 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
По документу:	эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания)

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	г. Москва, ул. Баркляя, вл. 10А
Площадь земельного участка, кв. м	875,0
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Рельеф и форма участка	трапециевидной формы, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	нежилое здание (77:07:0005008:1108)
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания)
Текущее использование	согласно виду разрешенного использования
Вид права	аренда (до 2032 г.)
Субъект права	ООО "Мимория" (ОГРН 5157746085118, дата присвоения 24.11.2015 г.)
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН земельный участок №77/100/034/2020-13543 от 28.05.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда
Кадастровый номер	77:07:0005008:103
Кадастровая стоимость, руб.	51 234 890,00

Источники: Анализ Исполнителя

Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
 - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
 - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
 - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
 - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта. На основе выбранного варианта использования Объекта производится расчет его стоимости

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108
 - право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103

- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ Местоположение Объекта оценки характеризуется как отличное:
 - Объект оценки располагается в 1,5 км от Кутузовского проспекта, между ТТК и МКАД; в 200 м от м. Багратионовская
 - Расположение относительно линии застройки – объект расположен на 1-й линии застройки
 - Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта, метро
 - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
- ▶ Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки:
 - Здание общей площадью 2 801,6 кв. м, назначение: нежилое здание, этажность: 4 этажа, кроме того: цоколь, планировка: смешанная, по состоянию на Дату оценки эксплуатируется в качестве торгового центра
 - Земельный участок общей площадью 875,0 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для объектов общественно-делового значения (эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания))
- ▶ Нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0005008:1108 и земельный участок с кадастровым номером 77:07:0005008:103 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости, наилучший и наиболее эффективный вариант использования Объекта оценки совпадает с его текущим использованием – в качестве торгового центра

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13	Приложения	56
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание Объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	27		
▶ Краткая характеристика г. Москвы	30		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы	33		
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	37		

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2024 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,5%	4,2%	3,9%	3,6%	3,9%
Индекс цен производителей*	2,0%	1,4%	13,4%	5,4%	5,3%	4,9%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	-	2,7%	6,0%	6,0%	6,0%

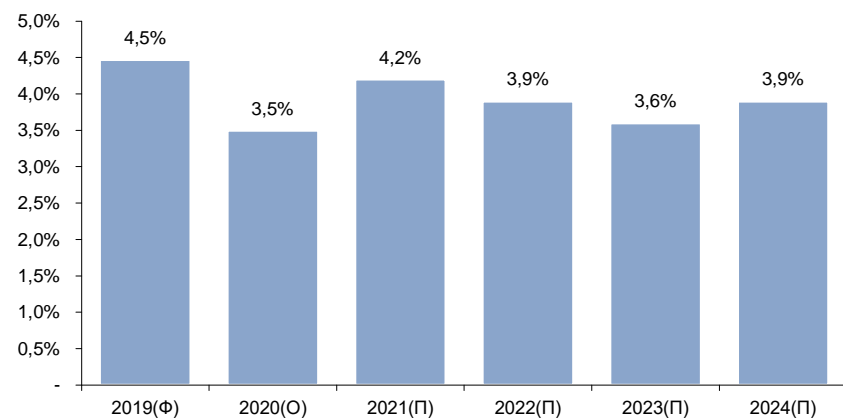
Источник: EIU

Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

- По оценке Минэкономразвития России, в июне 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП – спад сократился до -6,4% г/г по сравнению с -10,71% г/г в мае и -12,0% г/г в апреле. В целом за 2 кв. 2020 г. снижение ВВП оценивается на уровне -9,6% г/г, что близко к предварительными оценкам Минэкономразвития России, сформированным в рамках подготовки сценарных условий прогноза социально-экономического развития
- Согласно данным ЦБ РФ, в мае российская экономика прошла нижнюю точку спада, связанного с негативными последствиями пандемии. На фоне снятия части ограничений восстановительный рост в ряде отраслей начался уже в мае, однако спад в нефтяном комплексе перевесил эффект от этого роста на экономику в целом. Судя по опережающим показателям, в июне темпы восстановительного экономического роста ускорились, особенно в сфере услуг и розничной торговле
- В исследовании ЦБ отмечают, вторичные эффекты от полной или частичной остановки бизнеса и падения конечного спроса еще расширяются на смежные отрасли через производственные цепочки. Долгосрочные изменения структуры спроса сдерживают производственный потенциал, прежде всего в сфере услуг и малого и среднего предпринимательства (МСП). Поддерживается пониженный уровень добычи и переработки в нефтяном комплексе. В целом это делает процесс дальнейшего восстановления постепенным, длительным и неравномерным в разных отраслях экономики. В результате сохраняющегося пониженным спроса дезинфляционные тенденции будут превалировать
- В обзоре деловой активности МЭР отмечается тенденция к восстановлению в строительном секторе. Объем строительных работ в июне практически вышел на уровень прошлого года (-0,1% г/г) после падения в предыдущие два месяца (-2,3% г/г и -3,1% г/г в апреле и мае соответственно). Сокращение ввода в действие жилых домов замедлилось до -6,4% г/г по сравнению с -36,5% г/г в апреле и -24,4% г/г в мае
- По данным МЭР, добывающий комплекс и связанные с ним отрасли в июне по-прежнему вносили отрицательный вклад в динамику ВВП. В условиях действия сделки ОПЕК+ и слабого внешнего спроса продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-14,2% г/г в июне после -13,5% г/г в мае)

- В исследовании МЭР отмечают, что из-за снижения добычи в нефтегазовом комплексе ситуация с грузооборотом транспорта в июне была сопоставима с прошлым месяцем (-9,5% г/г и -9,3% г/г соответственно), при этом ухудшение динамики наблюдалось как в железнодорожных перевозках нефтяных грузов, так и в трубопроводном транспорте. Вместе с тем начиная с августа ожидается улучшение показателей добывающего комплекса с учетом принятого 15 июля странами – участниками соглашения ОПЕК+ решения об уменьшении масштаба сокращения добычи, а также оживления экономической активности в странах – импортерах российских сырьевых товаров
- Согласно данным Росстата, в январе-мае 2020 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 3 246,0 млрд руб. (34,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 5 873,8 млрд руб., 19,3 тыс. организаций имели убыток на сумму 2 627,8 млрд руб.). В январе-мае 2019 г. сальдированный финансовый результат (по сопоставимому кругу организаций) составлял 6 702 млрд руб.
- Согласно данным Банка России, годовая инфляция в июне ускорилась до 3,21% после 3,02% в мае. Ежемесячный темп прироста цен отклонился вниз от траектории, соответствующей инфляции 4% в пересчете на год. Вместе с тем, темпы прироста цен на продовольственные и непродовольственные товары в июне с учетом сезонности в пересчете на год превысили 4%
- Таким образом, в материалах ЦБ РФ отмечают, что ускорение в июне полностью связано со статистическим эффектом: выходом из расчета инфляции низких значений июня–декабря прошлого года. В целом же баланс рисков остается смещенным в сторону дезинфляционных. При этом цены на различные категории товаров и услуг в июне демонстрировали разнонаправленную динамику в зависимости от сочетания факторов на стороне спроса и предложения. В частности, на динамику цен влияли текущие потребительские предпочтения и еще сохраняющиеся отдельные ограничения экономической деятельности
- В исследовании Банка России подчеркивают, что стимулирующая бюджетная политика и мягкая денежно-кредитная политика будут противодействовать складывающимся дезинфляционным тенденциям в экономике. Банк России продолжит таргетировать и отслеживать инфляционные ожидания
- Как отмечают аналитики Банка России, благоприятные настроения на внешних рынках привели к снижению российской CDS-премии с начала июня со 114,6 до 99,4 пунктов. Росту интереса к российским активам также способствовали ожидания снижения ключевой ставки. Таким образом, центральным событием июня для российского рынка стало решение Совета директоров Банка России снизить 19 июня ключевую ставку на 100 б.п. до исторически минимального уровня в 4,5%

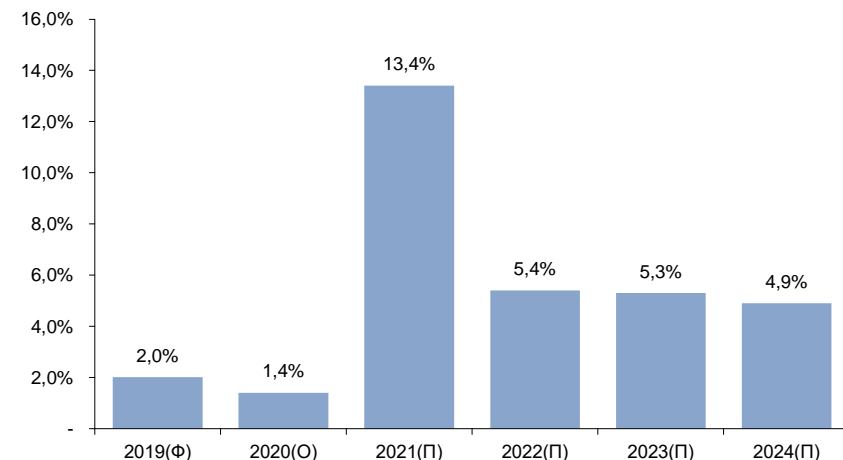
Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



Источник: EIU

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2025 гг.



Источник: EIU

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

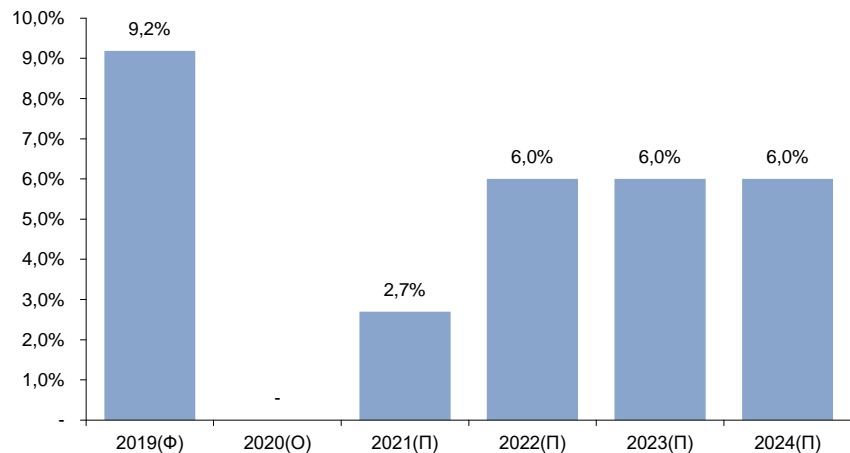
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным Росстата, в июне 2020 г. уровень инфляции в России составил 0,22%, что на 0,05 меньше, чем в мае 2020 г. и на 0,18 больше, чем в июне 2019 г.. Вместе с этим, инфляция с начала 2020 г. составила 2,63%, а в годовом исчислении - 3,21%
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2020 г. составит 3,5%, в 2021 г. – 4,2%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ Согласно данным Банка России, в мае снижение цен производителей ускорилось до 14,1% г/г с 10,4% г/г в апреле. Как и в прошлом месяце, основной вклад в динамику индекса продолжает вносить падение цен в добывающих отраслях, которое усилилось до 46,7% г/г с 34,7% г/г в апреле. Цены производителей в обрабатывающей промышленности снизились в мае на 3,8% г/г после 3,3% г/г в апреле. Темпы роста цен производителей многих потребительских товаров находятся вблизи нулевых значений. Последнее указывает на отсутствие существенного повышательного давления на инфляцию со стороны динамики цен производителей

Платежный баланс

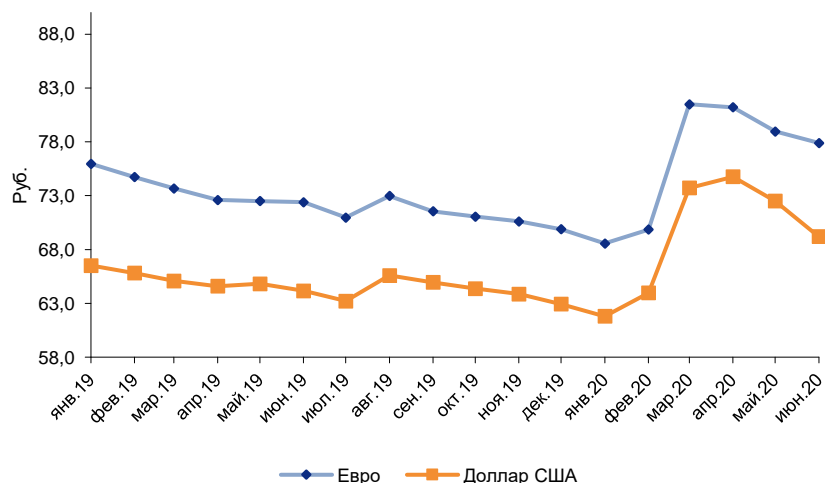
- ▶ МЭР, подводя итоги 2019 г. отмечает, что профицит счета текущих операций составил 70,6 млрд долл. США, сократившись на 42,9 млрд долл. США по сравнению с 2018 г. преимущественно за счет снижения мировых цен на энергоносители
- ▶ По данным Банка России, профицит счета текущих операций (СТО) во 2 кв. сезонно сократился по сравнению с 1 кв. Профицит СТО также снизился и относительно 2 кв. прошлого года. В структуре СТО произошли значительные изменения. Профицит торгового баланса резко сократился из-за опережающего снижения экспорта на фоне рецессии в мировой экономике. При этом уменьшился дефицит неторгового сальдо СТО из-за значительного снижения импорта услуг в связи с закрытием транзитных туристических направлений и инвестиционных доходов к выплате из-за снижения экономической активности и ослабления рубля. В июне темпы снижения импорта из стран дальнего зарубежья резко замедлились. При этом динамика зарубежных поставок указывает на то, что внутренний спрос остается пониженным. В некоторой степени это компенсируется приростом, связанным с медицинскими потребностями и постепенным снятием ограничений и мер социального дистанцирования как внутри страны, так и за рубежом
- ▶ По данным ЦБ РФ, объем международных резервов РФ в июне 2020 г. увеличился на 2,738 млрд долл. США, или на 0,5%, до 568,872 млрд долл. США с 566,134 млрд долл. США
- ▶ Совет директоров Банка России 19 июня 2020 г. принял решение снизить ключевую ставку на 100 б. п., до 4,50% годовых. Дезинфляционные факторы действуют сильнее, чем ожидалось ранее, в связи с большей длительностью ограничительных мер в России и в мире

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



Источник: IHS Markit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2 кв. 2020 г.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам Росстата, за апрель-май численность безработных выросла на 1,5 млн человек, к 1 июня превысила 4,5 млн человек, норма безработицы достигла 6% (5,7% в апреле). По данным Росстата, после роста на 5,9% г/г в марте реальные зарплаты в апреле сократились на 2% г/г. В свою очередь, результаты опросов ООО «ИнФОМ» указывают на рост доли респондентов, заявивших о снижении зарплаты и ухудшении материального положения в течение апреля-мая
- ▶ Согласно отчету МЭР о деловой активности за июнь 2020 г., снижение реальных располагаемых доходов населения во 2 кв. 2020 г. составило -8,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1 кв. 2020 г.) ввиду сохранения безработицы на низких уровнях (уровень безработицы в марте 2020 г. – 4,5%). Вместе с тем поддержку реальным располагаемым доходам населения оказывало снижение обязательных платежей (в том числе благодаря введенным мерам по предоставлению кредитных каникул), а также увеличение социальных выплат населению
- ▶ Согласно докладу Федеральной службы государственной статистики «О социально-экономическом положении России», реальные располагаемые денежные доходы граждан России во 2 кв. 2020 г. упали на 8% в годовом выражении

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, курс рубля с начала июня снизился по отношению к доллару США на 3,2 %. К ожиданиям значительного увеличения объема предложения добавились риски введения дополнительных внешних финансовых ограничений. Дальнейшее развитие ситуации на российском рынке во многом будет определяться готовностью российских участников наращивать позиции в госбумагах по текущим уровням доходностей
- ▶ Средний номинальный курс доллара к рублю во 2 кв. 2020 г. составил 72,15 руб. против 66,5 руб. в 1 кв. 2020 г. Средний номинальный курс евро к рублю во 2 кв. 2020 г. составил 79,36 руб. против 73,41 руб. в 1 кв. 2020 г.
- ▶ По состоянию на 30 июня 2020 г. курс доллара составил 69,9513 руб./долл., а курс евро – 78,6812 руб./евро

Во 2 кв. 2020 г. наблюдается восстановление деловой активности в России и по всему миру в связи со смягчением ограничительных мер, принятых в связи с глобальной пандемией. Дополнительное давление на российскую экономику продолжает оказывать снижение цен на рынке нефти, несмотря на договоренности о снижении объемов добычи в рамках ОПЕК+ и позитивную динамику на рынке в апреле-июне

Краткая характеристика г. Москвы

Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

Основная информация

- ▶ г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- ▶ Площадь: 2 562 кв. км
- ▶ Население: 12 380 664 чел. (на 2017 г.)
- ▶ Плотность: 4 833,36 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: преимущественно равнинный

Экономика

- ▶ г. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны
- ▶ В г. Москве сосредоточено около половины банков и крупнейших компаний из числа зарегистрированных в России, большинство компаний имеют в г. Москве центральные офисы
- ▶ В 1 кв. 2017 г. оборот оптовой торговли в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. увеличился на 2,9%. Основные причины – рост экспорта минеральных продуктов, а также увеличение продаж фармацевтической продукции на 16% и легковых автомобилей на 13%. Снижение оборота розничной торговли составило 1,6% в сопоставимых ценах
- ▶ Общее количество действующих индивидуальных предпринимателей с 1 кв. 2016 г. увеличилось на 10,3%. Общее количество действующих юридических лиц уменьшилось на 14,2% в результате проведения налоговыми органами мероприятий по борьбе с фирмами-однодневками
- ▶ Инвестиции в основной капитал, по прогнозу департамента экономической политики, вырастут на 8,5% в 2017 г. (в первом полугодии они увеличились почти на 20% относительно того же периода прошлого года) — значительно выше показателя в целом по России (4,1% по ожиданиям Минэкономразвития). Затем рост будет более умеренным — 3–3,5%. Среди других причин замедления — жесткая денежно-кредитная политика, значительные риски в банковской системе, а также высокое предложение коммерческой недвижимости

Транспорт

- ▶ Железнодорожная сеть в г. Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами, осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение
- ▶ На территории г. Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево
- ▶ г. Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (1/2)

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Барклайя, д. 10А, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108
 - право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования

- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений:
 - Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
 - Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
 - Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168, стр. 289, табл. 178), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет минус 9,8%, при аренде среднее значение - минус 8,0%

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> Обременение объекта договорами аренды Сервитуты и общественные обременения Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> Престижность района Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения Доступность объекта (транспортная и пешеходная) Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Характеристика земельного участка Размеры и материалы строений Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Состояние окружающей застройки Возможность ресурсосбережения Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> Обеспеченность связью и коммунальными услугами Наличие парковки и (или) гаража Состояние системы безопасности Наличие оборудования для бизнеса

Источник: Анализ Исполнителя

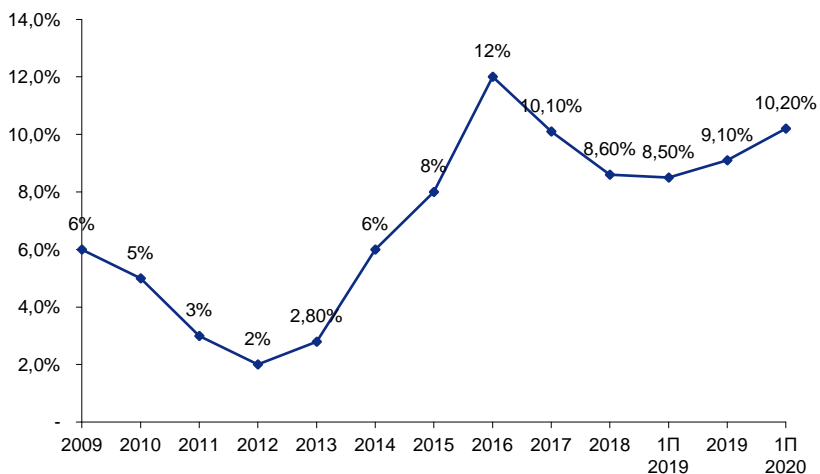
- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход
- Для объектов торгового назначения, основными критериями местоположения являются:
 - ▶ удаленность от основных транспортных узлов города
 - ▶ расположение относительно оживленных улиц (на «красной линии» – проездом и проходном месте, или внутриквартально)
 - ▶ окружение объекта (район застройки)
- Площадь объекта. Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Данная корректировка рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 180)
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

Основные показатели рынка торговых площадей в 1 кв. 2020 г.

Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м	13,5/6,51
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	405/138
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	≈1470,3/≈794,3
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0-120 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000-20 000
<i>Операционные расходы:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

Источник: Knight Frank Research, 1 кв. 2020, анализ Исполнителя

Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

Анализ рынка торговых помещений г. Москвы

Предложение

- ▶ По данным Knight Frank, ключевыми событиями рынка ритейла стали:
 - В 1 кв. 2020 г. на московском рынке торговой недвижимости были введены в эксплуатацию два торговых центра: в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 000 кв. м) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 000 кв. м)
 - По итогам 1 кв. 2020 г. вакантность в ТЦ столицы составляет 6,5%, что на 0,5 п. п. ниже, чем в аналогичном квартале прошлого года
 - Наблюдается низкая активность со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 4 новых бренда, в аналогичном периоде 2019 г. – 5 брендов
 - Ставки аренды на торговые помещения в ТЦ существенно не изменились за 1 кв. и в целом остались на прежнем уровне
- ▶ Уровень вакансии в торговых центрах Москвы за 1 кв. 2020 г. существенно не изменился и составил 6,5%, что на 0,5 п.п. ниже показателя 1 кв. 2019 г. и на 0,4 п.п. выше итогового показателя прошлого года. В расчете вакансии не учитывался ТЦ «Остров Мечты», т.к. на момент исследования объект не осуществлял работу. В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта
- ▶ Согласно исследованию Colliers International, во 2 кв. 2020 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами «Столица» (GLA 8,5 тыс. кв.м), The Outlet Moscow (GLA 19,7 тыс. кв. м) и Kvartal West (GLA 66,0 тыс. кв. м). Всего по итогам 1 пол. 2020 г. было введено четыре торговых объекта с суммарной арендопригодной площадью 284,2 тыс. кв. м. Это самый высокий показатель ввода за 6 мес. 2020 г. за последние 5 лет. Общий объем торговых площадей, введенный в 1 пол. 2020 г., составил больше половины (61,1%) от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2020 г.
- ▶ По результатам 1 пол. общее предложение торговых площадей в Москве составило 7 645 тыс. кв. м — таким образом, на 1 000 жителей приходится 603 кв. м торговых площадей
- ▶ По данным CBRE, объем нового ввода по итогам 2020 г. может составить 360 тыс. кв. м. Сроки открытия крупных объектов девелоперами по-прежнему не переносились на 2021 г.
- ▶ Наиболее обеспеченным торговыми площадями округом Москвы остается Новомосковский, в первую очередь в силу низкой плотности населения (1 247 кв. м на 1 000 человек), наименее — Восточный (115 кв. м на 1 000 человек). Наибольший прирост обеспеченности за 1 пол. 2020 г. наблюдался в Южном (+17,0%), Западном (+10,5%) и Новомосковском (+2,5%) округах
- ▶ С точки зрения географического распределения наибольшая доля арендопригодной площади по объектам, запланированным к открытию в 2020 г., находится в ЮАО (49,5%), ВАО (16,6%) и ЗАО (15,8%), наименьшая — в САО (3,1%) и ЮВАО (1,5%)
- ▶ На фоне ввода в эксплуатацию рекордного объема торговых площадей и снижения спроса уровень вакантности в торговых центрах Москвы в 1 пол. 2020 г., рассчитанный на основе фактически открытых магазинов, возросло 10,2%

Условия аренды в торговых центрах Москвы			
Профиль арендатора	Мин. базовая арендная ставка, руб./кв. м/год	Макс. базовая арендная ставка, руб./кв. м/год	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 кв. м)	4 500	10 000	1,5-4
DIY (> 5 000 кв. м)	3 000	9 000	4-6
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	12 000	23 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000	35 000	6-8
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	6 000	10 000	10-12
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	8 000	20 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000	12 000	6-8
Детские тов. (1 200-2 000 кв. м)	6 000	16 000	7-9
<i>Операторы торговой галереи:</i>			
Якоря > 1 000 кв. м	-	12 000	4-12
Мини-якоря 700-1 000	-	14 000	6-12
Мини-якоря 500-700	-	16 000	6-12
300-500	-	25 000	5-12
150-300	8 000	18 000	6-14
100-150	16 000	36 000	10-14
50-100	25 000	80 000	12-14
0-50	45 000	120 000	12-14
<i>Досуговые концепции:</i>			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000	8 000	10-14
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	-	6 000	8-12
<i>Общественное питание:</i>			
Food-court	45 000	150 000	12-15
Кафе	15 000	90 000	12-15
Рестораны	-	25 000	10-15

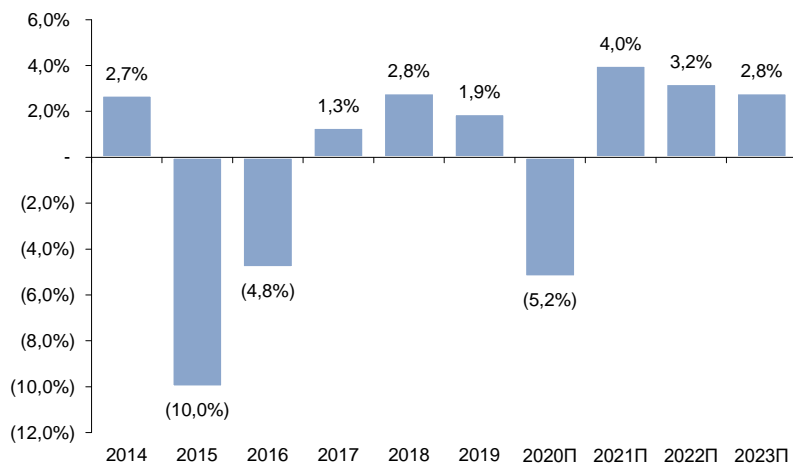
Источник: Knight Frank Research

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов, анализ Исполнителя

Спрос

- ▶ По данным компании Colliers International в первые 6 месяцев 2020 г. на московский рынок вышло 12 новых международных брендов, большая часть открытий представлена в формате корнеров в ЦУМе. Среди последних открытий можно выделить датский мебельный магазин JYSK в ТДК «Тройка», бренды одежды и аксессуаров Casablanca. Low Classic и Gu De в ТД «ЦУМ»
- ▶ Большинство ритейлеров со 2 кв. предпринимали активные меры по сокращению расходов: вели переговоры по достижению оптимальных для себя условий аренды, корректировали выбор поставщиков, снижали затраты на рекламу, оптимизировали число магазинов и расширяли использование онлайн-каналов торговли. Оптимизационные меры в первую очередь принимались на фоне сокращения спроса на товары, которые покупатели не рассматривали как необходимые. В частности, одним из таких пострадавших сегментов стали ювелирные изделия — ряд ритейлеров и производителей, в том числе компании «Адамас», «Московский ювелирный завод» и «585», заявили о сокращении числа магазинов и оптимизации сетей
- ▶ Сегмент общественного питания также пострадал в период ограничительных мер из-за невозможности осуществлять полноценную деятельность (заведения работали только навынос). На помощь ресторанам и кафе пришли как крупные операторы онлайн-доставок еды (Delivery Club и «Яндекс.Еда»), так и продуктовые ритейлеры. Совместными усилиями фуд-ритейлеры «ВкусВилл», «Перекресток» и «Лента» объединились с ресторанами и кафе — теперь на прилавках магазинов появилась готовая продукция заведений, таких как «АндерСон», рестораны сети Novikov Group, Oisii, «Рецептор», «Шоколадница» и др.
- ▶ В период вынужденной цифровизации многие недовольственные ритейлеры начали осваивать продуктовые категории. Так, в ассортименте многих онлайн-магазинов и маркетплейсов (к примеру, Lamoda, OZON, «Ситилинк» и «Позитроника») появились или существенно были расширены линейки продуктов питания и хозяйственных товаров. Некоторые ритейлеры начали организовывать доставку товаров прямо со складов, минуя магазины
- ▶ В среднесрочной перспективе ожидается увеличение продаж напрямую со склада покупателя и появление новых решений для реализации этой модели продаж. Помимо этого, ритейлеры начали активно сотрудничать с другими категориями арендаторов, которые могут быть не взаимодополняющими

Оборот розничной торговли по РФ



Источник: Cushman & Wakefield, анализ Исполнителя

- ▶ К примеру, розничная сеть DNS, один из крупнейших продавцов электроники и бытовой техники в России, объявила о соглашении с X5 Retail Group: дочерняя структура компании 5Post начала доставлять заказы из интернет-магазина DNS в собственные постаматы, расположенные в магазинах «Пятерочка». Помимо DNS, компания X5 Retail Group объявила о запуске сервиса доставки интернет-заказов из «М.Видео» и «Эльдорадо». На первом этапе проект реализован в Москве и Подмосковье, где заказы доставляются более из чем 2 000 пунктов выдачи и постаматов в магазинах торговой сети «Пятерочка»

Прогноз

- ▶ Согласно прогнозу компании Colliers International, во 2 пол. 2020 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет еще порядка 180,6 тыс. кв. м качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости в 2020 г. станут проекты торговых центров, расположенных в составе транспортно-пересадочных узлов (ТПЦ «Щелковский», ТЦ «Сказка») и МФК (ТДК «Смоленский Пассаж», 2-я очередь)
- ▶ Качественные, востребованные торговые центры могут подойти к концу года с нулевой вакансией, проведя за этот период ротацию 10-15% арендаторов. В объектах же, которые испытывали сложности еще до ситуации с пандемией, показатель вакантности может увеличиться на 25-30%, и управляющей компании понадобится целый комплекс мер, чтобы восстановить позиции торгового центра на рынке
- ▶ Аналитики Colliers International ожидают, что, как и в предыдущие кризисные периоды, текущая ситуация скажется на скорости реализации новых торговых центров в регионе — возможно, новые проекты, находящиеся на стадии разработки, будут поставлены на паузу до стабилизации ситуации и понимания ожиданий по доходности проектов и скорости восстановления потребительского рынка
- ▶ Постепенное улучшение экономической ситуации даст новый толчок для выхода новых брендов на российский рынок в форматах монобрендовых магазинов и развития уже присутствующих сетевых ритейлеров в различных новых концепциях. Тем не менее не стоит ожидать агрессивной экспансии ритейлеров, наблюдавшейся в докризисное время. Ослабление ограничений в середине II квартала и резкое снижение процентных ставок в июне, не повлияв на курс рубля, укрепили надежды на восстановление роста ВВП чуть более чем на 3% в 2021 г., по прогнозам Oxford Economics
- ▶ В исследовании Cushman & Wakefield отмечается, что потребительский рынок - один из наиболее пострадавших секторов экономики. Потребительский рынок, который был под давлением уже задолго до пандемии, усилит свое падение. В 2020 г. оборот розничной торговли сократится на 5,2%. Несмотря на значительный рост в 2021 году, к уровню 2019 года и реальному росту рынок вернется только в 2022 г. Финансовые ресурсы потребителей ограничены - реальная заработная плата и располагаемые доходы населения в этом году будут находиться в отрицательной зоне (-3,9% и -3,8% соответственно)

Ставка капитализации

- Согласно различным источникам значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 9,0% до 10,5%

Ставки капитализации для торговой недвижимости Московского региона			
Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Cushman & Wakefield			9,5%
Knight Frank	9,5%	10,5%	10,0%
Colliers	9,0%	9,5%	9,3%

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

- Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 6,5% до 10,2%

Уровень недозагрузки торговой недвижимости Московского региона	
Источник	Значение
Knight Frank	6,50%
Colliers	10,20%
Справочник оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л.А.	9,60%
Среднее	8,77%

Источник: Анализ Исполнителя

Срок экспозиции

- Период экспозиции для торговой недвижимости составляет от 4 до 13 месяцев.

Сроки ликвидности торговой недвижимости Московского региона			
Источник	Минимальное значение, мес.	Максимальное значение, мес.	Среднее значение, мес.
Статриелт	4	13	7
Справочник оценщика недвижимости-2018 под ред. Лейфера Л.А.	7	8	7

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ рынка аренды помещений торгового назначения, проведенный Исполнителем, показал, что величина арендной ставки может составлять от 9 360 до 119 388 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 31 760 руб./кв. м/год.

Анализ рынка продажи помещений торгового назначения, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость продажи может составлять от 29 762 до 394 089 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 152 340 руб./кв. м/год.

Предложения о продаже торговых помещений				
Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на объявление
12-я Парковая улица, 11	1 992,0	183 900 000	92 319	https://www.cian.ru/sale/commercial/235900062
14-я Парковая улица, 8	1 628,0	120 000 000	73 710	https://www.cian.ru/sale/commercial/240979299
1-я Стекольная улица, 7С2	3 500,0	190 000 000	54 286	https://www.cian.ru/sale/commercial/233499283
3-я Хорошевская улица, 2С2	2 446,0	293 544 000	120 010	https://www.cian.ru/sale/commercial/241505845
Беловежская улица, 15К2	3 922,5	279 999 999	71 383	https://www.cian.ru/sale/commercial/240145489
Большая Семеновская улица, 17А	3 953,0	1 500 000 004	379 459	https://www.cian.ru/sale/commercial/239868706
Большая Филевская улица, 3	3 897,0	312 000 000	80 062	https://www.cian.ru/sale/commercial/240298842
Большая Филевская улица, вл1	1 500,0	91 000 000	60 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/239659769
Братиславская улица, 27К1	2 197,0	220 000 000	100 137	https://www.cian.ru/sale/commercial/228675847
Братиславская улица, 29К1	3 470,3	390 000 000	112 382	https://www.cian.ru/sale/commercial/233502497
Братиславская улица, 29К1	3 433,5	430 000 000	125 237	https://www.cian.ru/sale/commercial/240860114
Варшавское шоссе, 125С2а	1 521,0	250 000 000	164 366	https://www.cian.ru/sale/commercial/187714674
Веерная улица, 24Г	1 868,0	250 000 000	133 833	https://www.cian.ru/sale/commercial/241847676
Вельяминовская улица, 6	1 203,0	366 300 006	304 489	https://www.cian.ru/sale/commercial/236129167
Вильнюсская улица, 5	1 794,3	170 000 000	94 744	https://www.cian.ru/sale/commercial/213327726
Волгоградский проспект, 42к29	1 711,2	155 000 000	90 580	https://www.cian.ru/sale/commercial/240719493
Волгоградский проспект, 99К1	2 317,0	185 000 000	79 845	https://www.cian.ru/sale/commercial/188827376
Волжский Бульвар 113А кв-л, к1	4 900,0	675 000 000	137 755	https://www.cian.ru/sale/commercial/220115192
Волжский Бульвар 95-й кв-л, к7	1 015,0	400 000 000	394 089	https://www.cian.ru/sale/commercial/228219101
Гжатская улица, 5к1	1 746,3	150 000 000	85 896	https://www.cian.ru/sale/commercial/241389673
Дмитровское шоссе, 81	2 928,1	307 000 000	104 846	https://www.cian.ru/sale/commercial/240818788
Домодедовская улица, 15	1 430,0	349 000 000	244 056	https://www.cian.ru/sale/commercial/191420709
Домодедовская улица, 1К1	1 096,0	240 000 000	218 978	https://www.cian.ru/sale/commercial/240923989
Зеленоградская улица, 18А	3 000,0	179 999 000	60 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/240872917
Зеленый проспект, 83	2 000,0	229 999 999	115 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/240658050
Измайловский проезд, 5К2	1 169,6	110 000 000	94 049	https://www.cian.ru/sale/commercial/191105224
Каширский проезд, 25к1	1 237,3	197 960 000	160 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/235395205
Каширское шоссе, 10к1с1	1 022,0	88 000 000	86 106	https://www.cian.ru/sale/commercial/236703064
Кировоградская улица, 22к2	1 847,0	110 000 000	59 556	https://www.cian.ru/sale/commercial/238173298
Коломенская улица, 17	4 900,0	832 000 000	169 796	https://www.cian.ru/sale/commercial/229232607
Краснобогатырская улица, 90С1	1 493,4	234 000 000	156 689	https://www.cian.ru/sale/commercial/240174880
Кутузовский проспект, 59	1 498,5	385 000 000	256 924	https://www.cian.ru/sale/commercial/241806191
Лазоревый проезд, 5к1	1 144,0	225 000 000	196 678	https://www.cian.ru/sale/commercial/239836460

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения о продаже торговых помещений (продолжение)				
Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на объявление
Ленинский проспект, 107к2	2 977,0	1 000 000 000	335 909	https://www.cian.ru/sale/commercial/204473239
Локомотивный проезд, 19	2 525,0	220 000 000	87 129	https://www.cian.ru/sale/commercial/210270477
Малая Семеновская улица, 11АС5	1 290,0	100 000 000	77 519	https://www.cian.ru/sale/commercial/217322863
Маломосковская улица, 14	1 855,1	200 000 000	107 811	https://www.cian.ru/sale/commercial/235395245
Мичуринский проспект, 31к7	1 596,0	535 000 000	335 213	https://www.cian.ru/sale/commercial/230555230
Мичуринский проспект, 9к5	1 414,0	300 000 000	212 164	https://www.cian.ru/sale/commercial/238809974
Мосфильмовская улица, 70	2 209,3	140 834 000	63 746	https://www.cian.ru/sale/commercial/239996302
Нахимовский проспект, 31к1	1 054,0	210 800 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/240719572
Нежинская улица, 17К2	1 538,0	160 000 000	104 031	https://www.cian.ru/sale/commercial/228189702
Новодмитровская улица, 2к5	1 585,0	317 000 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/241897659
Новомарьинская улица, 4К1	1 746,0	170 000 000	97 365	https://www.cian.ru/sale/commercial/237793406
Новочеркасский бульвар, 44	1 270,0	150 000 000	118 110	https://www.cian.ru/sale/commercial/236256609
Новоясеневский проспект, 9	2 312,3	303 039 309	131 055	https://www.cian.ru/sale/commercial/236129118
Озерная улица, 9к3	1 288,0	165 000 000	128 106	https://www.cian.ru/sale/commercial/237793365
Первомайская улица, 33	2 135,1	448 371 000	210 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/235473024
Песчаная улица, 4	2 625,0	246 584 000	93 937	https://www.cian.ru/sale/commercial/239698135
Погонный проезд, 7А	2 000,0	200 000 000	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/223017472
проезд 12-й Марьиной рощи, 8	1 158,1	214 230 000	184 984	https://www.cian.ru/sale/commercial/240913512
проезд Березовой Рощи, 12	1 628,0	288 156 000	177 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/237432033
Пролетарский проспект, 14/49К3	1 062,0	280 000 000	263 653	https://www.cian.ru/sale/commercial/241799517
проспект 60-летия Октября, 6	1 085,0	360 000 000	331 797	https://www.cian.ru/sale/commercial/239659626
проспект Буденного, 19	1 400,0	124 990 000	89 279	https://www.cian.ru/sale/commercial/222754077
Профсоюзная улица, 140	1 013,5	210 000 000	207 203	https://www.cian.ru/sale/commercial/239275710
Профсоюзная улица, 144	1 641,6	395 000 000	240 619	https://www.cian.ru/sale/commercial/240426490
Профсоюзная улица, 144	1 515,0	398 000 000	262 706	https://www.cian.ru/sale/commercial/235888832
Профсоюзная улица, 152К2	2 201,4	120 000 000	54 511	https://www.cian.ru/sale/commercial/238809948
Профсоюзная улица, 76	1 152,7	200 000 000	173 506	https://www.cian.ru/sale/commercial/241460570
Ростокинская улица, 6	2 045,0	715 820 000	350 034	https://www.cian.ru/sale/commercial/237793176
Самаркандский бульвар, 26К2	1 549,0	260 000 000	167 850	https://www.cian.ru/sale/commercial/231627930
Сигнальный проезд, 37	1 176,0	35 000 000	29 762	https://www.cian.ru/sale/commercial/239696970
Смольная улица, 35С1	1 671,0	145 000 000	86 774	https://www.cian.ru/sale/commercial/237387784
Средняя Первомайская улица, 28	1 003,0	164 800 000	164 307	https://www.cian.ru/sale/commercial/240857586
улица 2-я Синичкина, 9АС4	1 260,0	170 000 000	134 921	https://www.cian.ru/sale/commercial/236683637

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения о продаже торговых помещений (продолжение)				
Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на объявление
улица Авиаконструктора Сухого, 2к2	1 585,3	396 325 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/240007624
улица Василисы Кожинной, 1	2 905,7	546 531 604	188 089	https://www.cian.ru/sale/commercial/238423490
улица Введенского, 13Б	2 354,0	320 000 000	135 939	https://www.cian.ru/sale/commercial/236965967
улица Генерала Тюленева, 4АС1	1 900,0	230 000 000	121 053	https://www.cian.ru/sale/commercial/233663400
улица Героев Панфиловцев, 1А	1 445,0	400 000 000	276 817	https://www.cian.ru/sale/commercial/237793141
улица Гурьянова, 79С4	1 201,0	108 090 000	90 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/156592672
улица Искры, 31С8	1 892,6	60 000 000	31 702	https://www.cian.ru/sale/commercial/240651400
улица Космонавтов, 15	4 041,0	650 000 000	160 851	https://www.cian.ru/sale/commercial/241214421
улица Мневники, 7К1	1 227,0	119 000 000	96 985	https://www.cian.ru/sale/commercial/224324897
улица Москворечье, 14	1 331,4	75 000 000	56 332	https://www.cian.ru/sale/commercial/231973244
улица Мусы Джалиля, 4К6	1 249,0	100 000 000	80 064	https://www.cian.ru/sale/commercial/241130603
улица Народного Ополчения, вл33	1 314,5	203 747 500	155 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/241389653
улица Павла Корчагина, 2А	1 724,0	140 000 000	81 206	https://www.cian.ru/sale/commercial/240997063
улица Перерва, 30	1 053,0	88 888 888	84 415	https://www.cian.ru/sale/commercial/214770191
улица Полбина, 29С1	3 952,0	180 000 000	45 547	https://www.cian.ru/sale/commercial/230940494
улица Руставели, 6	1 024,6	118 000 000	115 167	https://www.cian.ru/sale/commercial/236687441
улица Трофимова, 32К1	1 767,0	319 000 000	180 532	https://www.cian.ru/sale/commercial/14563006
улица Черняховского, 17А	2 462,4	319 000 000	129 548	https://www.cian.ru/sale/commercial/234320413
улица Юных Ленинцев, 12	1 500,0	340 000 000	226 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/234568795
Фестиваль Парк ЖК	1 011,2	212 352 000	210 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/228787624
Харьковская улица, 1К6	1 011,7	110 000 000	108 728	https://www.cian.ru/sale/commercial/240814845
Чапаевский переулок, 3	1 539,6	220 000 000	142 894	https://www.cian.ru/sale/commercial/163595651
Чертановская улица, 43к5	1 150,0	180 000 000	156 522	https://www.cian.ru/sale/commercial/240651409
Чусовская улица, 13С1	1 860,0	431 300 000	231 882	https://www.cian.ru/sale/commercial/237793422
Шелепихинская набережная, 34	1 852,0	349 999 999	188 985	https://www.cian.ru/sale/commercial/228843514
Шелепихинская набережная, вл32	1 852,0	350 000 000	188 985	https://www.cian.ru/sale/commercial/238092030
шоссе Энтузиастов, 64	2 508,0	130 000 000	51 834	https://www.cian.ru/sale/commercial/217826393
Электролитный проезд, 7А	3 312,7	828 000 000	249 946	https://www.cian.ru/sale/commercial/240719557
Юрловский проезд, 5	1 025,0	299 000 000	291 707	https://www.cian.ru/sale/commercial/162452702
Ясный проезд, 19С2	1 464,0	144 000 000	98 361	https://www.cian.ru/sale/commercial/162096703
Минимальное значение			29 762	
Максимальное значение			394 089	
Среднее значение			152 340	

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения по аренде торговых помещений					
Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Ссылка на объявление	
9-я Парковая улица, 33	110,0	499 000	54 436	https://www.cian.ru/rent/commercial/239844841	
9-я Парковая улица, 59к3	250,0	600 000	28 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/163502426	
Авиационная улица, 66	270,0	405 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/239981714	
Азовская улица, 15	158,6	185 034	14 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/240427377	
Балаклавский проспект, 18К1	300,0	450 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/231394397	
Большая Семеновская улица, 10	1 500,0	1 800 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/227898461	
Большая Семеновская улица, 17А	247,6	800 000	38 772	https://www.cian.ru/rent/commercial/240679198	
Большая Семеновская улица, 32С13	116,0	120 000	12 414	https://www.cian.ru/rent/commercial/238677187	
Большая Семеновская улица, 49А	350,0	350 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/240901295	
Братиславская улица, 16К1	162,0	449 874	33 324	https://www.cian.ru/rent/commercial/240912319	
Варшавское шоссе, 143А	794,5	950 000	14 349	https://www.cian.ru/rent/commercial/225911464	
Варшавское шоссе, 150	4 300,0	3 354 000	9 360	https://www.cian.ru/rent/commercial/241141179	
Варшавское шоссе, 26С5	106,0	233 200	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/225233259	
Варшавское шоссе, 34	327,0	950 017	34 863	https://www.cian.ru/rent/commercial/148320999	
Варшавское шоссе, 87	120,0	190 000	19 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/240652229	
Варшавское шоссе, вл132/2	600,0	1 000 000	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/235198423	
Верхняя Первомайская улица, 36С6	410,0	999 000	29 239	https://www.cian.ru/rent/commercial/239849379	
Волгоградский проспект, 46/15к3А	115,0	799 940	83 472	https://www.cian.ru/rent/commercial/241675886	
Волгоградский проспект, 53	150,0	650 000	52 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/235128788	
Головинское шоссе, 1	212,0	199 987	11 320	https://www.cian.ru/rent/commercial/234686404	
Головинское шоссе, 1	362,9	756 042	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/221730484	
Гостиничная улица, 7Ак2	142,5	135 375	11 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/238156748	
Гостиничная улица, 7Ак2	103,0	103 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/238479682	
Гостиничная улица, 7Ак2	171,0	171 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241240964	
Дмитровское шоссе, 73С1	783,0	783 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/201407519	
Дмитровское шоссе, 73С1	313,0	313 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/172878553	
Дмитровское шоссе, 85	408,9	613 350	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241899472	
Дмитровское шоссе, 85	1 746,0	2 968 200	20 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/225376620	
Дмитровское шоссе, 85	180,0	859 995	57 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/225421116	
Енисейская улица, 22К2	132,7	720 009	65 110	https://www.cian.ru/rent/commercial/232099139	
Зеленодольская улица, 31к1	291,0	1 300 000	53 608	https://www.cian.ru/rent/commercial/237382155	
Зеленодольская улица, 41К1	120,0	350 040	35 004	https://www.cian.ru/rent/commercial/236248436	
Зеленый проспект, 22	156,9	172 590	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/241821120	

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения по аренде торговых помещений (продолжение)					
Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Ссылка на объявление	
Измайловский бульвар, 30	280,0	380 000	16 286	https://www.cian.ru/rent/commercial/240808125	
Кантемировская улица, 47	129,0	550 000	51 163	https://www.cian.ru/rent/commercial/224928360	
Кантемировская улица, 47	155,0	1 300 000	100 645	https://www.cian.ru/rent/commercial/241611072	
Краснодарская улица, 48	177,5	390 000	26 366	https://www.cian.ru/rent/commercial/238732807	
Краснодарская улица, 51К2	102,4	424 039	49 692	https://www.cian.ru/rent/commercial/241433718	
Краснодарская улица, 51К2	172,4	842 347	58 632	https://www.cian.ru/rent/commercial/241433221	
Краснодарская улица, 51К2	115,6	1 150 105	119 388	https://www.cian.ru/rent/commercial/241434488	
Кронштадтский бульвар, 3А	317,0	450 000	17 035	https://www.cian.ru/rent/commercial/241941351	
Кронштадтский бульвар, 3А	497,0	750 000	18 109	https://www.cian.ru/rent/commercial/241383893	
Кронштадтский бульвар, 7	130,0	387 725	35 790	https://www.cian.ru/rent/commercial/241671088	
Кронштадтский бульвар, 7С3	200,0	266 667	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241671094	
Кутузовский проспект, 88	250,0	500 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/236171771	
Лазоревый проезд, 1Ак2	175,0	850 000	58 286	https://www.cian.ru/rent/commercial/241406995	
Лазоревый проезд, 1Ак3	380,8	899 831	28 356	https://www.cian.ru/rent/commercial/241938310	
Ленинградский проспект, 35	154,0	399 938	31 164	https://www.cian.ru/rent/commercial/241366159	
Ленинградский проспект, 74К1	275,0	1 499 850	65 448	https://www.cian.ru/rent/commercial/224572963	
Ленинградский проспект, 75к1Б	554,0	1 108 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/225640386	
Ленинградское шоссе, 58С26	300,0	870 000	34 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/227889071	
Ленинградское шоссе, 9К1	129,4	600 000	55 641	https://www.cian.ru/rent/commercial/212672280	
Ленинский проспект, 131	178,0	363 417	24 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/209680055	
Ломоносовский проспект, 25к1	163,7	327 400	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/238737241	
Ломоносовский проспект, 25к2	320,0	2 200 000	82 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/233022293	
Ломоносовский проспект, 25к5	168,0	600 000	42 857	https://www.cian.ru/rent/commercial/240821255	
Луганская улица, 10	100,0	250 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/238917632	
Лужнецкая набережная, 24С4	101,0	336 667	40 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/224754467	
Люблинская улица, 102А	163,0	179 952	13 248	https://www.cian.ru/rent/commercial/241853542	
Люблинская улица, 102А	133,0	465 500	42 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241853137	
Люблинская улица, 165К1	430,0	600 000	16 744	https://www.cian.ru/rent/commercial/241989020	
Люблинская улица, 4к1А	733,0	733 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241864262	
Люблинская улица, 4к1А	113,0	517 917	55 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241864255	
Малая Семеновская улица, 30	465,2	736 412	18 996	https://www.cian.ru/rent/commercial/223081703	
Малая Семеновская улица, 30С8	150,0	270 000	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/221161285	
Малая Семеновская улица, 5С1	110,0	149 967	16 360	https://www.cian.ru/rent/commercial/237054344	

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения по аренде торговых помещений (продолжение)

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Ссылка на объявление
Малая Семеновская улица, 9С1	344,0	444 334	15 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/241935734
Мичуринский проспект, 26	511,6	852 326	19 992	https://www.cian.ru/rent/commercial/233331902
Мичуринский проспект, 26	183,7	765 000	49 973	https://www.cian.ru/rent/commercial/235376446
Нагатинская улица, 2К1	300,0	349 000	13 960	https://www.cian.ru/rent/commercial/226860329
Нижняя Первомайская улица, 29	200,0	500 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/229604919
Никулинская улица, 21	100,0	200 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/238207043
Никулинская улица, 21	170,0	391 000	27 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/238209687
Новочеркасский бульвар, 57К2	529,0	529 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/238523434
Новоясеневский проспект, 1к1	293,0	600 000	24 573	https://www.cian.ru/rent/commercial/241871312
Новоясеневский проспект, 22К1	103,0	200 000	23 301	https://www.cian.ru/rent/commercial/238648619
Новоясеневский проспект, 24	195,7	209 987	12 876	https://www.cian.ru/rent/commercial/225499061
Новоясеневский проспект, 32К1	100,0	330 000	39 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/240849233
Огородный проезд, 10	500,0	750 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/238480665
Огородный проезд, 14	133,0	554 167	50 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/187028108
Ореховый бульвар, 45	232,2	1 500 000	77 519	https://www.cian.ru/rent/commercial/239949644
Первомайская улица, 81	107,0	450 042	50 472	https://www.cian.ru/rent/commercial/234485875
Первомайская улица, 81	140,0	800 000	68 571	https://www.cian.ru/rent/commercial/235449715
Петровско-Разумовская аллея, 10К3	200,0	460 000	27 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/227627151
Преображенская площадь, 6	130,0	234 000	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/239102326
Преображенская площадь, 6	361,0	1 100 000	36 565	https://www.cian.ru/rent/commercial/241459938
проспект Андропова, 26	120,0	240 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241634612
проспект Андропова, 8	3 600,0	4 500 000	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241438380
проспект Вернадского, 105	1 000,0	2 900 000	34 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/234701145
проспект Вернадского, 39	223,0	390 250	21 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/238212884
проспект Вернадского, 41С3	256,0	549 888	25 776	https://www.cian.ru/rent/commercial/214089734
проспект Мира, 97	117,3	840 000	85 934	https://www.cian.ru/rent/commercial/238116849
Профсоюзная улица, 102А	240,0	480 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241634574
Профсоюзная улица, 102С1	130,0	350 000	32 308	https://www.cian.ru/rent/commercial/239505143
Профсоюзная улица, 102С1	205,0	690 000	40 390	https://www.cian.ru/rent/commercial/225077424
Профсоюзная улица, 118	150,0	350 000	28 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/240257882
Профсоюзная улица, 22/10К1	205,0	899 950	52 680	https://www.cian.ru/rent/commercial/241913237
Профсоюзная улица, 32	235,0	749 885	38 292	https://www.cian.ru/rent/commercial/231775464
Профсоюзная улица, 7/12	103,0	390 000	45 437	https://www.cian.ru/rent/commercial/236180917

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения по аренде торговых помещений (продолжение)					
Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Ссылка на объявление	
Профсоюзная улица, 98К1	600,0	900 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/236783504	
Рязанский проспект, 30/15	142,0	200 000	16 901	https://www.cian.ru/rent/commercial/237374650	
Рязанский проспект, 32К3	176,6	251 655	17 100	https://www.cian.ru/rent/commercial/218763014	
Рязанский проспект, 40/2	288,0	600 000	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241434967	
Рязанский проспект, 77	105,0	119 000	13 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/237869849	
Свободный проспект, 33	130,0	1 200 000	110 769	https://www.cian.ru/rent/commercial/241083555	
Семеновская площадь, 1А	1 500,0	2 250 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/239273112	
Семеновская площадь, 7к17А	300,0	450 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/239051982	
Семеновский переулок, 15	200,0	220 000	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/238202951	
Сивашская улица, 7	266,0	399 798	18 036	https://www.cian.ru/rent/commercial/241424053	
Симферопольский бульвар, 4	185,0	185 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/217410530	
Симферопольский бульвар, 4	242,0	484 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/218425942	
Смольная улица, 49	257,0	530 000	24 747	https://www.cian.ru/rent/commercial/240065076	
Снежная улица, 27	123,0	300 000	29 268	https://www.cian.ru/rent/commercial/239695316	
Снежная улица, 27	108,0	649 944	72 216	https://www.cian.ru/rent/commercial/239698314	
улица Перерва, 43К1	139,7	300 000	25 770	https://www.cian.ru/rent/commercial/201398693	
улица Перерва, 43К1	276,4	1 000 000	43 415	https://www.cian.ru/rent/commercial/201394581	
улица Перерва, 54	126,8	120 000	11 356	https://www.cian.ru/rent/commercial/239276562	
улица Полбина, 54	295,4	258 475	10 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/232039608	
Уральская улица, 1БС1	230,0	250 000	13 043	https://www.cian.ru/rent/commercial/220094792	
Чертановская улица, 1ВК1	108,0	324 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/238126718	
Чертановская улица, 1Г	107,0	175 000	19 626	https://www.cian.ru/rent/commercial/236293373	
Чонгарский бульвар, 5К1	1 000,0	2 500 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241424009	
Шипиловский проезд, вл39к3А	160,0	320 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241278225	
Шоссейная улица, 66	115,0	300 000	31 304	https://www.cian.ru/rent/commercial/241135552	
Щербаковская улица, 3	400,0	700 000	21 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/239058762	
Минимальное значение			9 360		
Максимальное значение			119 388		
Среднее значение			31 760		

Источник: Анализ Исполнителя

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	Приложения	56
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание Объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология оценки	45		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	49		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	53		

Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (135-ФЗ)
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2
- ▶ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ▶ Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)
- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО №1)

- ▶ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Виды стоимости (135-ФЗ)

- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - Платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
- ▶ Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Основные этапы оценки (ФСО №1)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
 - Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление отчета об оценке

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1)

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- ▶ Методология затратного подхода
 - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - ▶ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
 - ▶ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - ▶ определение прибыли предпринимателя

- ▶ определение износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

– Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZU + ZB_{окс}/Z3_{окс} * P_{дев} * (1 - I_{нак}),$$
$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - Y_{фун}) * (1 - Y_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{окс}/Z3_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{дев}$ – прибыль предпринимателя

$I_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства

$I_{физ}$ – физический износ объектов капитального строительства

$Y_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$Y_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (CZY) представлена далее

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ZB_{окс}/Z3_{окс}$)

▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа

▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ($P_{дев}$)

▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе справедливой информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом методов прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

– Накопленный износ объектов капитального строительства ($I_{нак}$)

▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости

– Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

– Функциональное устаревание ($Y_{фун}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее

– Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{экон}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной справедливой информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
 - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
 - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
 - ▶ **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту
 - ▶ **Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость
 - ▶ **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО №1)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
- Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Объект оценки представляет собой торговый комплекс (группу торговых и иных коммерческих точек, размещенных в едином здании, объединенных единой концепцией и находящихся в едином управлении). Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Рыночная стоимость торгового центра во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового центра. Поэтому основным подходом к оценке торгового центра является доходный подход

- Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров
- ▶ Доходный подход
 - В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
 - Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод капитализации по расчетным моделям

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям

Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 2 801,6 кв. м. По данным Заказчика арендопригодная площадь составляет 2 426,4 кв. м.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м

- ▶ Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Заказчика и составил 61 183 437 руб. в год с НДС (5 098 620 руб./мес. * 12 мес.)
- ▶ Потенциальный валовый доход от рекламы принимался на основании фактических данных Заказчика и составил 3 146 459 руб. в год с НДС (262 205 руб./мес. * 12 мес.)
- ▶ Также в части доходов учитывались возмещаемые арендаторами коммунальные платежи, которые составили 6 874 603 руб./год (572 884 руб./мес. * 12 мес.)
- ▶ Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) диапазон арендных ставок для торговых помещений между ТТК и МКАД в пешей доступности от метро составляет от 9 360 до 119 388 руб./кв. м/год, среднее значение составляет 31 760 руб./кв. м/год. Ввиду вышесказанного, арендные ставки по ДДА находятся в рыночном диапазоне

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 37, табл. 7) средняя величина процента недозагрузки для торговых центров и помещений в них в Москве составляет 9,6%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}$$

- ▶ Действительный валовый доход составил 64 368 867 руб. в год с НДС (71 204 499 * (1-9,6%))

Определение операционных расходов

- ▶ К операционным расходам собственника отнесены: эксплуатационные расходы в части расходов на управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.), налог на имущество, арендная плата за земельный участок, платежи по страхованию имущества, заработная плата обслуживающего персонала (фиксированная часть, вне зависимости от загрузки здания), резерв на замещение и пр.

Определение величины налога на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно закону города Москвы от 05.11.2003 № 64 "О налоге на имущество организаций" с изменениями от 20.11.2019 г. налоговая ставка в 2020 г. составляет 1,7% от кадастровой стоимости
- ▶ Налог на имущество в 2020 г. составил 5 704 647 руб./год (335 567 467,33 * 1,7%)

Определение величины арендной платы за земельный участок

- ▶ Величина арендной платы за земельный участок определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка * Налоговая ставка
- ▶ Арендная плата за земельный участок в 2020 г. составила 768 523 руб./год (51 234 890 * 1,5%)

Определение величины расходов на страхование

- ▶ Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Заказчика и составили 218 400 руб./год (см. Приложение 7 к настоящему Отчету)

Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2020», 2020 г., стр. 113, табл. 71), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ПВД
- ▶ Затраты на вознаграждение управляющей компании составили 712 045 руб./год (71 204 499 руб. * 1%)

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 258, табл. 155). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 6 390 руб./кв. м

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	2 801,6	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	6 390	Лейфер Л. А., 2018 г.
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru/_library/?cat=strouworks&id=651
Ставка дисконтирования	%	14,13%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0327	
Резерв на замещение	руб.	584 601	

Источники: Анализ Исполнителя

- Затраты на замещение (резерва на капитальный ремонт) составили 584 601 руб./год

Определение величины эксплуатационных расходов

- Эксплуатационные принимались на основании фактических данных Заказчика и составили 19 672 616 руб./год

Итоговый расчет операционных расходов

	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	19 672 616
Налог на имущество (здание)	5 704 647
Арендная плата за земельный участок	768 523
Резерв на замещение	584 601
Страхование	218 400
Вознаграждение управляющей компании	712 045
Итого, руб. округленно с НДС	27 660 800

Источники: Анализ Исполнителя

- Операционные расходы составили 27 660 800 руб./год или 9 873 руб./кв. м/год с НДС

- Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) операционные расходы для торговых центров в Москве составляют от 6 000 до 10 000 руб./кв. м/год без НДС. Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки дисконтирования

- Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$R_{об} = R_{б.р.} + R_p + R_{н.л.} + R_{и.м.},$$

где:

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
- R_p – премия за специфический риск
- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент

- Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-29009-ПК, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, с датой погашения 05.05.2032 г., средняя доходность по ним составила 6,53%

- Премия за низкую ликвидность** учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{н.л.} = R_{б.р.} * T_{экс.} / 12$$

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
- $T_{экс.}$ – период экспозиции объекта на рынке

- Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, 2018 г.» стр. 219, табл. 139), средний срок экспозиции для офисно-торговых объектов свободного назначения в Москве составляет 8 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,35%

- Премия за инвестиционный менеджмент** учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение		1,00%

Источники: Анализ Исполнителя

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 2,25%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	Категория риска				
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1	
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный				1	
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		5	-	-	2	1
Взвешенный итог		5	-	-	8	5
Сумма		18				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		2,25				
Итоговая премия за риск		2,25%				

Источники: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,13%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	6,53%
Премия за специфический риск	2,25%
Премия за низкую ликвидность	4,35%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	14,13%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

► Норма возврата на капитал была рассчитана методом Инвуда. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возв}} = R / (1 + R)^k - 1$$

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости

► Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 14 лет (2020 год – 2006 год). Соответственно, оставшийся срок равен 86 лет (100 лет - 14 лет)

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2006
Нормативный срок службы, лет	100
Год оценки (ПП)	2020
Оставшийся срок службы, лет	86
Ставка дисконтирования, %	14,13%
Норма возврата, %	0,000163220%

Источники: Анализ Исполнителя

► Таким образом, норма возврата составила 0,000163220%

Определение долгосрочного темпа роста

- Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	6,53%
Премия за специфический риск	2,25%
Премия за низкую ликвидность	4,35%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	14,13%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000163220%
Ставка капитализации	10,13%

Источники: Анализ Исполнителя

- Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 9,0% до 10,5%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 10,13% соответствует рыночным реалиям

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее
- На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **301 900 000 руб. без НДС.**

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
ПВД	71 204 499
Недозагрузка, %	9,60%
ДВД	64 368 867
Операционные расходы	27 660 800
ЧОД	36 708 067
Ставка капитализации, %	10,13%
Справедливая стоимость, с НДС	362 240 000
Справедливая стоимость, без НДС	301 900 000

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	55
Приложения	56

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	301 900 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			301 900 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно без НДС
здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108	301 900 000
право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103	входит в стоимость здания

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода. Сравнительный и затратный подходы не применялись
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, по состоянию на 25 сентября 2020 г., составила: **301 900 000 (Триста один миллион девятьсот тысяч) руб., без НДС**
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

	стр.
Приложения	
1. Декларация качества оценки	57
2. Список используемой литературы	58
3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	59
4. Фотографии Объекта оценки	63
5. Документы, предоставленные Заказчиком	75

- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predeterminedenной стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Ассоциации «МСО»



Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01.06.2015 г. №327 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 30.11.2016 г. №721 г. Москва
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2018 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>

Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (1/4)

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09918/776/90195/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																													
г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, 115162 27 ноября 2019 г.																													
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором сумм и лимитов ответственности.																													
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком 02.11.2015; (далее по тексту «Правила страхования») Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются «Правилами страхования».																													
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выплатить. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.																													
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, ИНН 7713068634, КПП 772501001 р/с 40701810901300000066 в АО «Альфа Банк», г. Москва, и/с 36101810200000000666, БИК 04452593																												
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 108840, город Москва, город Троицк, Академическая площадь, дом 4, эт. подвал пом 5 ком 3 ИНН 773649939																												
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 4 января 2020 г. и действует по 23 час 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанной в настоящем разделе срока является для целей настоящего Договора и Правил страхования период страхования. Период страхования настоящего Договора определен Правилами страхования.																												
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.																												
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																												
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика вно в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="445 706 984 835"> <thead> <tr> <th>Взносы:</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Сплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неполноты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последующий автоматический досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания дополнительного соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.		Взносы:	Сумма, руб.	Сплачивается в срок до:	1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.	3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.	4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.	5	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.	7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.	8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.
Взносы:	Сумма, руб.	Сплачивается в срок до:																											
1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																											
2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.																											
3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.																											
4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.																											
5	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																											
6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.																											
7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.																											
8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.																											
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобриобретателя в результате нарушения Страхователем договора не передаче оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобриобретателя в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя в связи с предъявлением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.																												
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предпологаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (и/или, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодобриобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора по передаче оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) применения вреда имущественным интересам Выгодобриобретателя в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено.																												

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	пострадавшей стороной Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренное разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодобриобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение obligations. Страховым случаем является возмещение Страхователем. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы признаны в суде. Страховым случаем также является возмещение вреда или сумма размер возмещения.							
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленная на установление в стиснении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудник Страхователя признается оценщиком – физическим лицом, право осуществления оценочной деятельности которого не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.							
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.							
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • судебный износ, причиненный третьим лицам (Выгодобриобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и сборам выписок Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем) и возмещение подает сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • расходы и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включается (возмещение не подлежит) убыток, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.							
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sof@alfast.ru или по почте в адрес Российской Федерации, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта. <table border="1" data-bbox="1408 714 1833 835"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>6 (Шесть)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> </tbody> </table> Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и отражается в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней. Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Споры о сроках выплаты Страхователем в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.		Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	6 (Шесть)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)							
До 40 000 000	6 (Шесть)							
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)							
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация							
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. Если претензия не принята и составлено, все споры рассматриваются в порядке установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.							
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: <ul style="list-style-type: none"> - Пискарева Тимур Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 док 15-30, эл. почта: fishkaev79@alfast.ru - Косовский Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 док.59-73, эл. почта: kosovskiyak@alfast.ru - Сыгирева Наталья Николаевна, эл. почта: nat@egorov&co.com Любые изменения и дополнения к настоящему договору формируются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.							
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.							
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	 Шаталова Ольга Сергеевна	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  Димитриев Артем Игоревич						

Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (2/4)

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0961R/776/9019719 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ														
г.Москва	27 ноября 2019 г.													
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая) выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком 02.11.2015г.» (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (прежде и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются «Правилами страхования».</p> <p>Подписывая настоящим Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>														
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, ИНН 77 13656834, КПП 772501001 р/с 407018103031000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525562.													
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 5051011053461													
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.													
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, происшедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.													
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)													
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 44 000,00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="404 706 963 763"> <tr> <td>Взнос</td> <td>Сумма, руб.</td> <td>Оплачивается в срок до:</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>Пяцать два тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>Пяцать два тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>1 января 2021 г.</td> </tr> </table> В случае оплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p> Объект страхования является имущественным интересом, связанным с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) к возмещению вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	22000	Пяцать два тысячи рублей 00 копеек	2	22000	Пяцать два тысячи рублей 00 копеек			1 января 2021 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:												
1	22000	Пяцать два тысячи рублей 00 копеек												
2	22000	Пяцать два тысячи рублей 00 копеек												
		1 января 2021 г.												
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещении которого претензия третьих лиц; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. 													
СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, изложенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (принятым Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также являются возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления													

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью опровергнуть требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	Предоставленная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> - реальный ущерб, причиненный третьими лицами (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по заданию в судебных органах для по предъявляемым страховым случаям (если данное обстоятельство признано страховым случаем и возмещением подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, расходы по заданию в судебных органах для по предъявляемым страховым случаям (если данное обстоятельство признано страховым случаем и возмещением подлежит сам вред); По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения претензии или иски третьих лиц, а также при получении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в традиционный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115182 г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхователем акта. Днём выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права обязанности и действия сторон, указанные в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискомова Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-69 доб.15-60, эл. почта: PiskovaTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-06-96 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Система Наталья Николаевна эл. почта: natyushka@arbitrants.ru. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляет его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
 Ситников Артем Дмитриевич	 в лице Руководителя, Управление коммерческого страхования Корпоративного отдела ИРП Шуваева Антона Сергеевича, действующего по основанию доверенности №11866/19 от "27" октября 2019 г. Директор (подпись) / Подпись:





Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Адресная табличка



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Входная группа



Входная группа



Входная группа



Входная группа



Внутренние помещения (цокольный этаж)



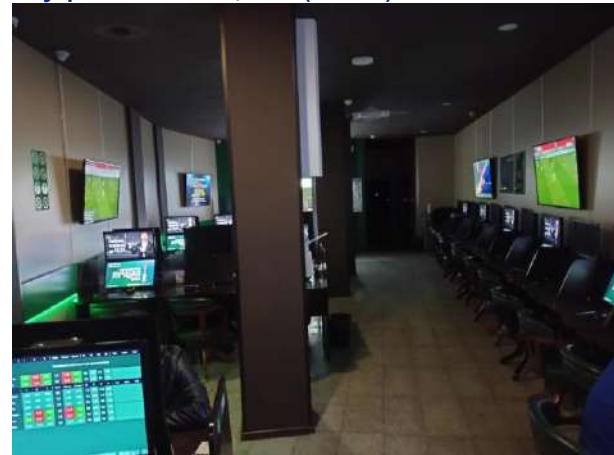
Внутренние помещения (цокольный этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



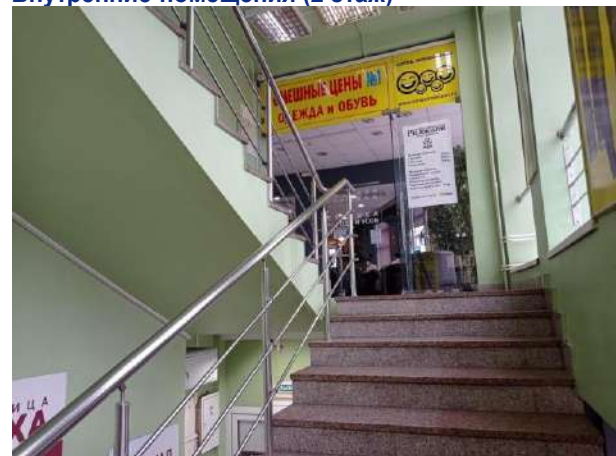
Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



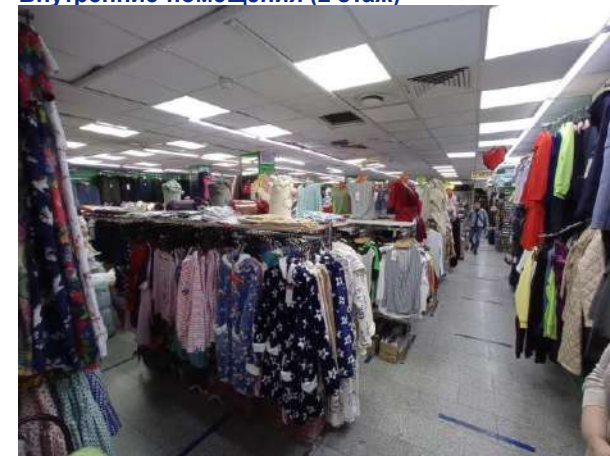
Внутренние помещения (2 этаж)



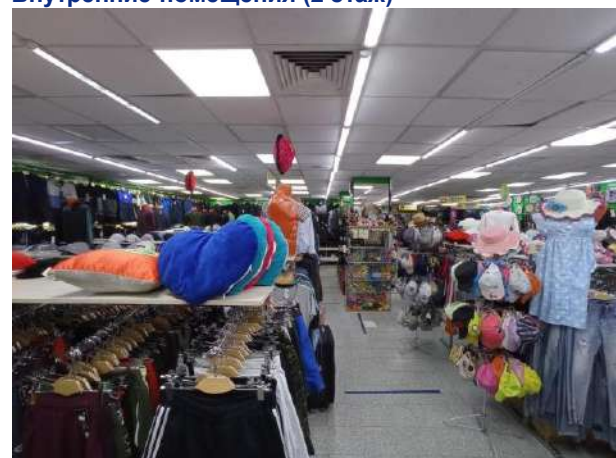
Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



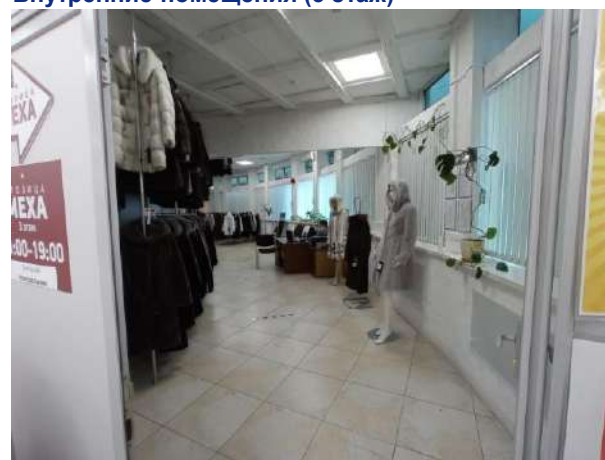
Внутренние помещения (3 этаж)



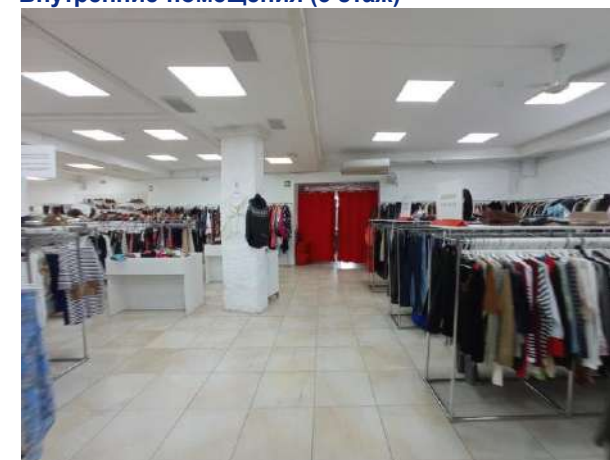
Внутренние помещения (3 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Пульт пожарной охраны (3 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



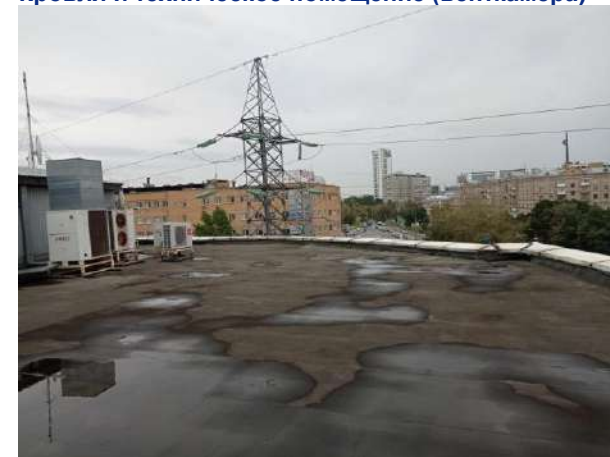
Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



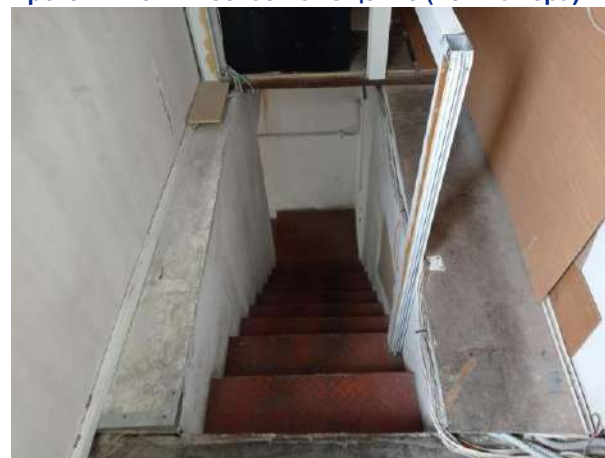
Кровля и техническое помещение (венткамера)



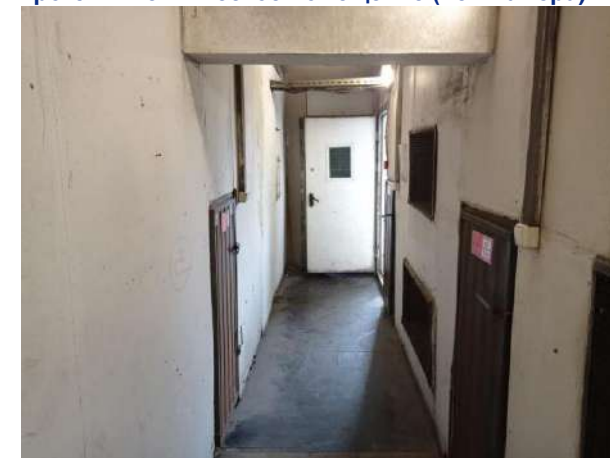
Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



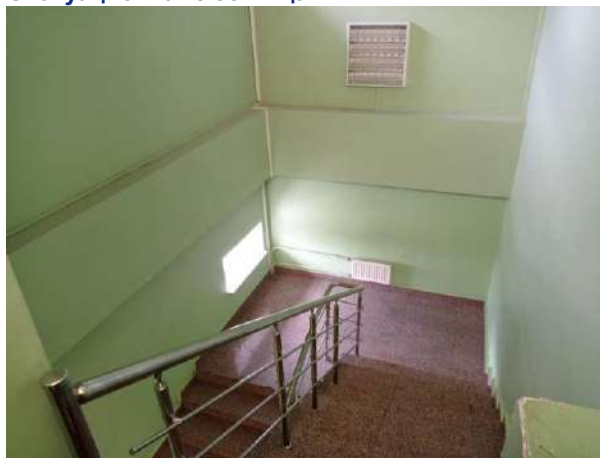
Кровля и техническое помещение (венткамера)



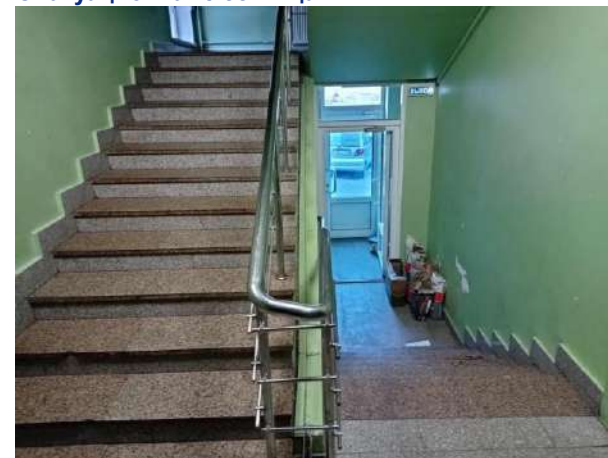
Эвакуационная лестница



Эвакуационная лестница



Эвакуационная лестница



Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,22	0,15
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,12	0,35	0,22
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,25	0,17

Примечание:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно вывить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения:

<https://reality.yandex.ru/>, www.avito.ru/, <http://www.domofond.ru/>, [Statrielt](http://statrielt.ru/), <http://reality.dmir.ru/>, <http://zdanie.info/>, <http://www.rosreal.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковым запросам методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право). Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по представленным фотографиям объектов. Значения определялись парным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.

Выявленные закономерности:

1. В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки эти вопросы регламентируются СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.

Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 7

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.			
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	9,6%	5,0% - 14,1%
2	Санкт-Петербург	9,6%	6,4% - 12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,0% - 14,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,4%	6,2% - 14,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	6,9% - 16,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,9%	5,9% - 13,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	5,8% - 14,8%
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,2%	5,8% - 14,5%

37

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 154

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 700	850	2 550
Эконом	2 450	1 225	3 675
Стандарт	4 260	2 130	6 390
Премиум	7 214	3 607	10 821

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 155 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 155

Тип ремонта	аналог				
	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Без отделки	0	-2550	-3675	-6390	-10821
Косметический	2550	0	-1125	-3840	-8271
Эконом	3675	1125	0	-2715	-7146
Стандарт	6390	3840	2715	0	-4431
Премиум	10821	8271	7146	4431	0

258



1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 620	6 410	4 523
	Эксплуатационные расходы	5 712	4 632	2 971
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 340	7 800	5 876
	Эксплуатационные расходы	6 644	5 210	4 010
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 120	2 840	2 010
	Эксплуатационные расходы	2 430	2 012	1 508
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 110	5 910	3 910
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 790	6 324	4 970
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 478	2 123	1 590
	Эксплуатационные расходы	1 943	1 711	1 134
3	Московская область			
3.1	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 880 – 2 921	1 578 – 2 635	1 120 – 2 108

* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 18% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Типичные сроки экспозиции по данным сотрудников банков

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Таблица 139

№	Город	Типичный срок экспозиции, мес.			
		Активный рынок		Неактивный рынок	
		Среднее	Доверительный интервал	Среднее	Доверительный интервал
1	Ростов-на-Дону	8	7 - 8	15	14 - 15
2	Краснодар	8	7 - 8	14	13 - 14
3	Санкт-Петербург	8	8 - 8	15	14 - 16
4	Красноярск	7	7 - 7	13	13 - 14
5	Екатеринбург	7	6 - 7	13	12 - 14
6	Воронеж	6	6 - 7	14	13 - 14
7	Тюмень	7	7 - 7	14	13 - 14
8	Пермь	7	6 - 7	12	12 - 13
9	Тверь	7	7 - 7	13	12 - 13
10	Саратов	8	7 - 8	13	13 - 14
11	Омск	7	7 - 7	14	14 - 15
12	Сыктывкар	9	8 - 9	-	- -
13	Тула	8	7 - 8	14	14 - 15
14	Новосибирск	-	- -	13	13 - 14
15	Владивосток	7	7 - 7	14	13 - 14
16	Челябинск	7	6 - 7	12	12 - 13
17	Благовещенск	7	7 - 7	12	12 - 13
18	Ставрополь	-	- -	-	- -
19	Смоленск	-	- -	-	- -
20	Одинцово	7	7 - 8	15	15 - 16
21	Курск	-	- -	14	13 - 15
22	Астрахань	7	7 - 8	14	13 - 15
23	Рязань	8	8 - 8	15	14 - 16
24	Одесс	8	8 - 8	15	14 - 16
25	Москва	8	7 - 8	13	12 - 14
26	Иркутск	8	8 - 8	16	16 - 17
27	Абакан	8	8 - 9	16	15 - 17
28	Самара	9	8 - 9	16	15 - 17

Общество с ограниченной ответственностью

«Мимория»

115054, г. Москва, ул. Пионерская Б., дом 15, строение 1, эт 1 пом II оф 6И

ОГРН 5157746085118/ ИНН 9705054266/КПП 770501001

ВОЗМЕЩЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ПО СОСТОЯНИЮ НА 25.09.2020 Г.

№	Наименование арендатора	Расходы в период, тыс. руб. с НДС															
		январ.19	февр.19	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19	сентя.19	окт.19	ноя.19	дек.19	январ.20	февр.20	мар.20	апр.20
	<i>Периоды (месяцы)</i>																
1	ООО "Бургер Рус"	171,21	179,06	206,62	179,82	176,04	206,92	207,51	173,67	171,75	193,47	179,09	227,74	158,93	166,28	154,81	16,74
2	ООО "Прайм Стар"	32,56	25,45	35,30	28,16	24,69	21,78	23,50	20,50	27,95	23,13	22,66	31,45	24,82	26,65	24,61	21,60
3	ООО "ПМБК"	33,58	24,65	27,83	24,34	21,17	16,60	17,90	17,92	30,13	25,99	26,99	36,48	30,03	32,03	30,49	24,87
4	ООО Фирма "Стом"	35,00	29,27	40,36	29,99	26,12	26,79	27,90	28,17	26,55	36,13	30,35	48,89	43,79	58,01	46,37	33,44
5	ИП Ушаков В.П.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,38	32,78	29,36
6	ИП Семенова Т.П.	0,20	0,37	0,39	0,55	0,43	0,55	0,67	0,61	0,57	0,18	0,28	0,22	0,35	0,31	0,06	0,26
7	ИП Аюпян М.С. 02/19 -А	-	-	-	3,35	3,97	4,25	5,60	5,32	4,40	4,48	3,67	5,69	4,81	5,35	4,81	3,79
8	ИП Аюпян М.С. 14/18-А	33,66	21,30	32,29	20,96	25,33	21,31	19,87	22,15	28,45	24,66	22,02	29,83	26,34	26,02	24,24	21,17
9	ИП Осипов А.А.	-	-	92,57	80,47	62,46	59,30	55,60	55,83	68,37	54,32	88,37	66,18	59,65	64,07	65,94	56,86
10	ИП Харламов Р.А.	90,00	63,18	61,21	60,74	44,46	33,48	33,31	31,28	40,76	17,51	27,34	48,17	41,60	42,45	39,79	28,26
11	ИП Михайлова Н.А.	2,35	1,67	1,57	1,66	1,29	0,71	0,78	0,99	1,18	0,73	0,86	1,66	1,15	1,57	1,25	0,95
12	ИП Рычков В.Е.	-	-	-	-	-	-	-	6,65	10,10	8,61	7,97	15,36	13,03	13,66	11,62	8,91
13	ООО "Тамма Инвест"	-	-	49,51	56,96	35,51	81,96	115,29	139,67	169,48	161,46	148,59	229,44	178,54	189,76	171,76	135,98
14	ООО Ф.О.Н.	-	0,39	0,56	0,64	0,56	0,46	0,64	0,92	0,46	0,57	0,63	0,88	0,79	0,86	0,68	0,56
	ИТОГО	398,55	345,34	548,20	487,64	421,84	474,10	508,65	503,67	580,14	549,24	558,83	741,99	595,20	657,80	605,80	385,56

Генеральный директор ООО «Мимория»

Савельев Е.В.

07 октября 2020 года



Общество с ограниченной ответственностью

«Мимория»

115054, г. Москва, ул. Пионерская Б., дом 15, строение 1, эт 1 пом II оф БИ

ОГРН 5157746085118/ ИНН 9705054266/КПП 770501001

ДОХОДЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА 25.09.2020 г.

№	Тип дохода	Арендатор	Тип арендатора	Этаж	Номер помещения	Статус договора	Номер договора	Дата договора	Дата начала аренды	Дата окончания аренды	Автопродлонгация	Дата следующей индексации	Срок аренды, лет	Площадь, кв. м	Аренда в мес., руб.	Наличие НДС для ЗПИФ	Коммунальные расходы (включенные в стоимость аренды)	ЭР включение в арендную плату
1	Арендные платежи	ООО "Бургер Рус"	общепит	1 этаж	б/н	ДДА	15Д	13.07.2012	13.07.2012	31.12.2022	нет	01.01.2021	10 лет	270,2	800 000,00	с НДС	Нет	Да
2		ИП Осипов А.А.	одежда	2 этаж	б/н	КДА	48/17-А	01.11.2017	01.12.2017	28.09.2020	да	29.09.2020	11 мес	355,6	747 457,91	с НДС	Нет	Да
3		ООО "ПМБК"	букмекерская компания	1 этаж	1,2,3,4,6,7	КДА	11/20-А	23.05.2020	23.05.2020	22.04.2021	нет		11 мес	109,5	784 830,50	с НДС	Нет	Да
4		ООО "МАРТЕЛ"	Кальянная	Цоколь	1-7,10-11	КДА	39/20-А	13.05.2020	15.05.2020	15.04.2021	нет	15.04.2021	11 мес	200,0	260 000,00	с НДС	Нет	Да
5		ООО ЭклипС	букмекерская компания	Цоколь	б/н	КДА	42/20-А	22.08.2020	22.08.2020	21.08.2021	нет		11 мес	75,5	395 804,39	с НДС	Нет	Да
6		ИП Ушаков В.П.	Компьютерный клуб	Цоколь	9-12, 18-26, 31-33, 35	КДА	29/19-А	19.12.2019	19.12.2019	19.11.2020	нет	20.11.2020	11 мес	220,0	320 000,00	с НДС	Нет	Да
7		ИП Барканадян К.А.	терминал	1 этаж	б/н	КДА	9/17-А	09.02.2017	09.02.2017	07.12.2020	нет		11 мес	0,6	2 796,61	с НДС	Да	Да
8		ИП Аюлян М.С.	парикмахерская	2 этаж	б/н	КДА	14/15-А	01.10.2016	01.10.2016	28.07.2021	нет		11 мес	105,0	258 050,84	с НДС	Нет	Да
9		ИП Аюлян М.С.	барбер шоп	2 этаж	б/н	КДА	02/19-А	11.03.2019	11.03.2019	11.01.2021	нет		11 мес	24,8	105 000,00	с НДС	Нет	Да
10		ООО "Прайм Стар"	букмекерская компания	1 этаж	б/н	ДДА	6/16-А	22.08.2016	07.10.2016	30.08.2021	нет	01.01.2021	5 лет	96,8	432 766,23	с НДС	Нет	Да
11		ИП Харламов Р.А.	одежда	3 этаж	б/н	КДА	25/17-А	14.09.2017	22.06.2017	10.05.2021	нет	11.06.2020	11 мес	393,6	446 951,93	с НДС	Нет	Да
12		ИП Михайлова Н.А.	турагентство	3 этаж	11	КДА	05/19-А	23.04.2019	23.04.2019	15.03.2021	нет		11 мес	11,0	30 158,33	с НДС	Нет	Да
13		ИП Рычков В.Е.	одежда	3 этаж	часть комнат 1,5,6	КДА	09/19-А	17.08.2019	17.06.2019	30.04.2021	нет	01.06.2020	11 мес	90,0	115 000,00	с НДС	Нет	Да
14		ООО "Гамма Инваст"	общепит	4 этаж	3,4,5,6,7,8,9,10	КДА	29/18-А	08.02.2019	08.02.2019	07.12.2020	нет	08.12.2020	11 мес	473,6	400 000,00	с НДС	Нет	Да
15	Регула	ООО ЭклипС	букмекерская компания			КДА	42/20-А	22.08.2020	22.08.2020	21.08.2021	нет				40 254,23			
16		ООО "Бургер Рус"	общепит			КДА	21/19-Р	01.08.2019	01.08.2019	30.06.2020	да				15 000,00			
17		ООО Ф.О.Н.	букмекерская компания			КДА	22/18-Р	17.12.2018	17.12.2018	30.03.2021	нет				46 762,71			
18		ООО "ПМБК"	букмекерская компания			КДА	11/20-А	23.05.2020	23.05.2020	22.04.2021	нет				40 677,97			
19		ИП Аюлян М.С.	парикмахерская			КДА	14/16-А	01.10.2016	01.10.2016	28.07.2021	нет				10 000,00			
		ИП Аюлян М.С.	барбер шоп			КДА	02/19-А	11.03.2019	11.03.2019	11.01.2021	нет				20 000,00			

Документы, предоставленные Заказчиком (3/71)

№	Тип дохода	Арендатор	Тип арендатора	Этаж	Номер помещения	Статус договора	Номер договора	Дата договора	Дата начала аренды	Дата окончания аренды	Автопродолжения	Дата следующей индексации	Срок аренды, лет	Площадь, кв. м	Аренда в мес., руб.	Наличие НДС для ЭП/Ф	Коммунальные расходы (включен/не включен в арендную плату)	ЗР включен/не включен в арендную плату
20		ИП Осипов А.А.	одежда			КДА	48/17-А	01.11.2017	01.12.2017	28.09.2020	да				10 170,00			
		ИП Осипов А.А.	одежда			КДА	48/17-А	01.11.2017	01.12.2017	28.09.2020	да				20 340,00			
21		ИП Харламов Р.А.	одежда			КДА	25/17-А	14.06.2017	22.05.2017	10.05.2021	нет				20 000,00			
22		ООО "Гамма Инвест"	общепит			КДА	29/18-А	08.02.2019	08.02.2019	07.12.2020	нет				40 000,00			
ИТОГО															5 360 824,65			
Кроме того, возмещаемые коммунальные платежи															572 884			
ОБЩИЙ ИТОГ															5 933 708,65			

Генеральный директор ООО «Мимория»

07 октября 2020 года

М.п.



Савельев Е.В.

Общество с ограниченной ответственностью

«Миморна»

115054, г. Москва, ул. Пионерская Б., дом 15, строение 1, эт 1 пом II оф 6И

ОГРН 5157746085118/ ИНН 9705054266/КПП 770501001

РАСХОДЫ НА ОБЪЕКТ ПО СОСТОЯНИЮ НА 25.09.2020 Г.

№ п/п	Наименование статей	Тип услуги	Номер и дата договора	Расходы в период, тыс. руб. с НДС															
				Периоды (месяцы)															
				янв.19	фев.19	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19	сен.19	окт.19	ноя.19	дек.19	янв.20	фев.20	мар.20	
1	ООО ЧОП "ВИТЯЗЬ-РО"	Охрана	№02-12/16 от 01.12.2016	213,6	213,6	213,6	213,6	213,6	213,6	213,6	213,6	213,6	213,6	213,6	213,6	213,6	213,6	213,6	213,6
2	ПАО "Мосэнергосбыт"	Электроснабжение	№69419186 от 27.07.2016	367,5	382,6	452,5	385,7	447,7	423,5	437,1	439,2	466,7	408,0	486,9	397,6	522,3	462,8	340,1	
3	АО "Мосводоканал"	ХВС и водоотведение	№2009347 от 04.07.2016 г.	27,8	27,8	30,1	33,4	47,8	40,2	42,3	37,7	41,9	16,9	33,5	12,3	52,6	52,0	33,2	
4	ГУП "Мосводосток"	Водоотведение	№11437-20814 от 05.07.2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	ПАО "МОЭК"	Теплоснабжение	№08 189037-Т3 от 01.08.2016	222,4	175,2	176,8	102,8	7,2	3,9	5,8	9,2	21,2	116,9	169,3	167,0	188,9	104,4	110,7	
6	АО "МОСГАЗ"	Газоснабжение	№542 СПГ/16 от 01.08.2016	14,8	15,2	13,5	14,6	15,3	14,9	14,9	15,4	16,5	15,9	14,2	16,6	8,2	18,8	0,1	
7	ООО "Дорожник"	ТБО	№253 от 10.09.2016	18,7	18,1	17,9	34,4	17,3	16,8	20,4	20,4	19,8	20,4	19,8	27,6	20,4	-	18,5	
8	ООО "Артэко ФМ"	Эксплуатация	№2019-009-А от 01.09.2019	-	-	-	-	685,5	585,5	585,5	585,5	585,5	585,5	585,5	585,5	494,0	494,0	494,0	
9	Расходы на персонал			158,3	158,3	158,3	158,3	152,6	150,0	212,8	365,8	107,0	145,4	145,4	145,7	92,0	145,7	157,2	
10	Текущие ремонты			152,8	3,8	5,0	10,6	0,4	16,8	20,4	20,4	19,8	27,8	19,8	27,6	-	75,4	276,3	
11	Прочие			50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	
Общие расходы				1 225,9	1 044,7	1 117,7	1 003,4	1 537,4	1 515,1	1 602,7	1 757,2	1 541,8	1 600,5	1 737,9	1 643,4	1 641,9	1 616,5	1 693,6	

Генеральный директор ООО «Миморна»

Савельев Е.В.

07 октября 2020 года

М.п.



Документы, предоставленные Заказчиком (5/71)

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> :	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
28.05.2020 № 77/100/034/2020-13475			
Кадастровый номер:		77:07:0005008:1108	

Номер кадастрового квартала:	77:07:0005008
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45:268:004:000007240
Адрес:	Москва, ул Баркляя, д 10А
Площадь, м²:	2801.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	335567467.33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0005008:103
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:07:0005008:4315, 77:07:0005008:4316, 77:07:0005008:4317, 77:07:0005008:4318, 77:07:0005008:4319, 77:07:0005008:4320, 77:07:0005008:4321, 77:07:0005008:4322, 77:07:0005008:4323, 77:07:0005008:4324, 77:07:0005008:4325, 77:07:0005008:5397, 77:07:0005008:5398, 77:07:0005008:5400, 77:07:0005008:5402, 77:07:0005008:5401, 77:07:0005008:5399
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	шилина мария

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Васин В. В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.05.2020 № 77/100/034/2020-13475			
Кадастровый номер:		77:07:0005008:1108	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Мимория", ИНН: 9705054266												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/012-77/012/004/2016-2848/2 от 20.04.2016												
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются												
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
4.1.1.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда, г. Москва, ул.Баркляя, д.10А, часть объекта, этаж 1, общая площадь 96, 8 кв.м</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>28.07.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77:07:0005008:1108-77/005/2017-10</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с 22.08.2016 по 30.08.2021</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "ПРАЙМ СТАР", ИНН: 7736309591</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор аренды помещения от 22.08.2016 №6/16-А; Соглашение от 01.07.2017 о смене стороны по договору аренды помещения от 22.08.2016 №6/16-А; Дополнительное соглашение №1 от 12.10.2017г. к договору аренды помещения от 22.08.2016 №6/16-А; Дополнительное соглашение №3 от 17.04.2019 к Договору аренды помещения от 22.08.2016 №6/16-А</td> </tr> </table>	вид:	Аренда, г. Москва, ул.Баркляя, д.10А, часть объекта, этаж 1, общая площадь 96, 8 кв.м	дата государственной регистрации:	28.07.2017	номер государственной регистрации:	77:07:0005008:1108-77/005/2017-10	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.08.2016 по 30.08.2021	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРАЙМ СТАР", ИНН: 7736309591	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения от 22.08.2016 №6/16-А; Соглашение от 01.07.2017 о смене стороны по договору аренды помещения от 22.08.2016 №6/16-А; Дополнительное соглашение №1 от 12.10.2017г. к договору аренды помещения от 22.08.2016 №6/16-А; Дополнительное соглашение №3 от 17.04.2019 к Договору аренды помещения от 22.08.2016 №6/16-А
вид:	Аренда, г. Москва, ул.Баркляя, д.10А, часть объекта, этаж 1, общая площадь 96, 8 кв.м												
дата государственной регистрации:	28.07.2017												
номер государственной регистрации:	77:07:0005008:1108-77/005/2017-10												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.08.2016 по 30.08.2021												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРАЙМ СТАР", ИНН: 7736309591												
основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения от 22.08.2016 №6/16-А; Соглашение от 01.07.2017 о смене стороны по договору аренды помещения от 22.08.2016 №6/16-А; Дополнительное соглашение №1 от 12.10.2017г. к договору аренды помещения от 22.08.2016 №6/16-А; Дополнительное соглашение №3 от 17.04.2019 к Договору аренды помещения от 22.08.2016 №6/16-А												
4.1.2.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда, г. Москва, ул.Баркляя, д.10А, усл.№ 268226, нежилое помещение: этаж 1, ком. 8, площадью 270, 2 кв.м.</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>19.10.2012</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77-77-07/082/2012-794</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с даты начала аренды до 31.12.2022</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "БУРГЕР РУС", ИНН: 7719723690</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Долгосрочный договор аренды от 13.07.2012 №15Д, дата регистрации 19.10.2012, №77-77-07/082/2012-794; Соглашение о внесении изменений в долгосрочный договор аренды от 13.07.2012 № 15Д от 01.06.2016; Дополнительное соглашение (к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 №15Д) от 22.12.2016; Дополнительное соглашение от 10.10.2017 к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 №15Д;</td> </tr> </table>	вид:	Аренда, г. Москва, ул.Баркляя, д.10А, усл.№ 268226, нежилое помещение: этаж 1, ком. 8, площадью 270, 2 кв.м.	дата государственной регистрации:	19.10.2012	номер государственной регистрации:	77-77-07/082/2012-794	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты начала аренды до 31.12.2022	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БУРГЕР РУС", ИНН: 7719723690	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды от 13.07.2012 №15Д, дата регистрации 19.10.2012, №77-77-07/082/2012-794; Соглашение о внесении изменений в долгосрочный договор аренды от 13.07.2012 № 15Д от 01.06.2016; Дополнительное соглашение (к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 №15Д) от 22.12.2016; Дополнительное соглашение от 10.10.2017 к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 №15Д;
вид:	Аренда, г. Москва, ул.Баркляя, д.10А, усл.№ 268226, нежилое помещение: этаж 1, ком. 8, площадью 270, 2 кв.м.												
дата государственной регистрации:	19.10.2012												
номер государственной регистрации:	77-77-07/082/2012-794												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты начала аренды до 31.12.2022												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БУРГЕР РУС", ИНН: 7719723690												
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды от 13.07.2012 №15Д, дата регистрации 19.10.2012, №77-77-07/082/2012-794; Соглашение о внесении изменений в долгосрочный договор аренды от 13.07.2012 № 15Д от 01.06.2016; Дополнительное соглашение (к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 №15Д) от 22.12.2016; Дополнительное соглашение от 10.10.2017 к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 №15Д;												

Документы, предоставленные Заказчиком (7/71)

		Дополнительное соглашение от 20.11.2017 к Долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 г. №15Д; Дополнительное соглашение от 01.01.2019 к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 №15Д
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Васин В. В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

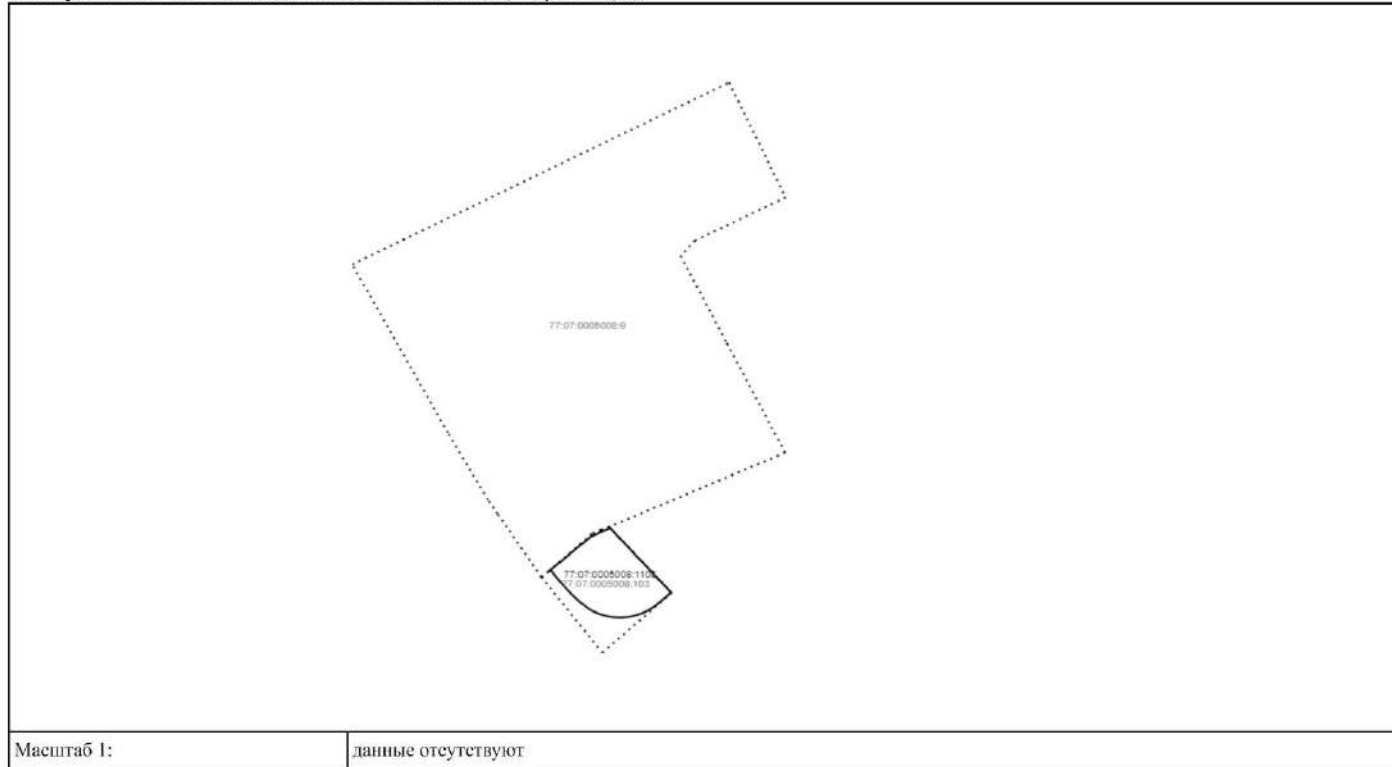
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
28.05.2020 № 77/100/034/2020-13475			
Кадастровый номер:		77:07:0005008:1108	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Васил В. В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Документы, предоставленные Заказчиком (9/71)

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
28.05.2020 № 77/100/034/2020-13543			
Кадастровый номер:		77:07:0005008:103	

Номер кадастрового квартала:	77:07:0005008
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Барклай, вл 10А
Площадь:	875 +/- 10кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	51234890
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:07:0005008:1108, 77:07:0005007:7110, 77:07:0005008:4327
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	пилина мария

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Васин В. В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
28.05.2020 № 77/100/034/2020-13543			
Кадастровый номер:		77:07:0005008:103	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	4.1.1.	вид:	Аренда, г Москва, ул Баркляя, вл 10А, кад.№ 77:07:0005008:103, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания) , площадь 878 кв. м
		дата государственной регистрации:	20.04.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/012-77/012/004/2016-2852/3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	С даты государственной регистрации до 06.07.2032
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Миморна", ИНН: 9705054266
	основание государственной регистрации:		Распоряжение префекта ЗАО г. Москвы от 06.07.2007 № 822-РП; Распоряжение префекта ЗАО г. Москвы от 22.09.2008 № 1317.1-РП; Договор аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.03.2016, дата регистрации 20.04.2016, №77-77/012-77/012/004/2016-2852/1; Дополнительное соглашение от 04.02.2020 к договору аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Васин В. В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

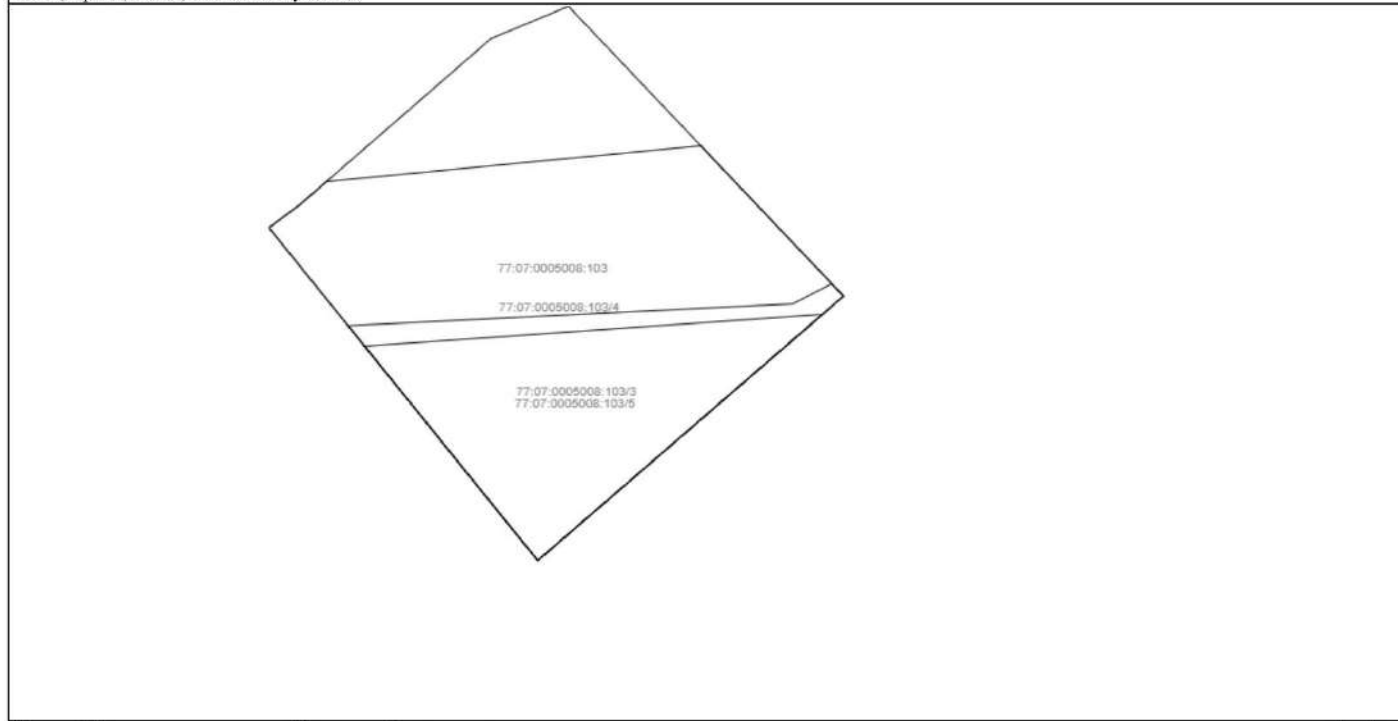
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
28.05.2020 № 77/100/034/2020-13543			
Кадастровый номер:		77:07:0005008:103	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Васин В. В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 0 7 - 034163
(Номер договора)

12 05 2009
(Число) (Месяц) (Год)

77:07:0005008:103
(Кадастровый №)

71302580
(Условный №)

77:07:05008:103
(предыдущий кадастровый №)



г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г.Москвы Озеровой Татьяны Борисовны, действующего на основании Положения от имени Правительства Москвы и доверенности от 11.01.2009 № 33-И-6/9, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Акварель", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Василия Андрея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжениями префекта Западного административного округа г.Москвы от 06 июля 2007 г. № 822-ПП (ДЗР от 20.07.2007г. Рег. № РД4-5209/7) "Об установлении обществу с ограниченной ответственностью "Акварель" права пользования земельным участком площадью 0,0875 га по адресу: ул. Барклая, вл. 10А" и от 22 сентября 2008 г. № 1317.1-ПП (ДЗР от 22.10.2008г. Рег.№ РД4-3816/8), заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1.Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 878,5 (восемьсот семьдесят восемь целых и пять десятых) кв.м., кадастровый номер 77:07:0005008:103, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, улица Барклая, вл. 10А, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр.

2

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2.Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3.Границы Участка установлены в натуре (на местности) и идентифицированы на прилагаемом к Договору Плане границ земельного участка (Приложение №2) с поворотными точками.

План границ земельного Участка (Приложение №2) и План земельного Участка (Приложение №3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На земельном участке расположено трехэтажное здание. Зеленые насаждения отсутствуют.

Категория земель: земли населенных пунктов.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1.Договор заключен сроком до 06.07.2032 года.

2.2.Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3.Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4.Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1.Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2.Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г.Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он

3

принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в приложении №1 к настоящему Договору. Приложение №1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исключение и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Земельный *Участок* площадью 878,5 (восемьсот семьдесят восемь целых и пять десятых) кв.м. предоставляется с оплатой за право на заключение договора аренды.

4.1.1. Арендатор приобретает право на совершение сделок с правами аренды земельного участка при условии внесения платы за право на заключение договора аренды в полном объеме.

4.2. Арендатор обязуется:

4

4.2.1. Не проводить работы по реконструкции помещений здания без разработанной и согласованной в установленном порядке градостроительной документации.

4.2.2. Содержать в надлежащем порядке *Участок* и прилегающую территорию.

4.2.3. По окончании срока аренды переоформить земельно-правовые отношения в установленном порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды земельного участка, земельным участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Главном управлении федеральной регистрационной службы по Москве в течение 5-ти рабочих дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

6

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке,
- в случае самовольного строительства.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

7

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню). Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в размере не более 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телекомом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 3 - План земельного участка

9

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью "Акварель"
Юридический адрес: 1153054, Россия, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 121309, г. Москва, улица Баркляя, дом 10, стр.1
Почтовый адрес: 115054, Россия, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 121309, г. Москва, улица Баркляя, дом 10А
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7730062108, КПП 773001001 ОКПО 35267231 ОКВЭД 70.20.2
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810180020000190
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОАО «АК БАРС БАНК» г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 30101810600000000508
БИК 044583001	БИК 044585508
Телефон 440-76-10	Телефон 449-68-50

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г. Москвы

м.п.



Т. Б. Озерова

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Акварель"

м.п.



А. О. Василега

10

Приложение №1 к Договору аренды № М-07-034163 от "16" мая 2009 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-_____ - ____

Наименование арендатора:

Общество с ограниченной ответственностью "Акварель"

Адрес участка: г. Москва, улица Баркляя, вл. 10А

Землеустроительное дело: 07002580

Кадастровый номер: 77:07:0005008:103

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь Участка	всего	кв.м.	878,5
1.2. Удельный показатель кадастровой стоимости земель по кадастровым кварталам и видам функционального использования земель		руб./кв.м.	53 229,93
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка		руб.	46 762 493,5
1.4. Ставка арендной платы по виду функционального и разрешенного использования земельного участка		%	1,5

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

СОСТАВЛЯЕТ: руб./год 701 437,40

Примечание:

1. Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 №273-ПП, прил.1, п.5, гр.3, кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 07.04.2009г. №77/501/09-2100, выданного Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве и Постановления Правительства Москвы от 16.12.2008 № 1155-ПП.

3. СРОК ВНЕШЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца квартала.
3.2. Пеня вносится на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в размере не более 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

11

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:							
ИНН 7705031674							
КПП 770501001							
Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)							
Расчетный счет № 4010181080000010041							
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705							
БИК 044583001							
Поле 101 платежного поручения 08							
Поля 104-110 и 24 платежного поручения:							
071	111	05010	02	0001	120	<45 268 595 000>	0 0 0 0 0


Назначение платежа*: Арендная плата за землю за __ квартал __ года
ФЛС <М-xx-xxxxxx-xxx> НДС не облагается.


Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и ФЛС является строго обязательным!

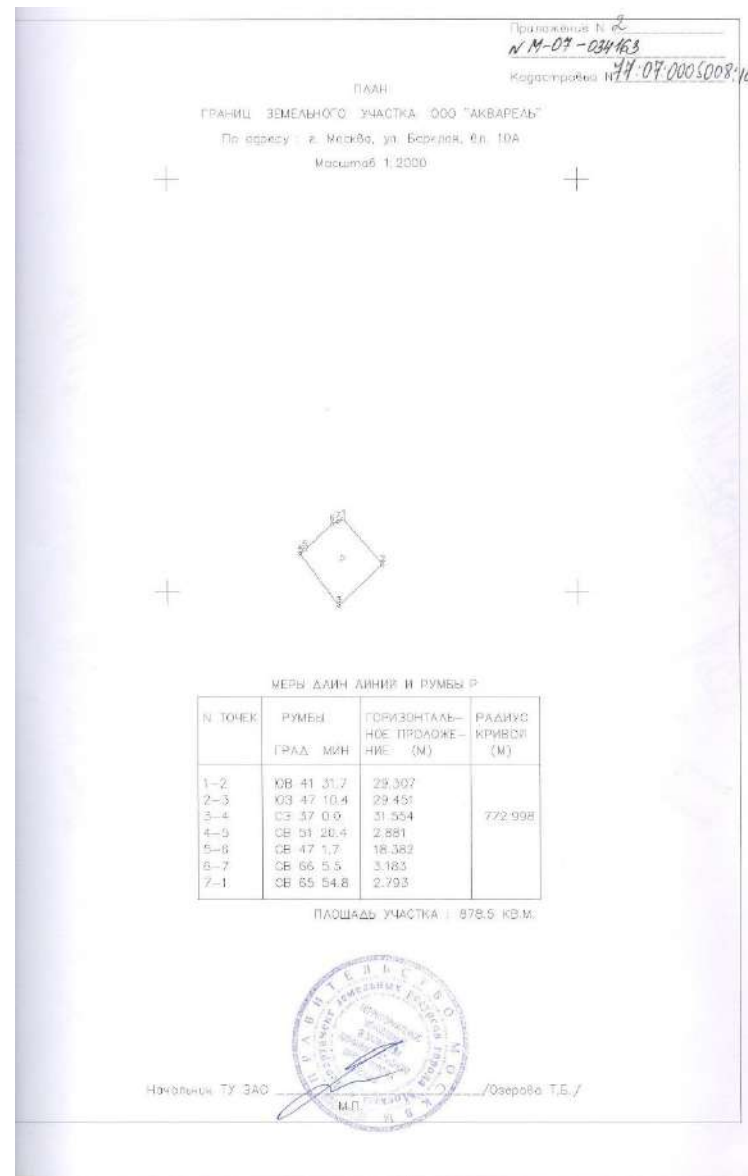
ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г. Москвы.

От Арендатора:
Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Акварель"

М.П.  Т. Б. Озерова

М.П.  А. О. Василега



Документы, предоставленные Заказчиком (18/71)

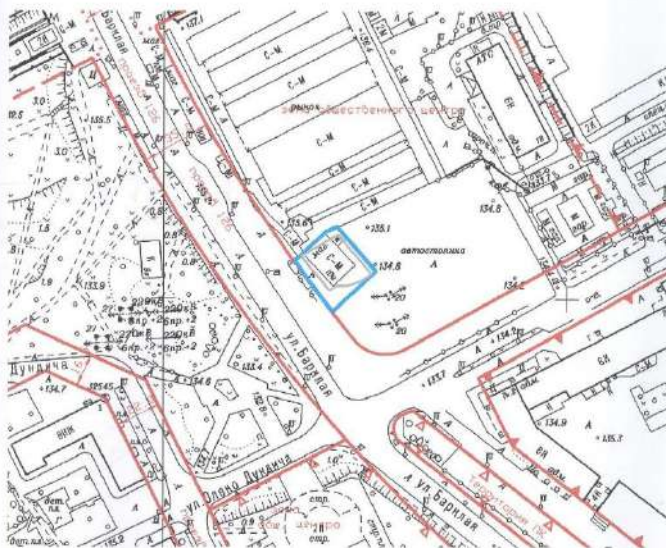
13

Приложение № _____ к Договору
аренды № М-07-034163
от "11" мая 2009 г.

Департамент земельных ресурсов города Москвы

П Л А Н

земельного участка Общества с ограниченной ответственностью "Акварель"
по адресу: г.Москва, улица Барклай, вл. 10А Кадастровый № 77:07:0005008:103



Начальник ТУ ЗАО / Т. Б. Озерова /

ТУ ЗАО
Пронумеровано, сброшировано
и скреплено печатью 13 листов
27 04 2009



Учетный номер дополнительного соглашения № М-07-034163 от « 04 » 06 2016 года

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 12.05.2009 № М-07-034163**

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности (бланк серии 77 АГ № 3144022), удостоверенной нотариусом города Москвы Гриненко Светланой Владимировной 20.12.2019 (запись в реестре за № 77/671-н/77-2019-6-887), от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Мимориа», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Савельева Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.52 Гражданского кодекса Российской Федерации, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0005008:1108 (запись в Едином государственном реестре недвижимости от 20.04.2016 № 77-77/012-77/012/004/2016-2848/2) права и обязанности по договору аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163 в полном объеме переходят к Обществу с ограниченной ответственностью «Мимориа» с даты государственной регистрации права собственности на нежилое здание, т.е. с **20.04.2016**.
2. В целях приведения границ и площади земельного участка в соответствие с данными Единого государственного реестра недвижимости внести изменения в договор аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163:
 - 2.1. Изложить название раздела 1 в следующей редакции: «1. Предмет договора и цель предоставления земельного участка».
 - 2.2. В первом абзаце пункта 1.1 раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» слова: «площадью 878,5 (восемьсот семьдесят восемь целых пять десятых) кв.м» заменить словами: «площадью 875 (восемьсот семьдесят пять) кв.м».
 - 2.3. Пункт 1.3 раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» изложить в следующей редакции:

«1.3. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к Договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, полученной в электронном виде

2

(Приложение 2). Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.»

3. На основании решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 12.12.2019 № 36, п.80) и в соответствии с п.1 ст.450 Гражданского кодекса Российской Федерации дополнить раздел 7 «Санкции» договора аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163 пунктом 7.6 следующего содержания:

«7.6. В случае изменения технико-экономических показателей объекта недвижимого имущества, расположенного на участке, Арендатор уплачивает единовременно Арендодателю штраф, рассчитываемый по формуле:

((САПи x Пф) / Пн) x 1.2 x КСЗУ, где:

САПи – ставка арендной платы, установленная Приложением 3 к постановлению Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» (%);

Пф – фактическая плотность застройки незаконно возведенных площадей, определяемая как соотношение разницы общей площади объекта недвижимого имущества после и до изменения его технико-экономических показателей (в кв.м) к общей площади земельного участка (в кв.м);

Пн – нормативная плотность, определяемая в зависимости от показателя фактической плотности в соответствии с Приложением 3 к постановлению Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

КСЗУ – кадастровая стоимость земельного участка, рассчитанная исходя из фактического использования земельного участка (руб.).

Показатель нормативной плотности используется при расчете штрафных санкций в случае, если показатель фактической плотности составляет менее 0,3.

В случае, если показатель фактической плотности составляет более 0,3, для расчета штрафных санкций используется только значения показателя фактической плотности.

Нижний порог размера штрафного платежа устанавливается в размере не менее 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Указанный штраф подлежит оплате в течение тридцати календарных дней со дня направления Арендодателем Арендатору уведомления об оплате данного штрафа.»

4. В соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, от 21.11.2014 № 687-ПП, от 29.11.2016 № 791-ПП, распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29.11.2018 № 40557 Приложение по расчету арендной платы к договору аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163 изложить в редакции Приложения 1 «Арендная плата» к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163.

5. Приложения 2, 3 к договору аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163 изложить в редакции Приложения 2 к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163.

Документы, предоставленные Заказчиком (20/71)

6. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163.

7. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Департамент городского имущества города Москвы
Юридический адрес: 123112, г.Москва, 1-й Красновардейский проезд, д.21, стр.1
Почтовый адрес: 123112, г.Москва, 1-й Красновардейский проезд, д.21, стр.1
ИНН 7705031674 КПП 770301001
ОКПО 16412348 ОКВЭД 84.11.21
Расчетный счет № 40201810445250000179
ГУ Банка России по ЦФО
Лшцевой счет № 0307111000450284
БИК 044525000
Телефон (495) 771-77-77

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью «Миморпа»
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Б.Пионерская, д.15, стр.1, эт.1, пом.П, оф.6И
Почтовый адрес: г. Москва, ул. Б. Пионерская, д.15, стр.1, эт.1, пом.П, оф.6И
ИНН 9705054266, КПП 770501001
ОКПО 42931528
Расчетный счет № 4070281090160003501
в АО «Альфа-Банк»
Корреспондентский счет № 3010181020000000593
БИК 044525593
Телефон 8-495-740-48-61

10. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы



С.Б. Смирнова

Исполнитель:
Круглова Л.Н.

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Миморпа»



Е.В. Савельев

Приложение 1 к дополнительному соглашению № М-07-034163 от 04.02.2011 г. к договору аренды № М-07-034163 от 12.05.2009

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-034163-

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Миморпа»

Адрес участка: г.Москва, ул.Барклай, вл.10А

Кадастровый номер 77-07-0005008-103

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	до 15.03.2017	кв.м	878,5
	с 15.03.2017	кв.м	875
1.1.1. Площадь участка, всего	с 01.01.2015	руб.	55 869 261,70
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	с 01.01.2017	руб.	61 565 569,90
1.2.1. Кадастровая стоимость земельного участка*	с 15.03.2017	руб.	61 320 288,75
1.2.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	с 01.01.2019	руб.	51 234 890,00
1.2.3. Кадастровая стоимость земельного участка*		%	1,5
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости			
1.4. Годовая арендная плата*	с 20.04.2016	руб.	838 038,93
1.4.1. Годовая арендная плата*	с 01.01.2017	руб.	923 483,55
1.4.2. Годовая арендная плата*	с 15.03.2017	руб.	919 804,33
1.4.3. Годовая арендная плата*	с 01.01.2019	руб.	768 523,35

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770301001 Управление Федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041 Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000 КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 328 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года ФЛС № М-07-034163-___, НДС не облагается.

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!

*реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы



С.Б. Смирнова

м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Миморпа»



Е.В. Савельев

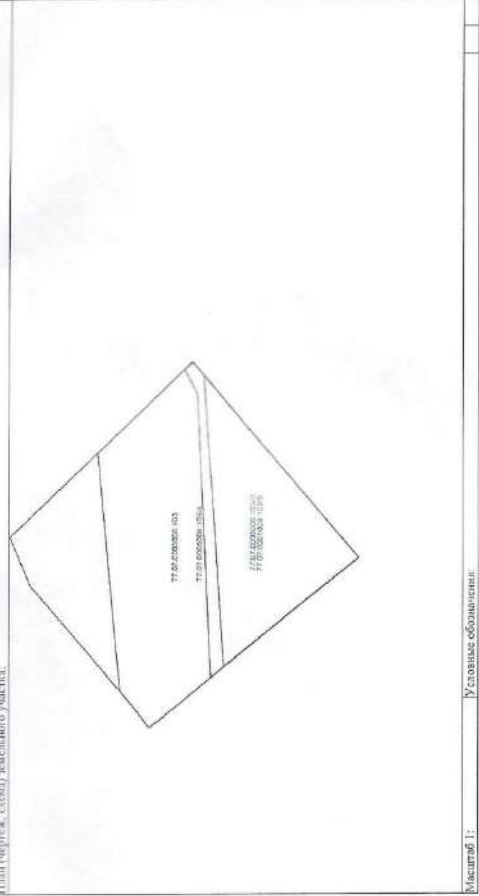
Документы, предоставленные Заказчиком (21/71)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Связанные с объектом недвижимости документы.

Земельный участок:	
Лист № _____ Раздела I _____	Всего разделов: _____
Вид объекта недвижимости: _____	
Кадастровый номер:	77:07:0005008:103
Номер кадастрового квартала: 77:07:0005008	
Дата присвоения кадастрового номера: 01.01.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: _____	
Адрес: _____	
Площадь: _____	
Кадастровая стоимость, руб.: 77:07:0005008:1108:77:07:0005007:7110, 77:07:0005008:4327	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: _____	
Категория земель: 813-14-106-01	
Вид разрешенного использования: _____	
Статус земли об объекте недвижимости: _____	
Особые отметки: _____	
Получатель выписки: _____	
_____ (подпись, печать)	
_____ (подпись)	
М.П.	

Приложение 2 к дополнительному соглашению № М-07-034163 от 07.05.2009 г. 2009 г. к договору аренды № М-07-034163 от 12.05.2009

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Связанные с объектом недвижимости документы.

Земельный участок:	
Лист № _____ Раздела I _____	Всего разделов: _____
Вид объекта недвижимости: _____	
Кадастровый номер:	77:07:0005008:103
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1: _____	
Условные обозначения: _____	
_____ (подпись, печать)	
_____ (подпись)	
М.П.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Управление государственной регистрации недвижимости
СОГЛАШЕНИЕ
 19 ФЕВ 2020
 № 07-034163-20-001-1
 ХЕКИЯЕВ А. В.



ПРИКАЗ
 ДИР
 ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
 06 ФЕВ 2020
 № 07-034163-20-001-1



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
 ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
 ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

1-й Красная Пресненская проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993
 Телефон: (495) 777-7777, факс: (495) 652-66-52
 E-mail: dg@mos.ru, http://www.mos.ru/dg/
 ОКЮ 16412348, ОГРН 1037739510423,
 ИНН/КПП 7705031674/770301001

07 ФЕВ 2020 № 07-034163-20-001-1
 на № _____ от _____

Генеральному директору
 ООО «Мимория»

Е.В. Савельеву

ул.Садовническая, д.72, стр.3,
 офис 6, г.Москва, 115035

Об оформлении
 дополнительного соглашения

Уважаемый Евгений Валерьевич!

В соответствии с Вашим обращением от 29.01.2020 исх. № 93-04 (от 30.01.2020 вх. № ДГИ-16682/20) Департаментом городского имущества города Москвы (далее - Департамент) 04.02.2020 оформлено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163 по адресу: г.Москва, ул.Баркляя, вл.10А.

Департамент направляет Вам один экземпляр указанного дополнительного соглашения, а также обращает Ваше внимание на то, что дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Начальник Управления
 оформления вторичных
 имущественно-земельных отношений

С.В. Смирнова

Круглова Л.Н.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета) КП.1

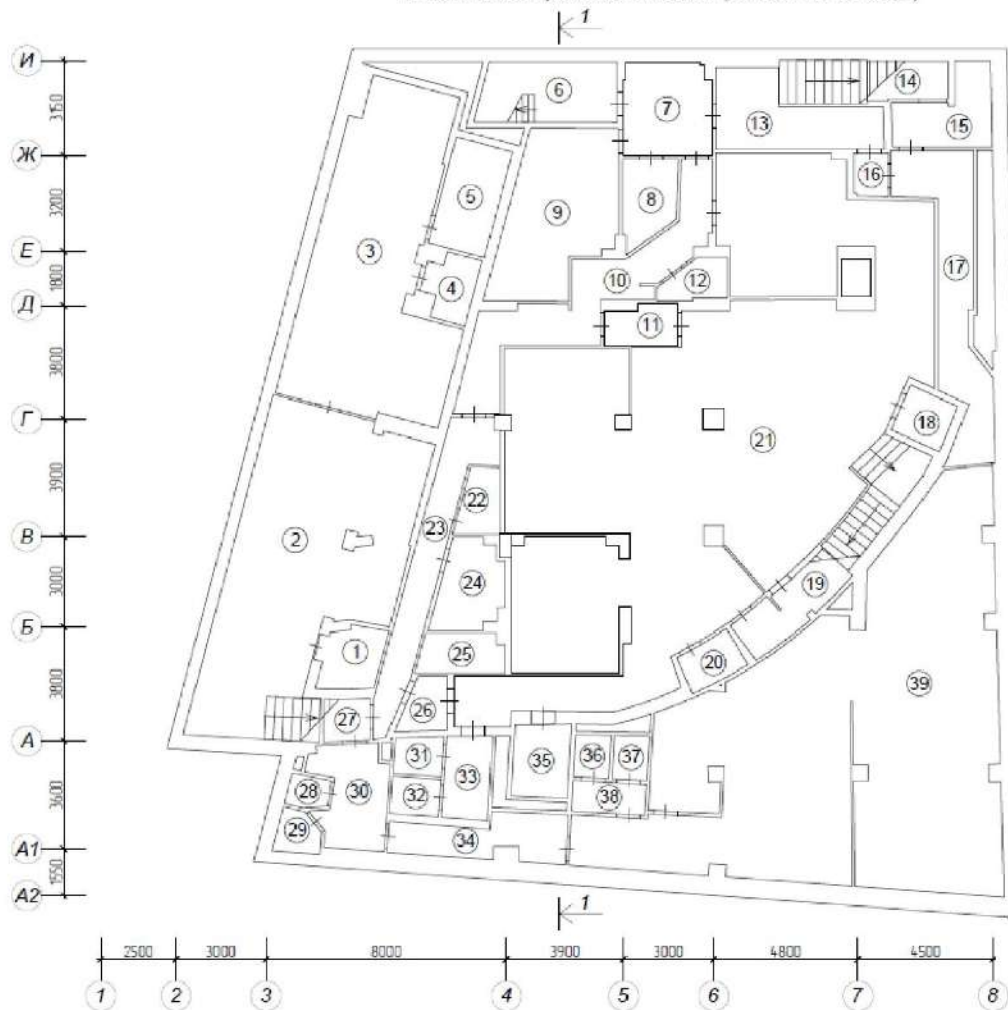
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	1	Всего листов:	3
"21" декабря 2016 г. № 77/501/16-1490220			
Кадастровый номер:	77:07:0005008:1108		
Номер кадастрового квартала:	77:07:0005008		
Предыдущие номера:	45:268:004:000007240		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.05.2012		
Описание объекта недвижимого имущества:			
1	Адрес (описание местоположения):	Москва, ул Барклая, д 10А	
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	2801.6 (значение) кв. м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Наименование:	Здание	
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	4, а также подземных 1	
6	Материал наружных стен:	Железобетонные	
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2006	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	47124873.12	
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	77:07:0005008:103	
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—	
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:07:0005008:4315, 77:07:0005008:4316, 77:07:0005008:4317, 77:07:0005008:4318, 77:07:0005008:4319, 77:07:0005008:4320, 77:07:0005008:4321, 77:07:0005008:4322, 77:07:0005008:4323, 77:07:0005008:4324, 77:07:0005008:4325, 77:07:0005008:5397, 77:07:0005008:5398, 77:07:0005008:5400, 77:07:0005008:5402, 77:07:0005008:5401, 77:07:0005008:5399	
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-77/012-77/012/004/2016-2848/2 от 20.04.2016, Общество с ограниченной ответственностью "Мимория"		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—	
14	Особые отметки: Московская		
15	Сведения о кадастровых инвентарях:	—	
16	Дополнительные сведения:		
	16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	—	
	16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	—	
16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих сгнтию с кадастрового учета:	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные		

<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>ИННОВАЦИОННАЯ ФИРМА</small> <small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П.		ИВАНОВА Ю. С.



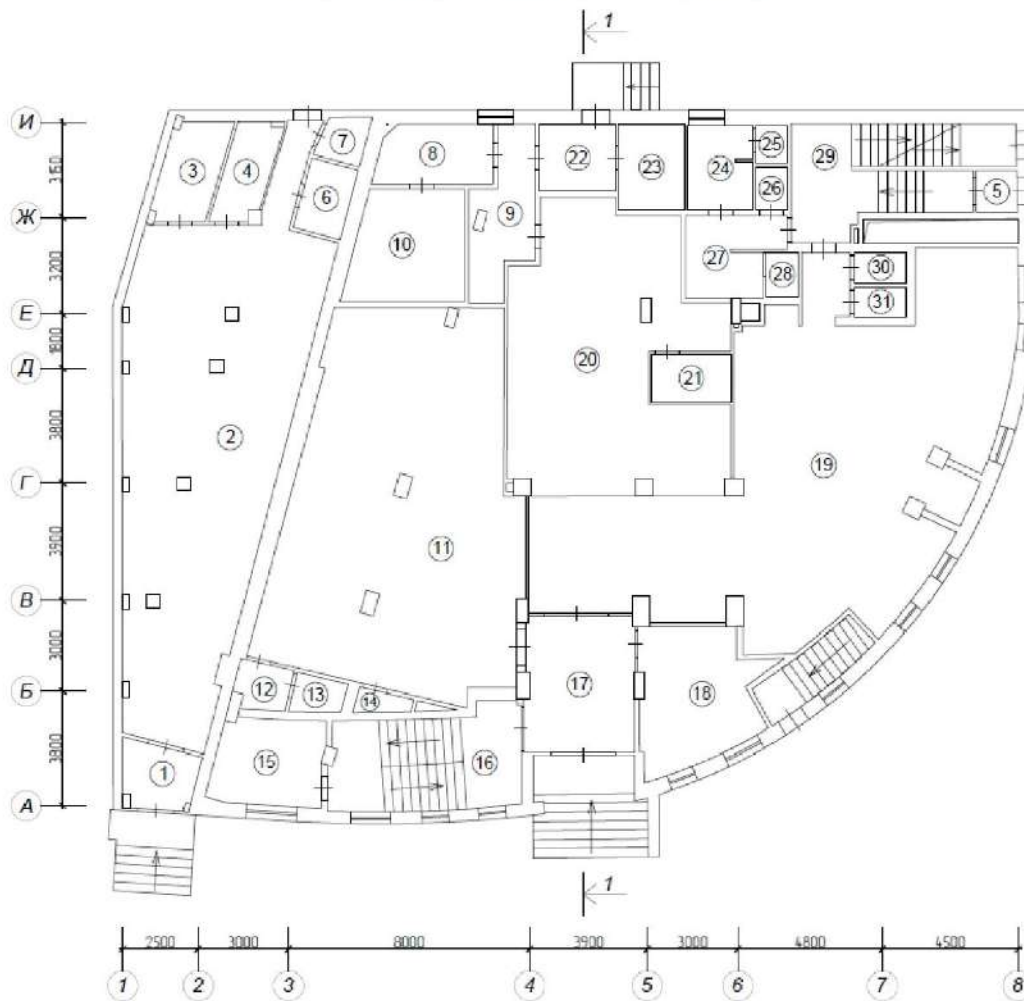
Схема плана цокольного этажа (на основе М 1:200)



Экспликация помещений цокольного этажа

Этаж	№ комн.	Наименование помещений	Площадь кв.м	Примечание
Ц	1	Электрощитовая	4,2	
	2	Торговая	54,5	
	3	Торговая	44,9	
	4	Санузел	3,2	
	5	Подсобная	7,1	
	6	Тепловой узел	9,0	
	7	Коридор	9,1	
	8	Склад	4,7	
	9	Кухня	18,8	
	10	Коридор	17,1	
	11	Коридор	3,2	
	12	Подсобная	2,6	
	13	Коридор	10,7	
	14	Подсобная	3,4	
	15	Подсобная	6,6	
	16	Коридор	1,7	
	17	Коридор	15,4	
	18	Подсобная	2,8	
	19	Подсобная	5,9	
	20	Подсобная	2,7	
	21	Зал	181,7	
	22	Подсобная	2,8	
	23	Коридор	11,7	
	24	Подсобная	6,0	
	25	Подсобная	3,7	
	26	Подсобная	2,5	
	27	Коридор	2,2	
	28	Душевая	1,4	
	29	Санузел	1,9	
	30	Коридор	7,5	
	31	Санузел	2,0	
	32	Санузел	2,0	
	33	Санузел	4,2	
	34	Коридор	7,2	
	35	Подсобная	4,6	
	36	Санузел	1,7	
	37	Санузел	1,7	
	38	Санузел	2,5	
	39	Зал	111,6	
	40	Тепловой узел	7,0	
		Итого по цокольному этажу:	593,5	

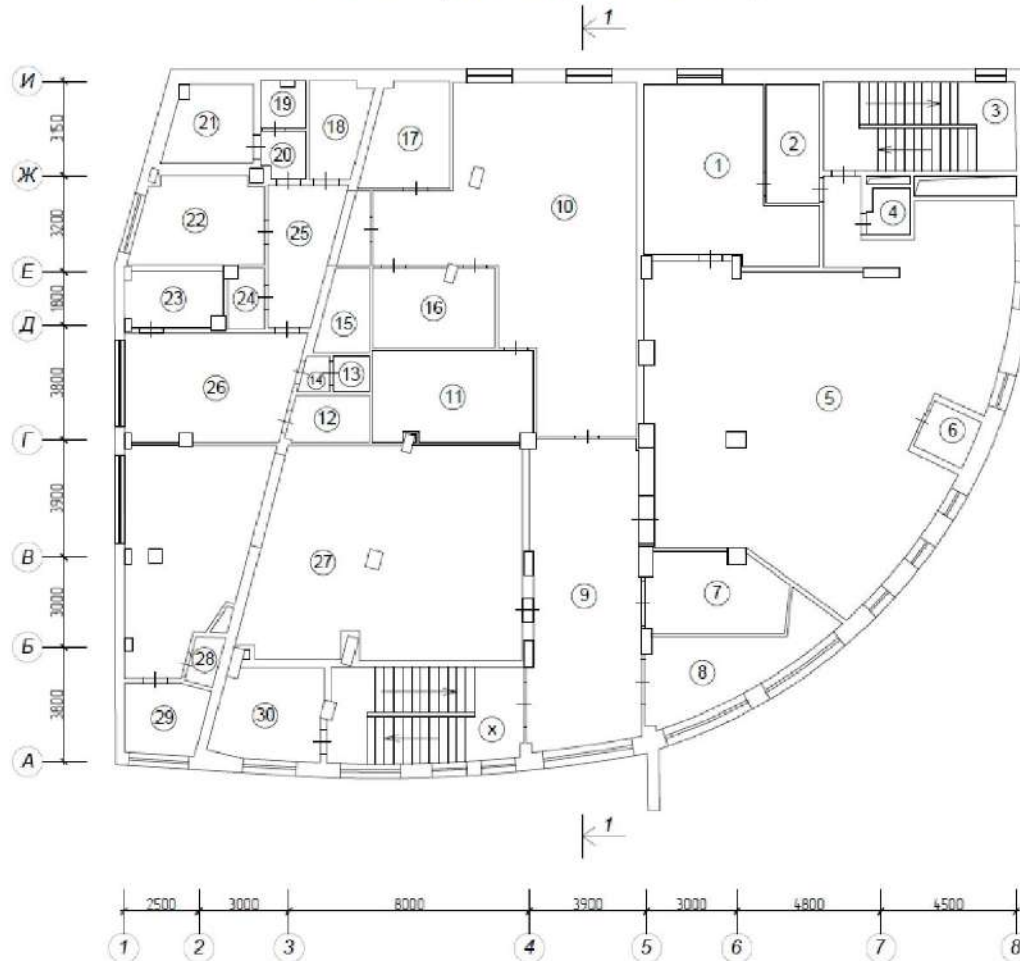
Схема плана первого этажа (на основе М 1:200)



Экспликация помещений первого этажа

Этаж	№ комн.	Наименование помещений	Площадь кв.м	Примечание
1	1	Тамбур	4,9	
	2	Торговая	87,2	
	3	Склад	6,4	
	4	Склад	5,0	
	5	Тамбур	1,9	
	6	Подсобная	3,8	
	7	Санузел	2,2	
	8	Склад	7,5	
	9	Коридор	9,3	
	10	Склад	13,5	
	11	Зал	90,8	
	12	Подсобная	2,6	
	13	Санузел	2,0	
	14	Подсобная	1,2	
	15	Подсобная	10,2	
	16	Лестничная клетка	19,9	
	17	Коридор	16,3	
	18	Торговая	16,9	
	19	Торговая	132,7	
	20	Кухня	58,0	
	21	Кабинет	4,1	
	22	Коридор	5,6	
	23	Склад	6,3	
	24	Подсобная	5,9	
	25	Дешевая	1,3	
	26	Санузел	1,5	
	27	Коридор	7,8	
	28	Подсобная	1,5	
	29	Лестничная клетка	21,1	
	30	Санузел	1,8	
	31	Санузел	1,7	
		Итого по первому этажу:	550,9	

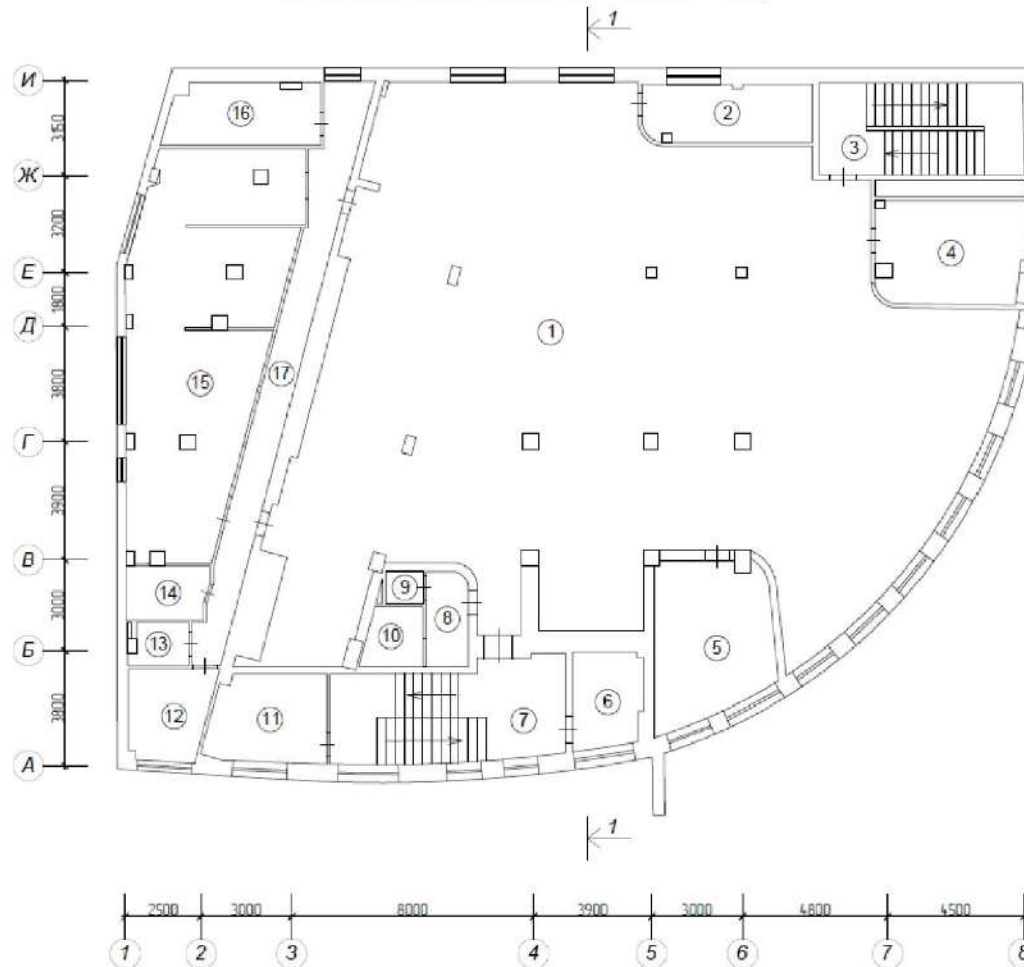
Схема плана второго этажа (на основе М 1:200)



Экспликация помещений второго этажа

Этаж	№ комн.	Наименование помещений	Площадь кв.м	Примечание
2	1	Кухня	26,7	
	2	Подсобная	6,9	
	3	Лестничная клетка	18,9	
	4	Санузел	2,1	
	5	Зал	131,2	
	6	Кабинет	2,9	
	7	Торговая	11,7	
	8	Торговая	13,1	
	9	Коридор	37,2	
	10	Кабинет	66,7	
	11	Кабинет	16,0	
	12	Подсобная	4,1	
	13	Санузел	1,5	
	14	Санузел	1,1	
	15	Подсобная	4,1	
	16	Кабинет	10,5	
	17	Кабинет	9,4	
	18	Подсобная	5,7	
	19	Подсобная	2,3	
	20	Коридор	2,3	
	21	Подсобная	7,0	
	22	Кабинет	12,1	
	23	Кабинет	6,0	
	24	Коридор	2,1	
	25	Коридор	12,7	
	26	Коридор	20,3	
	27	Зал	90,8	
	28	Подсобная	1,5	
	29	Подсобная	6,1	
	30	Подсобная	10,5	
	31	Лестничная клетка	20,4	
	Итого по второму этажу:		563,9	

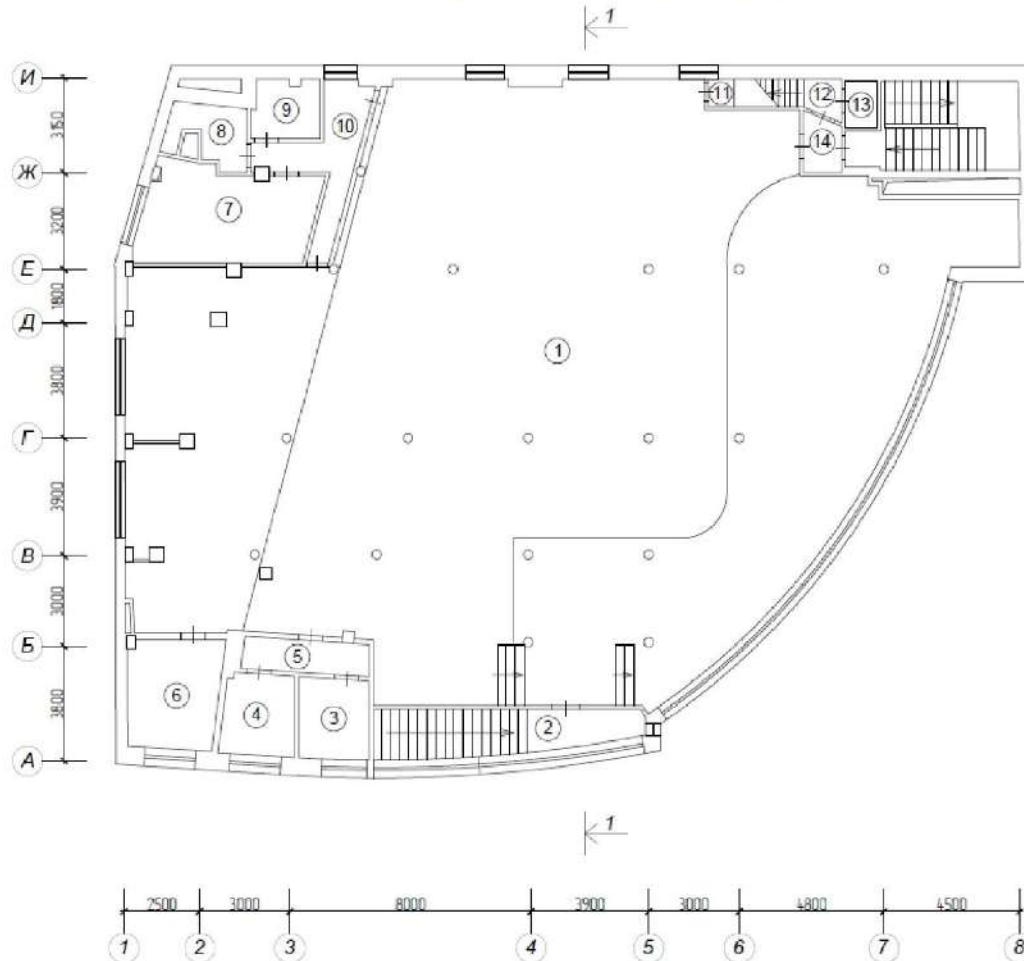
Схема плана третьего этажа (на основе М 1:200)



Экспликация помещений третьего этажа

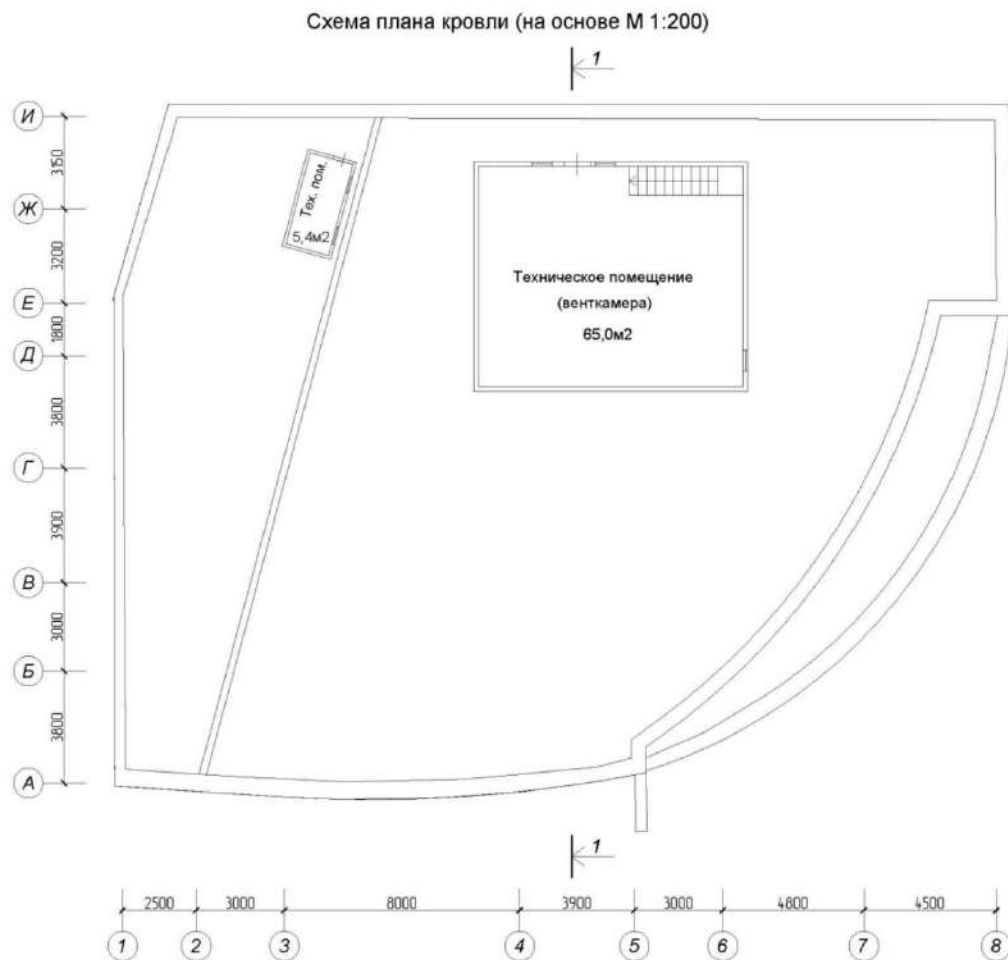
Этаж	№ комн.	Наименование помещений	Площадь кв.м	Примечание
3	1	Зал	338,5	
	2	Кабинет	10,5	
	3	Лестничная клетка	20,5	
	4	Зал	16,3	
	5	Зал	19,4	
	6	Подсобная	7,1	
	7	Лестничная клетка	24,3	
	8	Санузел	4,3	
	9	Санузел	1,3	
	10	Санузел	3,7	
	11	Санузел	11,0	
	12	Подсобная	7,9	
	13	Санузел	2,6	
	14	Подсобная	4,8	
	15	Кухня	59,4	
	16	Склад	10,1	
	17	Коридор	22,2	
Итого по третьему этажу:			563,9	

Схема плана четвертого этажа (на основе М 1:200)



Экспликация помещений четвертого этажа

Этаж	№ комн.	Наименование помещений	Площадь кв.м	Примечание
4	1	Зал	444,4	
	2	Лестничная клетка	12,8	
	3	Санузел	6,2	
	4	Санузел	6,3	
	5	Коридор	4,5	
	6	Кабинет	10,9	
	7	Кухня	17,4	
	8	Подсобная	4,6	
	9	Подсобная	4,4	
	10	Коридор	8,6	
	11	Подсобная	0,8	
	12	Лестничная клетка	4,4	
	13	Подсобная	1,9	
	14	Коридор	2,2	
		Итого по четвертому этажу:	529,4	



ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ № 15Д

город Москва

13 июля 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Акварель», именуемое в дальнейшем «Арендодатель» (ОГРН 1027739198508), в лице Генерального директора Оганова Артура Робертовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РУС БУРГЕР» (ОГРН 1082468943756) именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Медового Дмитрия, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Помещение.

1.1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору нежилое Помещение (далее по тексту «Помещение»), находящееся в Здании («Торговый Центр»), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Барклай, д. 10А (далее по тексту «Здание»), а Арендатор обязуется принять Помещение. Помещение предоставляется Арендатору за плату во временное пользование. Арендатор обязуется выплачивать за Помещение арендную плату, предусмотренную в настоящем Договоре (далее по тексту «Арендная Плата»).

Предоставление Помещения в аренду по настоящему Договору не предполагает и не влечет передачу прав собственности на него.

1.1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности серия 77 АН №192584 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве «31» марта 2011 года, (собственник – ООО «Акварель», объект права – нежилое здание площадью 2801,6 кв.м. по адресу: Россия, г. Москва, ул. Барклай, 10 «А»).

1.1.3. Помещение находится на 1 (первом) этаже Здания. Общая площадь Помещения составляет 270,2 (двести семьдесят целых две десятых) квадратных метров. Расположение Помещения указано в плане (Помещение 8), являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору. В случае, если после производства отделочных работ Арендатором площадь помещения сократится, для расчета всех арендных платежей применяется площадь, зафиксированная Сторонами в Акте приема-передачи.

1.1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Помещение свободно от любых прав третьих лиц: не продано, не сдано в аренду, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Здание является предметом залога по договору ипотеки (залог недвижимости) № 2011-69/з-2 от 14 ноября 2011 г., заключенному между АКБ «АК БАРС БАНК» (ОАО) и ООО «Акварель». Арендодатель обязуется предоставить Арендатору письмо-согласие банка – залогодержателя на заключение настоящего договора на согласованных сторонами условиях.

1.1.5. Помещение сдается для использования в розничной торговой деятельности Арендатора в сфере организации предприятия быстрого питания «Burger King» (далее по тексту «Торговый Профиль»), а также в складских и административных целях, связанных с такой розничной торговой деятельностью (далее по тексту «Разрешенное Использование»).

1.1.6. Арендатор обязан использовать Помещение лишь для целей Разрешенного Использования в соответствии с Торговым Профилем, предусмотренным настоящим Договором и не изменять Торговый Профиль без предварительного письменного согласия Арендодателя. Помещение не может использоваться ни для каких незаконных целей или в нарушение законодательства Российской Федерации или постановлений каких-либо государственных и муниципальных органов. Арендатор строго соблюдает и обеспечивает строгое соблюдение всеми пользователями Арендатора (как они определены ниже) всего законодательства Российской Федерации (включая, среди прочего, законы и постановления в отношении лицензирования и осуществления коммерческой деятельности Арендатора, правила и положения по охране здоровья и соблюдению санитарных норм,

техники безопасности, правил безопасности клиентов, противопожарной безопасности, установленных правил Миграционной службы о привлечении ИРС, природоохранных правил и общих правил общественного порядка), которое в любое время применимо к Торговому Центру, Зданию, Общим Площадям, прилегающей к Зданию территории, Помещению и к коммерческой деятельности Арендатора. Арендатор несет исключительную ответственность за получение и поддержание в силе любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения коммерческой деятельности Арендатора. В контексте настоящего Договора термин «Пользователи Арендатора» означает, в совокупности, Арендатора, его собственников, участников или акционеров, его директоров, должностных лиц и работников, его представителей и агентов и его поставщиков.

- 1.2. Передача Помещения. На момент подписания договора помещение передано Арендатору по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи является неотъемлемым приложением к настоящему Договору.
- 1.3. Телекоммуникационные услуги. Настоящий Договор не регламентирует предоставление Арендатору телекоммуникационных услуг. Арендатор самостоятельно заключает договор с согласованной с Арендодателем компанией-поставщиком телекоммуникационных услуг в Здании, в отношении установки и использования телефонных линий в Помещении. Арендатор самостоятельно оплачивает все счета и расходы, связанные с установкой, использованием и эксплуатацией таких телефонных линий в течение срока аренды по настоящему Договору (далее по тексту «Срок Аренды»).

2. Срок Аренды

- 2.1. Срок Аренды. Настоящий договор действует с Даты Начала Аренды согласно п. 1.2. Договора, которая совпадает с датой подписания Акта приема передачи (далее по тексту – «Дата Начала Аренды») и действует в течение 5 (пяти) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право на продление/заключение нового договора аренды.
- 2.2. Процедура государственной регистрации Долгосрочного Договора аренды осуществляется силами Арендатора. Арендодатель и Арендатор обязуются не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Долгосрочного Договора аренды подготовить комплект документов, необходимых для государственной регистрации права аренды, и подать данные документы для регистрации Долгосрочного договора аренды. Все расходы по государственной регистрации Долгосрочного договора несет Арендатор.
- 2.3. Расходы по государственной регистрации дополнительных соглашений (изменений) к Долгосрочному договору аренды несет Сторона – инициатор таких изменений. В случае если на заключении дополнительного соглашения настаивают обе Стороны, расходы по государственной регистрации они несут в равном размере.

3. Платежи и расчеты по настоящему Договору

- 3.1. Арендная плата. Арендная плата по настоящему Договору (далее по тексту «Арендная Плата») складывается из Базовой Арендной Платы (п. 3.2. настоящего Договора), операционных (эксплуатационных) расходов и коммунальных (дополнительных) платежей (п. 3.3. настоящего Договора).
- 3.1.2. В случае уменьшения общей площади Помещения, за счет внутренней перепланировки, произведенной Арендатором, размер площади Помещения, установленный настоящим Договором, для расчета величины Арендной Платы, корректировке не подлежит.
- 3.2. Базовая Арендная Плата.
- 3.2.1. Арендная плата за все помещение составляет 60 000 (Шестьдесят тысяч) условных единиц в месяц, включая НДС по ставке 18% (Восемнадцать) процентов. Стоимость операционных услуг финансовых организаций включена в Базовую Арендную плату.
- 3.2.2. В случае если Арендатор после прекращения или расторжения настоящего Договора будет продолжать занимать Помещение полностью или частично, Арендатор будет обязан платить за этот период Арендодателю Базовую Арендную Плату, в сумме, предусмотренной в п. 3.2.1. настоящего Договора.

1.2.3. Размер Базовой арендной платы может быть изменен Арендодателем в течение срока аренды по настоящему Договору не чаще одного раза в год не более чем на 5% (пять процентов) от действующей на момент изменения арендной платы, о чем Арендодатель должен письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за один месяц.

1.3. Коммунальные (дополнительные) платежи

1.3.1. Арендатор оплачивает Арендодателю денежные средства за фактические затраты по коммунальным услугам, основываясь на показаниях счетчиков, водоснабжение и теплоснабжение Помещения пропорционально занимаемой площади к общей площади Комплекса. Оплата производится в течение 5 (Пяти) банковских дней, с даты получения счета от Арендодателя.

1.3.2. В случае увеличения тарифов на коммунальные услуги уполномоченными организациями Арендодатель пропорционально увеличивает размер Коммунальных (дополнительных) платежей, уведомив об этом Арендатора путем предоставления заверенных копий подтверждающих документов об увеличении тарифов от снабжающих организаций.

1.3.3. Неуплата или несвоевременная уплата Арендатором Коммунальных (дополнительных) платежей по настоящему Договору влечет для Арендатора такую же ответственность, как и неуплата или несвоевременная уплата Базовой Арендной Платы.

1.4. Порядок уплаты Базовой Арендной Платы.

1.4.1. В срок, не позднее пяти банковских дней с Даты Начала Аренды, Арендатор обязуется выплатить Арендодателю Обеспечительный взнос в размере 60 000 (Шестьдесят тысяч) условных единиц, в том числе НДС 18% (далее по тексту «Обеспечительный взнос») в качестве обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Обеспечительный взнос возвращается Арендодателем Арендатору, после проведения сверки взаимных обязательств по окончании действия Договора, но не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта возврата помещения.

1.4.2. Арендная Плата вносится за каждый месяц Срока Аренды ежемесячно, на основании счетов, выставаемых Арендодателем, не позднее 10 календарного числа оплачиваемого месяца.

1.4.3. Арендная Плата, а также все другие суммы, подлежащие выплате Арендодателю по настоящему Договору, перечисляются Арендатором на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

1.4.4. Обязательство Арендатора по уплате Арендной Платы считается исполненным с даты поступления денежных средств на счет Арендодателя.

1.4.5. В тексте настоящего Договора, если иное не предусмотрено Сторонами, одна условная единица равна рублевому эквиваленту одного доллара США, по курсу ЦБ РФ на дату соответствующего платежа.

1.4.6. В случае приостановления деятельности Арендатора по распоряжению государственного или муниципального компетентных органов, Арендатор не освобождается от осуществления всех платежей, установленных настоящим Договором. При этом Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор, уведомив об этом Арендодателя, со всеми последствиями, предусмотренными п. 8.2.2. настоящего Договора.

Такая приостановка не может длиться более, чем 20 рабочих дней, в течение которых Арендатор обязан возобновить торговую деятельность. В противном случае Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий договор, о чем уведомит Арендатора через 10 рабочих дней после приостановления его деятельности и за 10 (Десять) дней до даты расторжения.

1.5. Операционные расходы.

1.5.1. Арендодатель предоставляет следующие коммунальные и операционные услуги на

- а. Площадей общего пользования и прилегающей территории:
 - и. общедомовую вентиляцию с подогревом воздуха в зимний период 21 °С и охлаждением на 5-7 °С в жаркое время летнего периода, сезонное отопление;
 - б. канализацию;
 - в. горячее и холодное водоснабжение в объемах, достаточных для нормального функционирования технологического оборудования Арендатора, газоснабжение в объемах, достаточных для нормальной эксплуатации 2-х бойлеров и фритюрницы общей мощностью 62,1 кВт (10 куб. м./час), электрическую мощность не более 46 кВт.
 - г. аварийное освещение, наружное освещение;
 - д. пожароохранительный водопровод, систему громкоговорящей связи;

- е. организацию мероприятий по обеспечению режима безопасности в Комплексе, в том числе: видеонаблюдения, обеспечение безопасности на Площадях общего пользования;
- ж. техническое обслуживание инженерных систем и оборудования, обеспечивающих предоставление эксплуатационных услуг в Здании Комплекса согласно Актам разграничения ответственности;
- з. комплексную уборку Площадей общего пользования и прилегающей территории, вывоз снега, обработку территории реагентами в зимний период, поливку стоянок, тротуаров и газонов в летний период;
- и. общее администрирование;
- к. оплату всех необходимых платежей (арендную плату за земельный участок, относящийся к Комплексу, экологические платежи и т.д.);
- л. расходы по страхованию офисного здания и гражданской ответственности;
- м. налог на имущество;
- н. дератизацию, дезинфекцию, дезинсекцию.

Технические условия передаваемого Помещения будут определены Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.5.2. В случае изменения операционных затрат, в том числе тарифов на коммунальные услуги уполномоченными организациями, Арендодатель вправе в одностороннем порядке, после документального подтверждения, изменить стоимость Операционных услуг пропорционально соответствующим изменениям, предоставив копии подтверждающих изменение тарифов документов от снабжающих организаций.

1.5.3. Неуплата или несвоевременная уплата Арендатором операционных расходов и возмещение или несвоевременное возмещение коммунальных (дополнительных) платежей влечет для Арендатора такую же ответственность, как и неуплата или несвоевременная уплата Базовой Арендной Платы.

1.6. Обеспечительный взнос.

1.6.1. В соответствии с условиями Краткосрочного договора аренды № 15 от 01 мая 2012 г. сумма Обеспечительного взноса в рублях в сумме эквивалентной 60 000 (шестьдесят тысяч) условных единиц, включая НДС, засчитывается Арендодателем в счет уплаты суммы Обеспечительного взноса по настоящему Договору Аренды.

1.6.2. Обеспечительный взнос в размере 60 000 (Шестьдесят тысяч) условных единиц, в том числе НДС 18% (далее по тексту «Обеспечительный Взнос»), с Даты Начала Аренды начинает обеспечивать исполнение обязательств Арендатора по настоящему Договору. Обеспечительный взнос обеспечивает исполнение обязательств Арендатора по настоящему Договору. По истечении срока действия Договора или досрочного его расторжения по инициативе Арендодателя или отказа уполномоченного органа произвести государственную регистрацию Договора, Арендодатель обязуется вернуть Обеспечительный Взнос. В случае изменения ставки Арендной Платы перерасчет Обеспечительного Взноса производится не будет. В случае изменения площади помещения, занимаемого Арендатором, после подписания Акта приема-передачи и внесения соответствующего изменения в настоящий Договор - обеспечительный взнос подлежит перерасчету и Стороны обязуются произвести расчеты, связанные с подобным изменением, в течение 5 (пяти) банковских дней с даты такого перерасчета, инфинсированного Дополнительным соглашением Сторон.

1.6.3. В случае если Арендатор задерживает выплату Арендной Платы более чем на 10 дней от срока, установленного Договором либо нанесет ущерб Зданию, Помещению, площадью Здания, не предназначенным для сдачи в аренду (далее по тексту «Общие Площади»), автостоянке, территории, прилегающей к Зданию, либо иным образом причинит убытки Арендодателю, что будет подтверждено двусторонним актом, подписанным обеими Сторонами, либо заключением независимой экспертизы или актом компетентного органа, или если Арендатор задерживает выплату эксплуатационных услуг более чем на 5 дней от срока, установленного Договором или нарушит другие положения настоящего Договора, Арендодатель, предварительно не менее чем за 3 дня уведомив Арендатора в письменной форме, удерживает из суммы Обеспечительного Взноса соответствующие суммы задолженности, компенсации, штрафов, пеней и т.д., за исключением случаев, когда размер удерживаемой суммы, необходимой для возмещения ущерба, подлежит совместной оценке Сторон и отражению в соответствующем двустороннем акте. В каждом случае удержания

- из суммы Обеспечительного Вноса. Арендатор обязан возместить Обеспечительный Внос в его первоначальном размере в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты соответствующего уведомления Арендатора Арендодателем.
- 3.6.4. В случае надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору Обеспечительный взнос возвращается Арендодателем Арендатору, после проведения сверки взаимных обязательств по окончании действия Договора, но не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта возврата помещения.
- 3.7. **Порядок использования платежей.**
В случае недостаточности суммы Обеспечительного Вноса для удовлетворения требований Арендодателя, требования Арендодателя удовлетворяются из сумм платежей Арендатора по настоящему Договору в следующем порядке:
1. компенсация любых убытков или повреждений Торгового Центра по вине Арендатора, что подтверждено двусторонним актом, подписанным Сторонами либо заключением независимой экспертизы, или актом компетентного органа;
 2. возмещение Арендодателю любых документально подтвержденных расходов, понесенных Арендодателем в ходе принудительного осуществления его прав по настоящему Договору;
 3. возмещение Арендодателю любых документально подтвержденных расходов, понесенных в ходе ремонта или обслуживания арендуемого Помещения от имени Арендатора или вывоза имущества Арендатора из Помещения;
 4. любые штрафы или пени за просрочку;
 5. просроченные Операционные расходы или Коммунальные (дополнительные) платежи;
 6. просроченная Базовая Арендная Плата; а также
 7. возмещение Обеспечительного Вноса.

4. Права и обязанности Арендодателя

- 4.1. **Права Арендодателя.**
- 4.1.1. Арендодатель имеет право, предварительно уведомив Арендатора и в присутствии уполномоченного представителя Арендатора, входить в Помещение с целью осуществления контроля за его состоянием, а так же контроля за соблюдением Арендатором условий настоящего Договора.
- 4.1.2. Арендодатель или Управляющая Компания имеет право без предварительного уведомления Арендатора входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, среди прочего: пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем либо совершение незаконных действий с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.
- 4.1.3. Арендодатель по согласованию с Арендатором имеет право использовать торговое наименование Арендатора в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендодателя.
- 4.1.4. Арендодатель имеет право увеличивать, уменьшать или изменять размер, высоту, количество этажей, планировку и декор Здания, Общих Площадей или иных мест, которые в настоящее время составляют или в любое время вследствие могут составлять часть Торгового Центра. В частности, Арендодатель вправе использовать или украшать любые пустые стены Торгового Центра, выходящие на Общие Площади, при условии, что такие стены не отражают Помещение и указанные действия Арендодателя не мешают деятельности Арендатора.
- 4.1.5. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Помещения, вне зависимости от того, осуществлены они с согласия Арендодателя или без него, становятся собственностью Арендодателя при передаче Помещения от Арендатора Арендодателю.
- 4.1.6. Если Арендатор не представляет Арендодателю по его письменному запросу требующиеся по настоящему Договору и в соответствии с действующим законодательством РФ документы к Дате Начала Аренды, Арендодатель вправе запретить Арендатору начать его коммерческую деятельность в арендуемом Помещении до предоставления таких требующихся документов Арендодателю. Кроме того, за каждый день такой задержки начала коммерческой деятельности Арендатор выплачивает Арендодателю пени, указанные в настоящем Договоре.
- 4.1.7. В случае односторонней просрочки платежей по настоящему договору более чем на 10 (десять) банковских дней, а также их систематических задержек по настоящему Договору со

стороны Арендатора, Арендодатель в дополнение к иным правам, предусмотренным настоящим Договором, вправе, предварительно уведомив Арендатора и предоставив ему разумный срок для исполнения обязательства, (а) прекратить подачу электроэнергии и/или иных коммунальных услуг в Помещение до полного внесения всех пеней и штрафов за просрочку, оговоренных настоящим Договором, а также всех иных применимых сумм, причитающихся с Арендатора по настоящему Договору и полного восстановления Обеспечительного вноса; (б) отказаться допустить Арендатора в Помещение. В настоящем Договоре термин «Систематические задержки» означает 2 (Две) и более просрочек подряд по уплате причитающихся Арендодателю сумм более чем на 5 (Пять) банковских дней в течение годового периода.

- 4.1.8. Если Арендатор (а) не открывает полностью снабжение товарами и персоналом Помещение для коммерческой деятельности в Дату Начала Аренды, (б) прекращает осуществлять или вести коммерческую деятельность в самом Помещении в течение Срока Аренды, Арендодатель имеет право на взыскание штрафа в дополнение к Базовой Арендной Плате в сумме рублевого эквивалента 100 (Сто) условных единиц за каждый случай такого несоблюдения, остановки или прекращения коммерческой деятельности, кроме случаев, согласованных с Арендодателем.
- 4.1.9. Арендодатель вправе потребовать от Арендатора отчет по товарообороту в арендуемом Помещении, а Арендатор обязан представить Арендодателю требуемые документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса.
- 4.2. **Обязанности Арендодателя.**
- 4.2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение, а Арендатор обязуется принять Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора.

5. Права и обязанности Арендатора

- 5.1. **Права Арендатора.**
- 5.1.1. В случае выполнения всех обязательств по настоящему Договору Арендатор по праву беспрепятственно занимает и использует Помещение, а также осуществляет все иные права Арендатора по настоящему Договору в течение Срока Аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.
- 5.1.2. Арендатор имеет право вместе с Арендодателем и третьими лицами, уполномоченными им, подсоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие Помещение в объеме согласованного с Арендодателем проекта с определенным мест присоединения и составлением Актов разграничения ответственности, но без права делать это за пределами Помещения.
- 5.1.3. Арендатор имеет право в течение Срока Аренды использовать совместно со всеми иными арендаторами и посетителями Здания, Общие Площади Здания, для которых они предназначены.
- 5.1.4. Арендатор имеет право использовать торговое наименование Арендодателя в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах. В случае проведения Арендатором рекламной компании своего магазина, расположенного в арендуемом Помещении Торгового Центра, либо товаров (услуг), предоставляемых в Помещении, Арендатор обязан разместить на каждом рекламном носителе, используемом в его рекламной компании, название Торгового Центра, а также его адрес.
- 5.2. **Обязанности Арендатора.**
- 5.2.1. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю нотариально заверенные копии страховых полисов, требующихся в соответствии с п. 9.2. настоящего Договора. Арендатор представляет Арендодателю подлинники страховых полисов для ознакомления до Даты Начала Аренды по настоящему Договору и, после Даты Начала Аренды, представляет доказательства поддержания таких страховых полисов по письменному запросу Арендодателя. Вне зависимости от наличия какого-либо страхового полиса, приобретенного Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора, Арендатор отвечает за Помещение, а также имущество, в любое время находящееся в Помещении.
- 5.2.2. Арендатор обязуется выплачивать Базовую Арендную Плату и иные платежи на условиях и в размере, предусмотренных статьей 3 настоящего Договора.
- 5.2.3. Арендатор обязуется содержать Помещение в исправном рабочем состоянии и производить за свой счет текущий ремонт Помещения и его отделки. Если Арендатор не содержит

- Помещение в исправном рабочем состоянии или если в разумный срок, который в любом случае не может превышать 21 (Двадцать один) календарный день с того момента, когда Арендатору стало известно о необходимости осуществления ремонта, Арендатор не осуществит необходимый ремонт, Арендодатель вправе по своему усмотрению осуществить необходимый ремонт за счет Арендатора.
- 5.2.4. Арендатор обязуется постоянно и без перерывов: (а) вести коммерческую деятельность в Помещении в соответствии с общепринятыми нормами делового оборота и деловой этики в целях Разрешенного Использования; (б) содержать в Помещении достаточное количество работников для обеспечения максимального объема коммерческой деятельности и во избежание очередей; (в) хорошо освещать внутреннее пространство Помещения и все вывески, имеющие отношение к Помещению, в течение обычных рабочих часов; (г) содержать Помещение, все вывески, имеющие отношение к Помещению, товары, обогативку, торговое оборудование и иное имущество, расположенное в Помещении, в надлежащем санитарном и техническом состоянии.
- 5.2.5. В случае несогласования с Арендодателем изменений торгового профиля и/или ассортиментного перечня продукции Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере рублевого эквивалента 500 (Пятьсот) условных единиц.
- 5.2.6. Арендатор обязуется не вносить в Здание а) наркотические средства, б) психотропные вещества, в) ядовитые вещества, не являющиеся наркотическими или психотропными, но опасные для жизни и здоровья людей, г) радиоактивные предметы, д) огнестрельное оружие, е) взрывчатые вещества, ж) любые иные предметы и материалы, которые могут быть опасны для здоровья или окружающей среды.
- 5.2.7. Арендатор за свой счет устанавливает и содержит в надлежащем состоянии внешнюю витрину Помещения, а также конструкции, обеспечивающие закрытие доступа в Помещение.
- 5.2.8. Арендатор за свой счет вывешивает, содержит в надлежащем состоянии и освещает соответствующие вывески на внешней витрине Помещения. Арендатор письменно согласует с Арендодателем размер, вид, характер и расположение таких вывесок.
- 5.2.9. В стоимость аренды входит размещение информационной вывески на фасаде Здания размером 11x0,9 м. Расположение иных рекламных и информационных носителей Арендатора на фасаде Здания оформляется дополнительным соглашением между Сторонами. Арендатор обязан согласовать конструктивную и информационную составляющие рекламной конструкции со всеми компетентными организациями в соответствии с действующим законодательством РФ и г. Москвы и нести за техническое состояние рекламной конструкции административную и уголовную ответственность.
- 5.2.10. Арендатор обязуется не производить какие-либо изменения или модификации структурных компонентов Помещения, а также неотделимые улучшения Помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.2.11. Арендатор обязуется не переуступать и не заключать свои права и обязанности по настоящему Договору, а также не сдавать Помещение в субаренду без письменного согласия Арендодателя.
- 5.2.12. Арендатор обязуется незамедлительно информировать Арендодателя о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и пр., а также обо всем, что может уменьшить интересы Арендодателя или привести к временному закрытию Помещения.
- 5.2.13. Арендатор обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней после истечения Срока Аренды: (а) освободить и передать Помещение Арендодателю в том же состоянии, в котором Арендатор первоначально принял Помещение, за исключением нормального износа; (б) вывезти все свои товары, имущество и отделяемые улучшения или модификации из Помещения.
- 5.2.14. В отношении любых товаров или иного имущества Арендатора и/или любых отделяемых улучшений, которые не вывезены Арендатором по истечении 7 (семи) рабочих дней с момента окончания Срока Аренды, Арендодатель вправе, предварительно уведомив Арендатора, удалить такое имущество и хранить его, не отвечая перед Арендатором за его утрату. Все документально подтвержденные расходы, понесенные Арендодателем в ходе такого удаления и хранения, подлежат возмещению Арендатором.
- 5.2.15. Арендатор обязуется соблюдать и обеспечивать соблюдение каждым работником Арендатора правил для Арендаторов Торгового Центра (далее по тексту «Правила для

- Арендаторов»). Правила для Арендаторов регулируют, среди прочего, график работы Торгового Центра, порядок эксплуатации Торгового Центра и использования Здания, Общих Площадей Здания и территорий, прилегающих к Зданию. Арендодатель имеет право вносить поправки в Правила для Арендаторов Торгового Центра, но обязательно уведомляет Арендатора о таких поправках.
- 5.2.16. Арендатор самостоятельно строит свои взаимоотношения с государственными органами и отвечает перед последними за соблюдение норм действующего законодательства, правила и положения по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности клиентов, за невыполнение требований миграционной службы по привлечению и использованию ИРС и противопожарной безопасности.
- 5.2.17. Арендатор держит Помещение открытым для коммерческой деятельности в течение часов, устанавливаемых Арендодателем в Правилах для Арендаторов.
- 5.2.18. Арендатор обязуется пользоваться Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора, поддерживать Помещение в исправности, надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, обеспечивать правильную эксплуатацию в соответствии с требованиями действующих норм и правил; соблюдать противопожарные правила, строительные, санитарные, природоохранные нормы и правила, а также правила пользования коммунальными услугами.
- 5.2.19. Арендатор обязуется за свой счет обеспечивать охрану арендуемого Помещения и принадлежащего ему имущества.
- 5.2.20. Арендатор обязуется принимать все меры к предотвращению причинения ущерба Помещению и/или Торговому центру и незамедлительно информировать Арендодателя и Управляющую компанию обо всех случаях причинения ущерба, угрозы причинения ущерба Помещению и/или Торговому центру, коммуникациям и имуществу, составляющему неотъемлемую их часть.
- 5.2.21. Арендатор обязуется обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение в присутствии уполномоченного представителя Арендатора уполномоченных представителей Арендодателя, а также в порядке, установленном действующим законодательством, допуск в Помещение представителей правоохранительных органов, представительных органов исполнительной власти и иных компетентных организаций с целью проверки документации и осуществления контроля деятельности Арендатора.
- 5.2.22. При осуществлении собственной деятельности Арендатор несет полную материальную ответственность за соблюдение норм и правил законодательства, действующего в сфере деятельности Арендатора.
- 5.2.23. К Дате начала аренды Арендатор представляет Арендодателю нотариально заверенные копии следующих документов:
1. учредительных документов Арендатора;
 2. свидетельства о регистрации Арендатора в соответствующих регистрационных органах;
 3. свидетельства, подтверждающих регистрацию Арендатора в налоговых органах; а также
 4. Выписку из ЕГРЮЛ.
 5. Копию Решения уполномоченного органа Арендатора, заверенную печатью, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор.
 6. других документов по требованию Арендодателя в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.2.24. В течение месяца с Даты Начала Аренды Арендатор представляет Арендодателю нотариально заверенные копии разрешительных документов и страховых полисов, требующихся по настоящему Договору.

6. Ответственность Сторон

- 6.1. Ответственность Арендатора.
- 6.1.1. При невыполнении в срок обязательств по оплате услуг Арендодатель имеет право предъявить претензию Арендатору на оплату пени в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от просроченной суммы за каждый банковский день просрочки, но не более 10% от просроченной суммы, а Арендатор в этом случае обязан оплатить данную пени.
- Требование об уплате штрафных санкций должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем Арендодателем. При отсутствии надлежаще оформленного требования штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.

- 6.2. **Ответственность Арендодателя.**
- 6.2.1. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или исски к Арендатору в связи с: (а) предоставлением телекоммуникационных услуг; (б) любым повреждением или кражей автомобилей или иного имущества, находящегося на автомобильной стоянке Здания; (в) любыми сбоями в работе коммунальных сетей и предоставлении услуг, которые не зависят от Арендодателя; (г) любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.
- 6.2.2. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за действия или бездействие третьих лиц, а также за последствия таких действий или бездействия.
- 6.2.3. При нарушении Арендодателем любого из сроков, установленных условиями настоящего Договора, либо приложений к нему, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты неустойки в размере 0,1 (Ноль целых, одна десятая процента) % от суммы Базовой арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства, но не более 10% от суммы Базовой арендной платы, если иное не установлено условиями настоящего Договора.
- Требование об уплате штрафных санкций должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем Арендатора. При отсутствии надлежаще оформленного требования штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.
- 6.3. В случае отказа Арендодателя заключить Долгосрочный договор аренды на условиях, установленных проектом Долгосрочного договора аренды, а также если Договор не будет подлежать гос. регистрации по вине Арендодателя, что повлечет остановку деятельности Арендатора – Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты неустойки в виде штрафа в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Арендодатель обязан выплатить всю сумму, указанную в настоящем пункте, в течение 10 (десяти) банковских дней с даты предъявления письменной претензии Арендатора. До государственной регистрации Долгосрочного договора аренды, ответственность за все возможные споры и претензии со стороны любых учреждений и организаций, связанных с законностью нахождения Арендатора в Помещении, разрешаются без ущерба для деятельности Арендатора силами и средствами Арендодателя.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

- 7.1. Понятие. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если невозможность их исполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы (далее по тексту «Обстоятельств»), таких, как стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, эпидемии и т.д. при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. Порядок согласования. Пострадавшая от действия непреодолимой силы Сторона при первой возможности, но не позднее 10 (Десяти) дней, уведомляет другую Сторону в письменном виде о начале и прекращении Обстоятельств. В случае наступления Обстоятельств действие настоящего Договора может быть приостановлено в полном объеме или частично на срок действия Обстоятельств. Если Обстоятельство продолжается более 60 (Шестидесяти) календарных дней, любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор путем подачи письменного уведомления, не менее чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до ожидаемой даты расторжения. В случае такого досрочного расторжения настоящего Договора Арендная Плата, причитающаяся по настоящему Договору Арендодателю, вносится по дате подтверждения Обстоятельств. В той части, в которой они не причитаются Арендодателю, Обеспечительный Внос и Арендная Плата, внесенная авансом, возвращаются Арендатору после освобождения Помещения Арендатором и вывода из него всего имущества Арендатора.

8. Расторжение Договора

- 8.1. По требованию Арендодателя. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке (п.3.ст. 450 ГК РФ) отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно уведомив Арендатора и предоставив ему разумный срок для исполнения обязательства, в случаях:

- 8.1.1. если Арендатор систематически нарушает сроки оплаты платежей, причитающихся по настоящему договору (п. 4.1.7 Договора).
- 8.1.2. если Арендатор использует Объект в целях, не установленных в пункте 1.1.5. настоящего Договора;
- 8.1.3. если Арендатор произвел не согласованные с Арендодателем перепланировки;
- 8.1.4. если Арендатор не производит необходимого ремонта Помещения в объеме и сроки, согласованные Сторонами;
- 8.1.5. если Арендатор не возмещает Арендодателю причиненные убытки, подтвержденные двусторонним Актом, в согласованный Сторонами срок.
- 8.1.6. при ликвидации Арендатора в установленном законодательством порядке;
- 8.2. По требованию Арендатора. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке (п.3.ст. 450 ГК РФ) отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно уведомив Арендатора и предоставив ему разумный срок для исполнения обязательства, в случаях:
- 8.2.1. если неисполнение Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору привело к тому, что Помещение становится непригодным для использования и применения Арендатором. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после направления Арендодателю письменного извещения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. В случае такого досрочного расторжения Арендная Плата подлежит внесению до даты фактического освобождения и передачи Помещения Арендатором Арендодателю по Акту. Обеспечительный Внос и Арендная Плата внесенная авансом, возвращаются Арендатору в той степени, в которой они не причитаются Арендодателю.
- 8.2.2. если Арендатор откажется в одностороннем внесудебном порядке от исполнения настоящего Договора не по основанию, предусмотренному в п. 8.2.1. настоящего Договора, Арендатор обязан известить Арендодателя о своем желании расторгнуть настоящий Договор за 3 (Три) календарных месяца до даты предполагаемого расторжения, при этом. Арендная Плата подлежит внесению до даты фактического освобождения и передачи Помещения Арендатором Арендодателю по Акту. Обеспечительный Внос и Арендная Плата внесенная авансом, удерживаются Арендодателем в качестве неустойки.

9. Страхование

- 9.1. Обязанность Арендодателя. Арендодатель обязуется самостоятельно и за свой счет застраховать Здание от риска случайной гибели или повреждения.
- 9.2. Обязанность Арендатора. Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет застраховать свою гражданскую ответственность в связи с пребыванием в Здании и Помещении на весь Срок Аренды. Арендатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, перечисленного в настоящем пункте, а также по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц. При этом ответственность Арендатора должна быть застрахована на сумму рублевого эквивалента не менее 50.000 (Пятьдесят тысяч) долларов США.

10. Заключительные положения

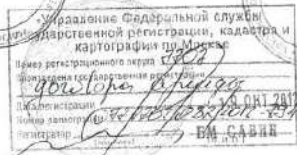
- 10.1. Конфиденциальность. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий настоящего Договора, считается конфиденциальной и не должна разглашаться третьим лицам. Сторонами могут устанавливаться иные условия соблюдения конфиденциальности.
- 10.2. Поправки. Настоящий Договор и все Приложения к нему содержат в себе все договоренности между Сторонами относительно условий аренды Помещения. Все последующие изменения и поправки к настоящему Договору будут иметь силу только в случае, если они будут оформлены в письменном виде, должным образом подписаны Сторонами. Все Дополнения и Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми и составными частями.
- 10.3. Вступление в силу. Настоящий договор вступает в силу с момента гос. регистрации.

- 10.4. Уведомления. Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их адресах, банковских реквизитах, а также в уполномоченных на подписание официальных документов лиц. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским реквизитам до уведомления об их изменении считается должным и надлежащим исполнением. Все уведомления, предусматриваемые настоящим Договором, направляются заказным письмом с уведомлением с вручением.
- 10.5. Урегулирование споров. Все споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора, Стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров, а в случае невозможности урегулирования спора и разногласий мирным путем Стороны обратятся в Арбитражный Суд г. Москвы.
- 10.6. Недействительность отдельных положений. Признание недействительными одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет за собой недействительность всего настоящего Договора. Недействительное положение переформулируется, изменяется, истолковывается таким образом, чтобы достичь экономического результата, максимально близкого к результату, входящему в намерения Сторон.
- 10.7. Правопреимство и цессия. Настоящий Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон при условии, что Арендатор не вправе уступить или передать какие-либо из его прав или обязательств по настоящему Договору без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендодатель может в любое время передать или уступить любые из его прав по настоящему Договору с предварительным письменным уведомлением Арендатора.
- 10.8. Описательный характер заголовков. Заголовки отдельных пунктов настоящего Договора приводятся лишь для удобства ссылок и никоим образом не сказываются на значении или толковании какого-либо положения настоящего Договора.
- 10.9. Требования по уплате штрафных санкций и пени должны быть оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон. При отсутствии надлежаще оформленных требований штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.
- 10.10. Экземпляры. Настоящий Договор подписан в трех оригинальных экземплярах на русском языке, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию настоящего Договора.
- 10.11. Приложения. Приложения к настоящему Договору Арендцы:
1. План расположения помещения.
 2. Технические условия

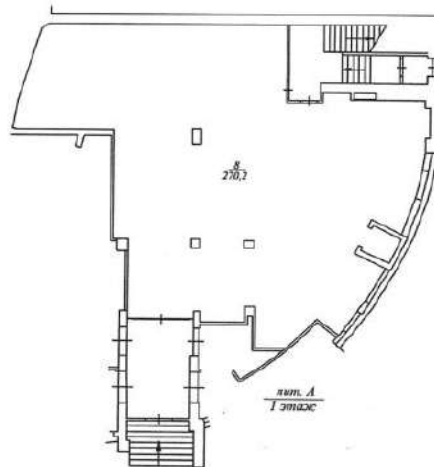
11. Реквизиты Сторон

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Акварель»	Общество с ограниченной ответственностью «РУС БУРГЕР»
Юридический адрес: 121096, г. Москва, ул. Барская, д. 10А	Юридический адрес: 119034, г. Москва, Малый Левинский пер., д. 10
Фактический адрес: 121096, г. Москва, ул. Барская, д. 10А	ИНН 2465213044, КПП 770401001
ИНН/КПП 773062108/773001001	р/сч 4070281020000001900
р/с 40702810880020000584, в Московском филиале ОАО «АК БАРС» БАНК г. Москва,	к/сч 30101810600000009196
к/с 30101810600000000508,	БИК 044579196
БИК 044585508	В ООО «Банк Кремлиевский» г. Москва
	ОГРН 1082468043756

Генеральный директор А.Р. Оганов
 Генеральный директор Д. Меловый



Приложение №1
к долгосрочному договору аренды
№ 15Д от 13 июля 2012г.



Регистр	ВУЗ	Распределительная Федеральная ВЭГ	РФ
ЛСН 1	Политический план помещения		Масштаб 1:200
ЛСН 1	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
21.02.2012 г.	Выполнен	Соболева А.А.	[Подпись]
21.02.2012 г.	Проверен	Осипович В.В.	[Подпись]

Документы, предоставленные Заказчиком (36/71)

Приложение №2
к Договору аренды нежилого помещения
№ 15Д от «13» июля 2012 г.

Технические условия на размещение рекламы быстрого питания «Бургер Кинг» в ТЦ «Филио»,
расположенному по адресу: г. Москва, ул. Баррикад, д. 10А

Примечание: Согласно плану БТИ	Инвентарный номер 090:165/09/XXVII, площадь 250 м.кв	Занимаемое помещение Использование Площадь м²	
Примечание: телефон	Предоставляется провайдером	Телефон: Кол-во розеток	
	Предоставляется провайдером	Компьютер. линия (интернет) Кол-во розеток	
Примечание: оплата по счетчику	Ред. = 48 кВт	Эл. мощность кВт/час	
Примечание: оплата по среднетребленному ТЦ за 1 м2	2,5/ 0,0289	Хол.	Воздушное М³/сутки / час
Примечание: оплата по среднетребленному ТЦ за 1 м2	2,5/ 0,0289	Гор.	
	2,5/0,0289	Хоз./ физкал.	Воздухоот- водч. М³/сутки / час
	1,5/0,0174	Промыш.	
Примечание: система В-1 за счет и на балансе Арендатора	5130	Вытяжка М³/час	Вентиляция технологическая
Примечание: система П-1 за счет и на балансе Арендатора	6435	Приток М³/час	
Примечание: системы В-2, В-3, В-4 за счет и на балансе Арендатора	5530 + 325 + 900	Вытяжка М³/час	Вентиляция объемная
Примечание: существующая система П-1 на балансе Арендатора	4600 + 900	Приток М³/час	
Примечание: Природный газ. Давление городского газопровода. Оплата по счетчику	lмакс = 10 М3/ч lсред = 5 М3/ч	М3/час	Газоснабжение
Примечание: системы за счет и на балансе Арендатора. ККБ установлены на прилегающей территории ТЦ	Отепл. = 42,6 кВт	Холодоснабжение кВт	
Примечание: системы за счет и на балансе Арендатора. ККБ установлены на прилегающей территории ТЦ	—	Холодильная и мороженичная камеры	
Примечание: Согласно проекта АР	В рамках планировочных решений	С/у для персонала	
Примечание: отдельный вход в арендуемое помещение	Предоставлено ТЦ	Зона разгрузки товара	
Примечание: Утилизация включается в арендную плату отдельной статьёй или производится силами и средствами Арендатора	Предоставлено от ТЦ	Мусорные контейнеры	
Примечание: оплата по среднетребленному ТЦ за 1 м2	Вентиляция и отопление	Теплоснабжение	
		Прим.	

ДОГОВОР № ВС-1395-17
на выполнение работ и предоставление услуг

СРП ПО УСЛУГАМ

г. Москва «16» июня 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», юридическое лицо в соответствии с законодательством Российской Федерации, далее именуемое ЗАКАЗЧИК, в лице Крутелева Н.С., действующего на основании Доверенности № БР 300-16/ю от 01.09.2016 г., с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ВИСТЕКС», юридическое лицо в соответствии с законодательством Российской Федерации, далее именуемое ИСПОЛНИТЕЛЬ, в лице Генерального директора Рогова С.Н., действующей на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется по заданию ЗАКАЗЧИКА в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором:
- 1.1.1. предоставлять следующие услуги на объектах ЗАКАЗЧИКА (далее – Услуги):
- ремонт оборудования, перечень которого указан в Приложении №2 к настоящему Договору;
 - техническое обслуживание оборудования на объектах ЗАКАЗЧИКА в виде осуществления планово-профилактических работ (далее – ТО по ППР), направленного на поддержание его в работоспособном состоянии (перечень оборудования, периодичность проведения ППР указаны в Приложении №3; регламент ТО по ППР указан в Чек-листе (Приложения №6, №7, №8, №9, №10, №11, №12 и №13);
 - замену запасных частей с определенной периодичностью, указанной в Приложении №4;
 - инструктаж персонал ЗАКАЗЧИКА по правилам эксплуатации, ухода и периодического технического обслуживания оборудования;
 - погрузо-разгрузочные работы;
 - ввод оборудования в эксплуатацию на объектах ЗАКАЗЧИКА;
 - монтажные, сварочные работы;
 - услуги по организации доставки оборудования.
- 1.2. Для выполнения Работ и/или предоставления Услуг ИСПОЛНИТЕЛЬ использует необходимые запасные части и иные необходимые материалы (далее – Расходные материалы), а ЗАКАЗЧИК обязуется возместить стоимость Расходных материалов ИСПОЛНИТЕЛЮ.
- 1.3. ЗАКАЗЧИК обязуется принять и оплатить Работы и Услуги, указанные в п. 1.1. Договора, в размере и в сроки, установленные настоящим Договором.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Договор вступает в силу с «16» июня 2017 года и действует в течение 1 (одного) года. В случае если ни одна из СТОРОН не заявит об отказе от исполнения Договора, договор считается возобновленным на тех же условиях ещё на один год. Количество пролонгаций не ограничено.
- 2.2. Договор, может быть, расторгнут досрочно по письменному соглашению СТОРОН.
- 2.3. СТОРОНА вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Для этого СТОРОНА - инициатор расторжения направляет другой СТОРОНЕ уведомление об отказе от исполнения Договора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты отказа.

3. СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

- 3.1. Стоимость Работ и Услуг по Договору определена Приложениями №1 и №3; а также стоимостью Расходных материалов.
- 3.2. Стоимость погрузо-разгрузочных работ и услуг по организации доставки оборудования определяется в каждом конкретном случае, в зависимости от характеристик работ в соответствии с Запиской ЗАКАЗЧИКА.
- 3.3. Все расценки в Договоре и в Приложениях указаны в рублях без учета НДС (восемнадцать) %. При выставлении ИСПОЛНИТЕЛЕМ счета ЗАКАЗЧИКУ НДС отдельно добавляется к цене.
- 3.4. Все расчеты между СТОРОНАМИ производятся в рублях.
- 3.5. В случае предоставления Услуг на объектах, расположенных вне г. Москва ЗАКАЗЧИК оплачивает ИСПОЛНИТЕЛЮ транспортные расходы и расходы на проживание.
- 3.6. ЗАКАЗЧИК производит оплату за предоставленные Услуги в соответствии с условиями Договора, на основании счета на оплату, акта выполненных работ (далее – Акта) и Заказ-наряда (Форма №2).
- 3.7. Платеж за предоставленные ИСПОЛНИТЕЛЕМ Услуги осуществляется ЗАКАЗЧИКОМ путем банковского перевода на расчетный счет ИСПОЛНИТЕЛЯ в течение 60 (шестидесяти) календарных дней со дня выставления счета ИСПОЛНИТЕЛЕМ. При этом ИСПОЛНИТЕЛЬ предоставляет ЗАКАЗЧИКУ: оригиналы счета, Акта и Заказ-нарядов.
- 3.8. Обязательство по оплате считается выполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет ИСПОЛНИТЕЛЯ.

4. ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

- 4.1. При проведении ремонта оборудования ЗАКАЗЧИК обеспечивает доступ к местонахождению оборудования, пронос инструментов, Расходных материалов к месту выполнения Работ и/или предоставления Услуг, а также условия для работы в соответствии с правилами по технике безопасности, и предоставляет при необходимости бесплатно воду, электропитание, телефон, парковку для автомобиля;
- 4.2. При проведении ТО по ППР ЗАКАЗЧИК предоставляет разобранное, вымытое и отключенное от сети оборудование.
- 4.3. ЗАКАЗЧИК производит своевременный и качественный уход и обслуживание оборудования в соответствии с инструктажем ИСПОЛНИТЕЛЯ и инструкциями по эксплуатации оборудования.
- 4.4. При обнаружении неисправности оборудования ЗАКАЗЧИК по Форме №1 направляет ИСПОЛНИТЕЛЮ заявку на техническое обслуживание оборудования.

5. ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ

- 5.1. ИСПОЛНИТЕЛЬ обеспечивает рабочее состояние оборудования своевременным и качественным исполнением Работ и/или предоставлением Услуг (в том числе и гарантийного ремонта).
- 5.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ при выполнении Работ и/или предоставлении Услуг проводит инструктаж представителей ЗАКАЗЧИКА по правилам эксплуатации, ухода и периодического технического обслуживания оборудования.
- 5.3. ИСПОЛНИТЕЛЬ оформляет документы для постановки оборудования на гарантию и направляет их производителю.
- 5.4. При проведении ТО по ППР ИСПОЛНИТЕЛЬ:
- 5.4.1. заранее согласовывает с ЗАКАЗЧИКОМ время начала работ;
- 5.4.2. обеспечивает наличие при себе комплекта необходимых инструментов и Расходных материалов;
- 5.4.3. заменяет Расходные материалы на моделях оборудования, указанных в Приложении №3;
- 5.4.4. оформляет вместе с уполномоченным лицом ЗАКАЗЧИКА проведенное ТО по ППР Заказ-нарядом и заменяемые Расходные материалы - Расходной спецификацией по каждой единице оборудования;
- 5.4.5. в дополнение Заказ-наряду заполняет Чек-лист по каждой единице оборудования (Приложения №6, №7, №8, №9, №10, №11 и №12);
- 5.4.6. производит ремонт оборудования по результатам выявленных при проведении работ неисправностей только по согласованию с ЗАКАЗЧИКОМ;
- 5.4.7. самостоятельно готовит оборудование к проведению ТО по ППР, если ЗАКАЗЧИК не выполнил п.4.3. данного Договора. Время на эти работы указывается в отдельном составе Заказ-наряде (Форма №2) и оплачивается ЗАКАЗЧИКОМ дополнительно.
- 5.5. ИСПОЛНИТЕЛЬ соблюдает время, отведенное на проведение ТО по ППР, указанное в Приложении №3.
- 5.6. ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает заявки на выполнение Работ и предоставление Услуг по факсу (495) 232-59-03, телефону (495) 232-59-05, 232-02-32 (Сервисный Отдел) и e-mail: vistex@vistex.ru
- 5.7. ИСПОЛНИТЕЛЬ проводит работы по заявке на ремонт оборудования в течение:
- 5.7.1. по Москве и Московской области (в радиусе до 30 км. От МКАД):
- не более 24 (двадцати четырех) часов с момента подачи заявки на ремонт;
 - в течение 4 (четырёх) часов с момента подачи заявки на аварийный ремонт (Таубот, Бройлер, фритюрница /2 ванны и более/).
- 5.7.2. по Московской области (в радиусе свыше 30 км от МКАД):
- не более 24 (двадцати четырех) часов с момента подачи заявки на ремонт;
 - в течение 3 (тремя) часов с момента подачи заявки на аварийный ремонт (Таубот, Бройлер, фритюрница /2 ванны и более/).
- 5.8. ИСПОЛНИТЕЛЬ проводит работы по заявке на ремонт оборудования, не указанного в Приложении №2 при наличии технической возможности.
- 5.9. ИСПОЛНИТЕЛЬ направляет счета и другие документы по юридическому адресу ЗАКАЗЧИКА.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА И СДАЧИ РАБОТ (УСЛУГ)

- 6.1. При завершении выполнения Работ и/или предоставления Услуг ЗАКАЗЧИК обеспечивает присутствие на Объекте уполномоченного лица и наличие у него круглой печати для оформления Заказ-нарядов и Расходных спецификаций ИСПОЛНИТЕЛЯ.
- 6.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ предоставляет ЗАКАЗЧИКУ счет, Акт и счет-фактуру, а также оформленные на Объекте ЗАКАЗЧИКА Заказ-наряды на выполнение Работы и/или предоставленные Услуги и Расходные спецификации на использованные Расходные материалы до 06 (шестого) числа каждого месяца, за период с 17 (семнадцатого) числа предыдущего месяца по 06 (шестое) число текущего месяца, а так же до 16 (шестнадцатого) числа каждого месяца, за период с 07 (седьмого) числа текущего месяца по 16 (шестнадцатого) числа текущего месяца когда ИСПОЛНИТЕЛЕМ выполнялись Работы и/или предоставлялись Услуги.
- 6.3. ЗАКАЗЧИК подписывает представленные ИСПОЛНИТЕЛЕМ Акты в течение 3 (трех) рабочих дней с даты их получения.
- 6.4. В случае отказа ЗАКАЗЧИКА от подписания Акта, ЗАКАЗЧИК в течение 3 (трех) рабочих дней с даты их получения направляет ИСПОЛНИТЕЛЮ мотивированный отказ от принятия выполненных Работ и/или предоставленных Услуг. В этом случае СТОРОНАМИ составляется перечень и план необходимых доработок и сроков их исправления.

6.5. В случае отсутствия в указанный срок мотивированной претензии выполненные Работы и/или предоставленные Услуги считаются принятыми ЗАКАЗЧИКОМ в полном объеме.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах по одному экземпляру для каждой СТОРОНЫ.
- 7.2. Договор заменяет все предыдущие устные соглашения, ранее заключенные СТОРОНАМИ.
- 7.3. Любые изменения и дополнения к Договору должны быть оформлены в виде Приложения или Дополнения к Договору в письменном виде и подписаны СТОРОНАМИ.
- 7.4. Информация договора конфиденциальна и не подлежит разглашению третьей СТОРОНЕ.
- 7.5. Нормальное рабочее время на предоставление Услуг ИСПОЛНИТЕЛЯ установлено с 7:00 до 22:00 (по местному времени ЗАКАЗЧИКА) в будние дни. Внеурочное рабочее время установлено с 22:00 по 7:00 (по местному времени ЗАКАЗЧИКА) в будние дни, а также в любое время в выходные и праздничные дни.
- 7.6. Заменяемые во время предоставления Услуг Расходные материалы являются собственностью ЗАКАЗЧИКА, за исключением дефектных Расходных материалов, замененных по гарантии.

8. ГАРАНТИИ

- 8.1. ИСПОЛНИТЕЛЬ гарантирует выполнение Работ и/или предоставление Услуг с надлежащим качеством.
- 8.2. Претензии ЗАКАЗЧИКА к выполненным Работам и/или предоставленным Услугам подлежат ИСПОЛНИТЕЛЮ по факсу, заказным письмом, а также средствами электронной и факсимильной связи. На их основании ИСПОЛНИТЕЛЬ оперативно выполняет Работы и/или предоставляет Услуги и заменяет некачественные (по обоснованным претензиям) Расходные материалы бесплатно.
- 8.3. ИСПОЛНИТЕЛЬ поддерживает гарантию на новое оборудование и Расходные материалы в соответствии с гарантийными обязательствами производителей оборудования, при условии соблюдения ЗАКАЗЧИКОМ правил и условий эксплуатации оборудования. Правила и условия эксплуатации оборудования указаны в инструкции по эксплуатации, а также сообщаются ИСПОЛНИТЕЛЕМ ЗАКАЗЧИКУ при обучении обслуживающего персонала во время проведения пуско-наладочных работ, ТО по ПНР и инструктаж.
- 8.4. Если в течение гарантийного периода в Расходных материалах и оборудовании выявлены дефекты, ИСПОЛНИТЕЛЬ произведёт либо их гарантийный ремонт, либо замену по гарантии (только Расходные материалы), если дефекты не вызваны механическим, химическим воздействием, или не стали следствием неправильной эксплуатации оборудования ЗАКАЗЧИКОМ.
- 8.5. ИСПОЛНИТЕЛЬ обеспечивает гарантийный ремонт оборудования, предусмотренный производителями оборудования, только при условии производства пуско-наладочных работ данного оборудования ИСПОЛНИТЕЛЕМ.
- 8.6. ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе не выполнять условия договора по гарантийному обслуживанию оборудования, если какие-либо работы по обслуживанию или модернизации оборудования, были произведены третьей стороной или самостоятельно ЗАКАЗЧИКОМ без согласования между ЗАКАЗЧИКОМ и ИСПОЛНИТЕЛЕМ.
- 8.7. ЗАКАЗЧИК гарантирует своевременную и полную оплату счетов ИСПОЛНИТЕЛЯ в соответствии с п. 3.6. Договора. В случае невыполнения ЗАКАЗЧИКОМ условий п. 3.6. и п. 3.7. Договора, ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе приостановить сервисное обслуживание до момента оплаты счетов за предоставленные ранее услуги.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 9.1. За невыполнение либо ненадлежащее выполнение обязательств по Договору (Приложениям к Договору) СТОРОНЫ несут ответственность в соответствии с условиями Договора, а также в соответствии с законодательством РФ
- 9.2. ЗАКАЗЧИК несет ответственность за обеспечение условий работы оборудования и за соблюдение правил его эксплуатации.
- 9.3. В случае просрочки ЗАКАЗЧИКОМ обязательства по оплате, ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе потребовать выплаты пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) за каждый календарный день просрочки обязательства от суммы задолженности, подлежащей выплате, но не более 3 % от суммы, просроченной к оплате.
- 9.4. В случае просрочки ИСПОЛНИТЕЛЕМ сроков предоставления Услуг, ЗАКАЗЧИК вправе потребовать выплаты пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) за каждый календарный день просрочки, но не более 3% (трех процентов) от стоимости просроченных Услуг. При этом СТОРОНАМИ допускается высказание с виновной СТОРОНЫ пени, но не убытков.
- 9.5. Пени, предусмотренные в Договоре, подлежат начислению и уплате при условии предъявления письменного требования другой СТОРОНОЙ. В случае отсутствия надлежащим образом оформленного требования, пени не начисляются и не уплачиваются за исключением случаев, когда обязанность по уплате неустойки (пени) установлена решением Арбитражного суда г. Москва.
- 9.6. Несмотря на любые иные письменные и/или устные договоренности Сторон, каждая из Сторон настоящим обязуется возместить другой Стороне в полном объеме все убытки, понесенные такой Стороной вследствие нарушения другой Стороной требований к номерации счетов-фактур, установленных действующим законодательством, равно как и вследствие неисполнения такой Стороной своих налоговых обязательств, а также требований к оформлению связанной с такими обязательствами документацией, установленных действующим законодательством Российской Федерации исключительно в части неисчисления налога на добавленную стоимость, включая но не ограничиваясь, не предоставление и/или несвоевременное

предоставление счетов-фактур и иных предусмотренных действующим законодательством документов, не внесение и/или некорректное внесение данных по счетам-фактурам и любые иные недостатки заполнения налоговых деклараций по налогу на добавленную стоимость, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления письменного требования потерпевшей Стороной.

10. ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

- 10.1. СТОРОНАМИ оговорено, что оборудование является собственностью ЗАКАЗЧИКА. ИСПОЛНИТЕЛЬ не отвечает только за рабочее состояние оборудования, не несет ответственности за его характеристики и эксплуатацию, а применяемых при эксплуатации оборудования ЗАКАЗЧИКА.
- 10.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ не несет ответственности за утилизацию оборудования, Расходных материалов, и веществ, 10.3. СТОРОНЫ освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по включя нормативные акты федеральных и местных органов власти и организаций им уполномоченных, и если эти обстоятельства явились следствием неисполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия.
- 10.4. В этих случаях выполнение непосредственно повлечены на исполнение обязательств по Договору, если эти обстоятельства не являются следствием неисполнения обязательств по Договору вследствие момента их наступления, письменно известить другую СТОРОНУ о наступлении, а также о прекращении этих обстоятельств. Не изменение или несвоевременное извещение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает стороны права ссылаться на них в дальнейшем, если только сами обстоятельства непреодолимой силы не препятствуют такому извещению.
- 10.5. СТОРОНА, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна без промедления, но не позднее 3 (трех) календарных дней с момента их наступления, письменно известить другую СТОРОНУ о наступлении, а также о прекращении этих обстоятельств. Не изменение или несвоевременное извещение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает стороны права ссылаться на них в дальнейшем, если только сами обстоятельства непреодолимой силы не препятствуют такому извещению.
- 10.6. Факт возникновения и прекращения обстоятельств непреодолимой силы должен быть подтвержден документами, выданными уполномоченными государственными органами.
- 10.7. Если последствия, вызванные обстоятельствами непреодолимой силы, будут длиться более 30 (тридцати) дней, то СТОРОНЫ встретятся для обсуждения создавшейся ситуации и принятия мер для ее преодоления.
- 10.8. Исполнитель не несет ответственности за выход оборудования из строя в результате несоблюдения ЗАКАЗЧИКОМ правил и условий эксплуатации оборудования, ремонта оборудования третьей стороной или повреждения оборудования или его узлов.

11. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

- 11.1.1. СТОРОНЫ договариваются, что претензии друг к другу по выполнению условий Договора, по отношениям ответственности и прочие, возникающие из выполнения или невыполнения Договора претензии, должны быть рассмотрены СТОРОНАМИ путем переговоров в течение 10 (десяти) дней с момента подачи одной из сторон письменного заявления.
- 11.1.2. В случае невозможности урегулирования возникших претензий путем переговоров СТОРОНЫ передают их на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ПОЛИТИКА

- 1. Исполнитель обязуется осуществлять свою деятельность, в соответствии с действующим законодательством, условиями настоящего Договора, а равно этическими нормами и правилами.
 - 2. Исполнитель обязуется принять все необходимые меры в целях предотвращения коррупции и взяточничества, возмещение или осуществление любых выплат или вознаграждений, подведомственным им организациям и/или учреждениям, их должностным, а равно иным лицам в связи с настоящим Договором.
 - 3. Исполнитель, а равно его сотрудники, представители, агенты не вправе предлагать какое-либо вознаграждение местному самоуправлению, подведомственным им организациям и/или учреждениям, их должностным, а равно иным лицам в связи с настоящим Договором.
 - 4. Исполнитель, а равно его сотрудники, представители, агенты не вправе предлагать какое-либо вознаграждение или осуществлять какие-либо выплаты сотрудникам и/или представителям Заказчика в связи с настоящим Договором.
 - 5. Исполнитель, а равно его сотрудники, представители, агенты не вправе принимать или обещать принять какое-либо вознаграждение от любых лиц и/или организаций, в том числе от органов государственной власти и/или должностных лиц в связи с настоящим Договором.
 - 6. Исполнитель, а равно его сотрудники, представители, агенты не вправе предлагать какое-либо вознаграждение или осуществлять какие-либо выплаты сотрудникам и/или представителям Заказчика в связи с настоящим Договором.
- В целях настоящего раздела под вознаграждениями или выплатами понимаются денежные средства, также иные подобные вознаграждения и/или выплаты, которые были сделаны для получения каких-либо преимуществ или выгод.
- Подразумеваются, что указанные выгоды и преимущества:
- 1. запрещенно получать согласно законодательству и/или обычаям делового оборота;
 - 2. предоставляются за выполнение лицами своих обычных функций;
 - 3. предоставляются за выполнение каких-либо действий несоответствующим образом, а именно: в нарушение каких-либо законов, норм и/или правил, либо за то, что уже было выполнено другими лицами;

в иных подобных случаях.
 12.7 В случае если Заказчику станет известно о совершении Исполнителем действий, предусмотренных пунктами 12.2 - 12.5 настоящей статьи, Заказчик вправе немедленно отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Исполнителя выплаты штрафа в размере 500 000 рублей.
 12.8 Заказчик не несет ответственности за действия Исполнителя, совершенные в нарушение положений настоящего раздела.
 12.9 Заказчик имеет право в любой момент в течение срока действия настоящего Договора инициировать проведение аудита соблюдения Исполнителем норм настоящей статьи, а также применимых норм законодательства в сфере противодействия коррупции и отмыванию денежных средств, а Исполнитель обязуется оказать Заказчику любое необходимое содействие при проведении такого аудита.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Документ	№	Название
Приложение	1	Тарифы на предоставление услуг
Приложение	2	Перечень производителей и моделей оборудования для ремонта и технического обслуживания
Приложение	2-xx	Перечень Объектов ЗАКАЗЧИКА и оборудования для ремонта и технического обслуживания
Приложение	3	График планово-профилактических работ
Приложение	4	Перечень расходных материалов и периодичность их замены
Приложение	5	Условия гарантийного сервисного обслуживания и ремонтных работ
Приложение	6	Чек-лист на комбо TAYLOR S 606
Приложение	7	Чек-лист на ФРИТОРИЗНУЮ FRYMASTER (электрическая)
Приложение	8	Чек-лист на ФРИТОРИЗНУЮ FRYMASTER (gas)
Приложение	9	Чек-лист на мойку NIKCO
Приложение	10	Чек-лист на мойку DUCK
Приложение	11	Чек-лист на посудомоечную машину WHITENALTER
Приложение	12	Чек-лист на систему АНКИЛ
Форма	1	Заявка на ремонт
Форма	2	Заявка наряд

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ, ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:
 ООО «БУРГЕР РУС»

РФ, 119002 г. Москва, Арбат, д. 29

РФ, 107023, г. Москва, Медовый переулок,
 д. 5, стр. 1
 Тел. 8 (495) 544-50-00

ИНН 7719723690
 КПП 770401001
 ОГРН 1097746274009
 р/сч 40702810000060001274
 ПАО Банк ВТБ г. Москва
 к/сч 30101810700000000187
 БИК 044525187
 ОКПО 61668309

По Доверенности № БР 300-16/0
 ООО «БУРГЕР РУС»



Исполнитель:
 ООО «ВИСТЕКС»

Юридические адреса Сторон:

РФ, 125364, Москва г, Химкинский бульвар,
 дом № 7, корпус 1, помещение 1, комнаты 3

Почтовые адреса Сторон:

Россия, 120344, г. Москва, Енисейская ул. дом 1,
 стр.1 офис 69
 Тел. (495) 232-02-32
 Факс: (495) 232-59-03
 E-mail: vix@vix@vistex.ru

Реквизиты Сторон:

ИНН 7733720820
 КПП 773301001
 ОГРН 1097746819940
 р/с 40702810800000091921
 в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
 БИК 044525716
 К/сч 30101810100000000716
 ОКПО 64499706
 ОКАТО 45283593000

Генеральный директор
 ООО «ВИСТЕКС»



Приложение № 1

«16» июня 2017 г.
 к Договору № ВС-1395-17 от «16» июня 2017 г.
 между ООО «БУРГЕР РУС» и ООО «ВИСТЕКС»

Тарифы на предоставление услуг

№ п/п	ТАРИФ		НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГИ
	Нормальное время - при работе Исполнителя с 07:00 до 22:00	Внеурочное время - при работе Исполнителя с 22:00 до 07:00, выходные и праздничные дни	
1	Без оплаты		Гарантийный ремонт гарантийного оборудования
2	1100,00 руб/час	1485,00 руб/час	Не гарантийный ремонт гарантийного оборудования, послегарантийный ремонт данного оборудования, диагностика, калибровка
3	950,00 руб/час	1282,50 руб/час	Профилактика
4	1150,00 руб/час	1552,50 руб/час	Монтажные работы, сварочные работы
5	720,00 руб		Выезд специалиста ИСПОЛНИТЕЛЯ на объект
6	29,00 руб		Транспортные расходы на каждый 1 (один) км за пределами МКАД/границ города, в котором расположено филиалы/уполномоченные представители ИСПОЛНИТЕЛЯ
7	По согласованию с ЗАКАЗЧИКОМ		Выезд при расстоянии до объекта от границ города, где расположены филиалы/уполномоченные представители более 300 км, включая командировочные расходы, транспорт, проживание и др. расходы.
8	200,00 руб/час		Дополнительный тариф - зона 1
9	80,00 руб/час		Дополнительный тариф - зона 2
10	60,00 руб/час		Дополнительный тариф - зона 3
11	40,00 руб/час		Дополнительный тариф - зона 4
12	45,00 руб/час		Дополнительный тариф - зона ТЦ
13	150,00 руб/час		Дополнительный тариф - зона Аэропорт/вокзал

Зона и стоимость парковки указана в рамках установленных ГКУ «Администратор Московского парковочного пространства».

Тарифы на ввод оборудования в эксплуатацию

№	Наименование и производитель оборудования	Стоимость ввода в эксплуатацию единицы оборудования, руб
1	КОМБО TAYLOR S606	
2	МИКСЕР SARMIPANI	5 000,00
3	ФРИТОРИЗНА FRYMASTER электрическая, газовая	1 250,00
4	УНС КАБИНЕТ PRINCE CASTLE	2 500,00 за одну яшну
5	ПЕЧЬ МИКРОВОЛНОВАЯ MENUMASTER	2 500,00
6	ХОЛОДИЛЬНИК SILVER KING	1 250,00
7	ФРИЗЕР ПРИ РАЙЛЬНИЙ FRANKE	1 250,00
8	ВАН КАПСОБЕЛЬНИЙ FRANKE	1 250,00

9	БРОЙЛЕР НЕСОСМЕТРИЧЕСКИЙ, ГАЗОВЫЙ	3 750,00
10	ТОСТЕР ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ROUNDUP	1 250,00
11	КИБИТНИК BUNN(BRAVILOR BANNOMAT)	2 500,00
12	ПОСУДОМОЕЧНАЯ МАШИНА WINTERHALTER	3 750,00
13	ЛЬДОГЕНЕРАТОР MANTOVOC	2 500,00
14	КОМПАКТОР ORWAK	2 500,00
15	БРОЙЛЕР DUKE	3 750,00
16	ДОЗАТОР КАРТОФЕЛЯ FRANKЕ	2 500,00
17	ДОЗАТОР КАРТОФЕЛЯ FRUMASTER	2 500,00
18	ОСТРОВ ДОГOTOVKИ С ПОДОГРЕВОМ FRANKЕ	1 250,00
19	ЖИРОУЛОВИТЕЛЬ GREASE GUARDIAN	1 250,00

1. При расчете стоимости услуг время округляется до 0,25 часа, причем время менее 15 минут принимается за 0,25 часа, а более 15 минут - за 0,5 час, и т.д.
2. При предоставлении услуг в регионах Сургут, Тюмень, Омск, Томск, Новосибирск тариф увеличивается с коэффициентом 1,2.
3. Все цены указаны без НДС (18%)

Заказчик:
По Доверенности № БР 3004 (6) от
ООО «БУРГЕР РУС»

М.П. 

Исполнитель:
Генеральный директор
ООО «ВИСТЕКС»

М.П.  С.Н. /

7

Приложение № 2

«16» июня 2017 г.
к Договору № ВС-1395-17 от «16» июня 2017 г.
между ООО «БУРГЕР РУС» и ООО «ВИСТЕКС»

**Перечень производителей и моделей оборудования
для ремонта и технического обслуживания**

№	Наименование	Производитель	Модель
1	БОЙЛЕР(электрический)	BUNN	HW2A
2	БРОЙЛЕР ЭЛЕКТРИЧЕСКИЙ	MICO	552E, MPB4, JF62-2E, JF93E, JF94E, JF94G
3	БРОЙЛЕР ЭЛЕКТРИЧЕСКИЙ	DUKE	FBS-EC-230CE
4	ДОЗАТОР ЗАМОРОЖЕННОГО КАРТОФЕЛЯ (фасовочная машина)	FRANKE	F303, F30n
5	ДОЗАТОР ЗАМОРОЖЕННОГО КАРТОФЕЛЯ (фасовочная машина)	FRUMASTER	EKS80JSS
6	ДОЗАТОР ЗАМОРОЖЕННОГО КАРТОФЕЛЯ (фасовочная машина)	RAM	200Fx
7	ЖИРОУЛОВИТЕЛЬ (оператор)	GREASE GUARDIAN	g12
8	ЛЕДОГЕНЕРАТОР	MANTOVOC	QD0212A, SY0324A, UY0240A
9	МАШИНА ПОСУДОМОЕЧНАЯ	WINTERHALTER	UC-XL
10	МОРОЗИЛЬНИК КУХОННЫЙ (кухонный фризёр)	TRUE	T-23
11	МОРОЗИЛЬНИК КУХОННЫЙ (кухонный фризёр)	Turbo Air	FD-650F
12	МОРОЗИЛЬНИК КУХОННЫЙ ПРИГРИЛЬНЫЙ (пригрильный фризёр)	FOLLETT	ZF120, ZF130
13	МОРОЗИЛЬНИК КУХОННЫЙ ПРИГРИЛЬНЫЙ (пригрильный фризёр)	FRANKE	FFV-520, FFV-510S, FFV-745S
14	ПЕЧЬ МИКРОВОЛНОВАЯ	AMANA (MENUMASTER)	DEC18E2, HDC618Z, OCS24T1BK
15	ПОДОГРЕВ СТОЛА ЗАПРАВОЧНОГО	FOLLETT	FOLLETT
16	ПОДОГРЕВ СТОЛА ЗАПРАВОЧНОГО	FRANKE	HEATING ELEMENT TABLE TOP DOUBLE
17	ПРЕСС ДЛЯ МУСОРА(компактор)	ORWAK	5030
18	СИСТЕМА ANSUL	ANSUL (TSCO)	6-102
19	СТАНЦИЯ ДЛЯ ПРИГОТОВЛЕНИЯ ЯИЦ	A.JANTUNES (ROUNDUP)	ES-600, ES-1200
20	СТАНЦИЯ ФАСОВКИ КАРТОФЕЛЯ (бин для картофеля)	FOLLETT	GRAL 300, SG90-BK
21	СТАНЦИЯ ФАСОВКИ КАРТОФЕЛЯ (бин для картофеля)	FRANKE	FRY HOLD STATION
22	СТОЛ ЗАПРАВОЧНЫЙ	FOLLETT	Все модели
23	СТОЛ ЗАПРАВОЧНЫЙ	FRANKE	Все модели
24	ТОСТЕР ВЕРТИКАЛЬНЫЙ	PRINCE CASTLE	DCFT-BKCE
25	ТОСТЕР ВЕРТИКАЛЬНЫЙ	A.JANTUNES (ROUNDUP)	VCT-2000
26	ФИЛЬТР-УВС	FRANKE	ECOVENT
27	ФРИЗЕР ДЛЯ МОРОЖЕНОГО	TAYLOR	07055FW27
28	ФРИЗЕР КОМБИНИРОВАННЫЙ ДЛЯ МОРОЖЕНОГО И КОКТЕЙЛЕЙ	TAYLOR	C606-AC
29	ФРИТОРИЦА ГАЗОВАЯ	FRUMASTER	FPGL430CA, FFRM45CSD
30	ФРИТОРИЦА ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ	FRUMASTER	Все модели
31	ХОЛОДИЛЬНИК КУХОННЫЙ (кухонный кулер)	FRANKE	33N
32	ХОЛОДИЛЬНИК КУХОННЫЙ (кухонный кулер)	SILVER KING	SKTTR
33	ХОЛОДИЛЬНИК КУХОННЫЙ (кухонный кулер)	FOLLETT	SC98BK
34	ХОЛОДИЛЬНИК КУХОННЫЙ (кухонный кулер)	TRUE	Все модели
35	ХОЛОДИЛЬНИК КУХОННЫЙ (кухонный кулер)	Turbo Air	FD-600R, TB-2G, FUR-28
36	ШКАФ ТЕПЛОЙ (РНУ) Visper King	DUKE	IRHS24-20
37	ШКАФ ТЕПЛОЙ (РНУ) Visper King	PRINCE CASTLE	DNB-BK, ENB24CE, ENB34ACE
38	ШКАФ ТЕПЛОЙ (бин для сэндвичей)	FRANKE	DNB2PT
39	ШКАФ ТЕПЛОЙ (бин для сэндвичей)	FOLLETT	CHUTE
40	ШКАФ ТЕПЛОЙ (пирожковой)	FRANKE	CHUTE SC3-SH1050BK
41	МОРОЗИЛЬНИК КУХОННЫЙ ПРИГРИЛЬНЫЙ (фризер пригрильный)	H&K EUROPE	MCPM-2
42	СТАНЦИЯ ФАСОВКИ КАРТОФЕЛЯ (бин для картофеля)	H&K EUROPE	Все модели
43	СТОЛ ЗАПРАВОЧНЫЙ	H&K EUROPE	Все модели
44	ШКАФ ТЕПЛОЙ (бин для сэндвичей)	H&K EUROPE	Все модели

Заказчик:
По Доверенности № БР 3004 (6) от
ООО «БУРГЕР РУС»

М.П. 

Исполнитель:
Генеральный директор
ООО «ВИСТЕКС»

М.П.  С.Н. /

8

Приложение № 3

«16» июня 2017 г.
к Договору № ВС-1395-17 от «16» июня 2017 г.
между ООО «БУРГЕР РУС» и ООО «ВИСТЕКС»

График планово-профилактических работ

Оборудование	Производитель	Модель	Время проведения ППР	кол-во часов на ед.	Кол-во профилактик за год
СИСТЕМА ANSUL БРОЙЛЕР + ФРИ FRANKE	ANSUL (TICO)	R-102	ночь	1,5 часа на 1 вонт	2
БРОЙЛЕР	DUKE/ NESCO	FVB-EC-230CE /FR4E	ночь	2	2
КОМБО	TAYLOR	C606	день	3	2
ЛЬДОГЕНЕРАТОР	MANTOWOC	OY0214	день	3	2
ФРИТЮРНИЦА	FRYMASTER		ночь	1 час на ванну	1
холодильная и морозильная камера			день	4 часа	4
ФИЛЬТР-УВС	FRANKE	ECOVENT	ночь	0,5 час/ 1 час (замена уф-лампы)	2

1. Время подготовки к ППР КОМБО-МАШИНЫ - 1 час в урочное время
2. Даты проведения профилактических работ назначаются в соответствии с датой ввода в эксплуатацию оборудования.

Заказчик:
По Доверенности № БР-300-16/ю
ООО «БУРГЕР РУС»
М.П. Крутелев И.С. /

Исполнитель:
Генеральный директор
ООО «ВИСТЕКС»
М.П. / Попова С.Н. /

Приложение № 4

«16» июня 2017 г.
к Договору № ВС-1395-17 от «16» июня 2017 г.
между ООО «БУРГЕР РУС» и ООО «ВИСТЕКС»

Перечень расходных материалов и периодичность их замены

Модель	Наименование	Артикул	Периодичность замены		
			1ое полугодие	2ое полугодие	итого в год, шт.
Базовый комплект Anpil	Копачок защитный резин. на сопло висула	700070	8	8	16
	Тестовая линия	700037	1	1	2
	Проволочный трос для системы ANSUL	700034		1	1
	Вставка плавкая для ANSUL 138° C	700068	4	4	8
EcoVent-система	Вставка плавкая для ANSUL 260° C	73867	3	3	6
	УФ-лампа, U-образной формы	19002834	-	1	1
	Выключатель Выкл/Выкл (кнопочный выключатель)	19002839	-	1	1
	Лезвие соскребающее пластиковое (мороженое)	046235	2	2	4
Комбо Taylor C606	Набор резиновых уплотнений	X49463-59	1	1	2
	Лезвие соскребающее для коктейля	041103	2	2	4

Работа по ремонту неисправностей, выявленных в ходе проведения профилактики, в стоимость самой профилактики не входит и оплачивается отдельно.

Заказчик:
По Доверенности № БР 300/16/ю
ООО «БУРГЕР РУС»
М.П. Крутелев И.С. /

Исполнитель:
Генеральный директор
ООО «ВИСТЕКС»
М.П. / Попова С.Н. /

Документы, предоставленные Заказчиком (42/71)

Приложение № 5

«16» июня 2017 г.
к Договору № ВС-1395-17 от «16» июня 2017 г.
между ООО «БУРГЕР РУС» и ООО «ВИСТЕКС»

Условия гарантийного сервисного обслуживания и ремонтных работ

1. ИСПОЛНИТЕЛЬ проводит гарантийное обслуживание в соответствии с требованиями технической документации для конкретного Оборудования следующих производителей:

№	Производитель оборудования	Модель	Срок гарантийных обязательств
1	TAYLOR		
2	FRYMASTER	Все модели	1 (один) год с даты ввода в эксплуатацию
3	PRINCE CASTLE	Все модели	1 (один) год с даты ввода в эксплуатацию
4	NESCO	Все модели	1 (один) год с даты ввода в эксплуатацию
5	A.J.LANTUNES (ROUNDUP)	Все модели	1 (один) год с даты ввода в эксплуатацию
6	MANITOWOC ICE	Все модели	1 (один) год с даты ввода в эксплуатацию
7	SRIVAK	Все модели	1 (один) год с даты ввода в эксплуатацию
8	DUKE	Все модели	1 (один) год с даты ввода в эксплуатацию
9	GREASE GUARDIAN	Все модели	1 (один) год с даты ввода в эксплуатацию
10	FRANKE	Все модели	1 (один) год с даты ввода в эксплуатацию
11	SILVER KING	Все модели	1 (один) год с даты ввода в эксплуатацию
12	ANSUL	Все модели	1 (один) год с даты ввода в эксплуатацию

- По вызову ЗАКАЗЧИКА специалист ИСПОЛНИТЕЛЯ осуществляет диагностику неисправностей и проводит необходимые ремонтные работы Оборудования по гарантии.
- Перечень НЕ ГАРАНТИЙНЫХ СЛУЧАЕВ по ремонту Оборудования. Оборудование не подлежит гарантийному ремонту при:
 1. нарушении пользователем инструкции по эксплуатации, небрежном обращении;
 2. включении в сеть с несоответствующими параметрами;
 3. вмешательстве в ремонт не уполномоченными лицами;
 4. проникновении воды и других жидкостей внутрь оборудования;
 5. стертым или отсутствующим серийным номером.

Также гарантии не распространяется на:

1. ремонты по замене запчастей частей произведенные исключительно по желанию владельца;
2. ремонты при воздействии каких-либо внешних факторов (механические, термические, или иные не предусмотренные инструкцией по эксплуатации);
3. расходные запасные части (предохранители, батареи питания, лампы, уплотнения, плавающие вставки, декоративные части, не влияющие на нормальное использование оборудования).

В гарантии не включены:

1. стоимость работ, запасных частей и материалов необходимых для проведения планового технического обслуживания оборудования, настройки, смазки, чистки узлов и деталей;
2. ремонты, вызванные отсутствием проведения плановых технических работ;
3. естественные шум и вибрация, естественный износ;

4. Гарантия на заменяемые запчасти 90 дней, считая с даты установки, за исключением запчастей и предохранителей при условии выполнения персоналом предприятий инструкций по эксплуатации Оборудования и необходимых регламентных работ, в т.ч. по мытью оборудования и отдельных узлов.
5. В случае предоставления Услуг по гарантии на объекте, расположенном вне г. Москвы, ЗАКАЗЧИК оплачивает ИСПОЛНИТЕЛЮ транспортные расходы в соответствии с п.6 таблицы с Тарифами на предоставление услуг Приложения №1 к Договору.

Заказчик:
По Доверенности № БР 300-16 от
ООО «БУРГЕР РУС»

М.П. Крутев Н.С.

Исполнитель:
Заведующий директор
ООО «ВИСТЕКС»

М.П. /Рогова С.Н./

Приложение № 6

«16» июня 2017 г.
к Договору № ВС-1395-17 от «16» июня 2017 г.
между ООО «БУРГЕР РУС» и ООО «ВИСТЕКС»

Чек-лист проверки КОМБО TAYLOR C 606

Чек-лист проверки фронтальной ТЭН ТAYLOR C 606 по заказчику №:

Объект: _____ Дата: _____
 А. объект: _____ С. фронтальный вход: _____
 Д. адрес: _____ О. дата ввода:

ПРОБЛЕМА	КОД	ОПИСАНИЕ	ДАТА	СТАТУС
Исправлен ли блок управления	01010	Блок управления	01010	И
Исправлен ли блок нагрева	01020	Блок нагрева	01020	И
Исправлен ли блок охлаждения	01030	Блок охлаждения	01030	И
Исправлен ли блок размораживания	01040	Блок размораживания	01040	И
Исправлен ли блок размораживания	01050	Блок размораживания	01050	И
Исправлен ли блок размораживания	01060	Блок размораживания	01060	И
Исправлен ли блок размораживания	01070	Блок размораживания	01070	И
Исправлен ли блок размораживания	01080	Блок размораживания	01080	И
Исправлен ли блок размораживания	01090	Блок размораживания	01090	И
Исправлен ли блок размораживания	01100	Блок размораживания	01100	И
Исправлен ли блок размораживания	01110	Блок размораживания	01110	И
Исправлен ли блок размораживания	01120	Блок размораживания	01120	И
Исправлен ли блок размораживания	01130	Блок размораживания	01130	И
Исправлен ли блок размораживания	01140	Блок размораживания	01140	И
Исправлен ли блок размораживания	01150	Блок размораживания	01150	И
Исправлен ли блок размораживания	01160	Блок размораживания	01160	И
Исправлен ли блок размораживания	01170	Блок размораживания	01170	И
Исправлен ли блок размораживания	01180	Блок размораживания	01180	И
Исправлен ли блок размораживания	01190	Блок размораживания	01190	И
Исправлен ли блок размораживания	01200	Блок размораживания	01200	И
Исправлен ли блок размораживания	01210	Блок размораживания	01210	И
Исправлен ли блок размораживания	01220	Блок размораживания	01220	И
Исправлен ли блок размораживания	01230	Блок размораживания	01230	И
Исправлен ли блок размораживания	01240	Блок размораживания	01240	И
Исправлен ли блок размораживания	01250	Блок размораживания	01250	И
Исправлен ли блок размораживания	01260	Блок размораживания	01260	И
Исправлен ли блок размораживания	01270	Блок размораживания	01270	И
Исправлен ли блок размораживания	01280	Блок размораживания	01280	И
Исправлен ли блок размораживания	01290	Блок размораживания	01290	И
Исправлен ли блок размораживания	01300	Блок размораживания	01300	И
Исправлен ли блок размораживания	01310	Блок размораживания	01310	И
Исправлен ли блок размораживания	01320	Блок размораживания	01320	И
Исправлен ли блок размораживания	01330	Блок размораживания	01330	И
Исправлен ли блок размораживания	01340	Блок размораживания	01340	И
Исправлен ли блок размораживания	01350	Блок размораживания	01350	И
Исправлен ли блок размораживания	01360	Блок размораживания	01360	И
Исправлен ли блок размораживания	01370	Блок размораживания	01370	И
Исправлен ли блок размораживания	01380	Блок размораживания	01380	И
Исправлен ли блок размораживания	01390	Блок размораживания	01390	И
Исправлен ли блок размораживания	01400	Блок размораживания	01400	И
Исправлен ли блок размораживания	01410	Блок размораживания	01410	И
Исправлен ли блок размораживания	01420	Блок размораживания	01420	И
Исправлен ли блок размораживания	01430	Блок размораживания	01430	И
Исправлен ли блок размораживания	01440	Блок размораживания	01440	И
Исправлен ли блок размораживания	01450	Блок размораживания	01450	И
Исправлен ли блок размораживания	01460	Блок размораживания	01460	И
Исправлен ли блок размораживания	01470	Блок размораживания	01470	И
Исправлен ли блок размораживания	01480	Блок размораживания	01480	И
Исправлен ли блок размораживания	01490	Блок размораживания	01490	И
Исправлен ли блок размораживания	01500	Блок размораживания	01500	И
Исправлен ли блок размораживания	01510	Блок размораживания	01510	И
Исправлен ли блок размораживания	01520	Блок размораживания	01520	И
Исправлен ли блок размораживания	01530	Блок размораживания	01530	И
Исправлен ли блок размораживания	01540	Блок размораживания	01540	И
Исправлен ли блок размораживания	01550	Блок размораживания	01550	И
Исправлен ли блок размораживания	01560	Блок размораживания	01560	И
Исправлен ли блок размораживания	01570	Блок размораживания	01570	И
Исправлен ли блок размораживания	01580	Блок размораживания	01580	И
Исправлен ли блок размораживания	01590	Блок размораживания	01590	И
Исправлен ли блок размораживания	01600	Блок размораживания	01600	И
Исправлен ли блок размораживания	01610	Блок размораживания	01610	И
Исправлен ли блок размораживания	01620	Блок размораживания	01620	И
Исправлен ли блок размораживания	01630	Блок размораживания	01630	И
Исправлен ли блок размораживания	01640	Блок размораживания	01640	И
Исправлен ли блок размораживания	01650	Блок размораживания	01650	И
Исправлен ли блок размораживания	01660	Блок размораживания	01660	И
Исправлен ли блок размораживания	01670	Блок размораживания	01670	И
Исправлен ли блок размораживания	01680	Блок размораживания	01680	И
Исправлен ли блок размораживания	01690	Блок размораживания	01690	И
Исправлен ли блок размораживания	01700	Блок размораживания	01700	И
Исправлен ли блок размораживания	01710	Блок размораживания	01710	И
Исправлен ли блок размораживания	01720	Блок размораживания	01720	И
Исправлен ли блок размораживания	01730	Блок размораживания	01730	И
Исправлен ли блок размораживания	01740	Блок размораживания	01740	И
Исправлен ли блок размораживания	01750	Блок размораживания	01750	И
Исправлен ли блок размораживания	01760	Блок размораживания	01760	И
Исправлен ли блок размораживания	01770	Блок размораживания	01770	И
Исправлен ли блок размораживания	01780	Блок размораживания	01780	И
Исправлен ли блок размораживания	01790	Блок размораживания	01790	И
Исправлен ли блок размораживания	01800	Блок размораживания	01800	И
Исправлен ли блок размораживания	01810	Блок размораживания	01810	И
Исправлен ли блок размораживания	01820	Блок размораживания	01820	И
Исправлен ли блок размораживания	01830	Блок размораживания	01830	И
Исправлен ли блок размораживания	01840	Блок размораживания	01840	И
Исправлен ли блок размораживания	01850	Блок размораживания	01850	И
Исправлен ли блок размораживания	01860	Блок размораживания	01860	И
Исправлен ли блок размораживания	01870	Блок размораживания	01870	И
Исправлен ли блок размораживания	01880	Блок размораживания	01880	И
Исправлен ли блок размораживания	01890	Блок размораживания	01890	И
Исправлен ли блок размораживания	01900	Блок размораживания	01900	И
Исправлен ли блок размораживания	01910	Блок размораживания	01910	И
Исправлен ли блок размораживания	01920	Блок размораживания	01920	И
Исправлен ли блок размораживания	01930	Блок размораживания	01930	И
Исправлен ли блок размораживания	01940	Блок размораживания	01940	И
Исправлен ли блок размораживания	01950	Блок размораживания	01950	И
Исправлен ли блок размораживания	01960	Блок размораживания	01960	И
Исправлен ли блок размораживания	01970	Блок размораживания	01970	И
Исправлен ли блок размораживания	01980	Блок размораживания	01980	И
Исправлен ли блок размораживания	01990	Блок размораживания	01990	И
Исправлен ли блок размораживания	02000	Блок размораживания	02000	И

Заказчик:
По Доверенности № БР 300-16 от
ООО «БУРГЕР РУС»

М.П. Крутев Н.С.

Исполнитель:
Генеральный директор
ООО «ВИСТЕКС»

М.П. /Рогова С.Н./

Документы, предоставленные Заказчиком (43/71)

Приложение № 7

«16» июня 2017 г.
к Договору № ВС-1395-17 от «16» июня 2017 г.
между ООО «БУРГЕР РУС» и ООО «ВИСТЕКС»

Чек-лист проверки ФРИТЮРНИЦЫ FRUMASTER (электрическая)

ЧЕК-ЛИСТ проверки фритюрницы FRUMASTER (электрическая) к заказ-приказу №:			
Объект	Дата		
Контент	Имя		
Адрес	Серийный номер		
ПРОВЕРКА ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ ЗАВЯЗКОВ			
Штепсельная розетка	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Штепсельный вилка	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Сетевой шнур	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Защитные элементы монтажной	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Интерфейсная плата при выборе драйвера регулятора	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Выпрямительная цепочка исправность всех фаз	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Комплекс силовых ключей	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Полупроводниковый выпрямитель	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Выполнены работы по монтажу элементов ТЭНа	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Работа контроллера индуктора, клапана	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Датчик температуры	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Очистка от жира внутренности объема	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ПРИМЕЧАНИЕ			
ФИЛЬТРОВАЛЬНАЯ СИСТЕМА			
Крышка слива и ручка	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Уплотнительная резина на трубе слива для жира	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Защелки крышки и кнопки	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Выполнены работы	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ПРИМЕЧАНИЕ			
ПРОВЕРКА ДЕТАЛЕЙ КОНСТРУКЦИИ			
Крышка	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Резинка в объеме	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Держатель крышки	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Винты крепления сливной	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ручка дверки	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ПРИМЕЧАНИЕ			
ПРОВЕРКА РАБОТЫ			
Работа температурного датчика	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Проверка датчика скорости	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Проверка работы клапана	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Работа насоса	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ПРИМЕЧАНИЕ			
Комментарии и рекомендации			
Исполнитель	КЛПШПТ (Фамилия, Имя, должность, И-О)		
Имя иер.	Имя иер.		
Подпись	Подпись, Инициалы		
М.П.	М.П.		

Заказчик:
По Договору № БР 300-16/00
ООО «БУРГЕР РУС»
Круглова Н.С.
М.П.

Исполнитель:
Генеральный директор
ООО «ВИСТЕКС»
Рогова С.Н.
М.П.

Приложение № 8

«16» июня 2017 г.
к Договору № ВС-1395-17 от «16» июня 2017 г.
между ООО «БУРГЕР РУС» и ООО «ВИСТЕКС»

Чек-лист проверки ФРИТЮРНИЦЫ FRUMASTER (газ)

ЧЕК-ЛИСТ проверки фритюрницы FRUMASTER (газ) к заказ-приказу №:			
Объект	Дата		
Контент	Имя		
Адрес	Серийный номер		
ПРОВЕРКА ЦЕЛОСТНОСТИ ЭЛЕКТРИЧЕСКО-И ЦЕПИ И ЗАВЯЗКИ НА			
Штепсельная розетка	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Штепсельная вилка	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Сетевой шнур	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Защитные элементы монтажной	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Интерфейсная плата при выборе драйвера регулятора	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Трет. элемент и цепи	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Выпрямительная цепочка исправность всех фаз	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Комплекс силовых ключей	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Полупроводниковый выпрямитель	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Выполнены работы по монтажу элементов ТЭНа	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Работа контроллера индуктора, клапана	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Датчик температуры	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Очистка от жира внутренности объема	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ПРИМЕЧАНИЕ			
ФИЛЬТРОВАЛЬНАЯ СИСТЕМА			
Крышка слива и ручка	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Уплотнительная резина на трубе слива для жира	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Защелки крышки и кнопки	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Выполнены работы	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ПРИМЕЧАНИЕ			
ГАЗОВАЯ СИСТЕМА			
Газовый гибкий подвод	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Крышка газовой	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Панельный газ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Системный газовый	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Работа газового клапана	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ПРИМЕЧАНИЕ			
ПРОВЕРКА РАБОТЫ			
Работа температурного датчика	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Проверка датчика скорости	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Проверка работы клапана	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Проверка клапанов продувки	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Выполнены работы	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ПРИМЕЧАНИЕ			
Комментарии и рекомендации			
Исполнитель	КЛПШПТ (Фамилия, Имя, должность, И-О)		
Имя иер.	Имя иер.		
Подпись	Подпись, Инициалы		
М.П.	М.П.		

Заказчик:
По Договору № БР 300-16/00
ООО «БУРГЕР РУС»
Круглова Н.С.
М.П.

Исполнитель:
Генеральный директор
ООО «ВИСТЕКС»
Рогова С.Н.
М.П.

Документы, предоставленные Заказчиком (44/71)

Приложение № 9

«16» июня 2017 г.
к Договору № ВС-1395-17 от «16» июня 2017 г.
между ООО «БУРГЕР РУС» и ООО «ВИСТЕКС»

Чек-лист проверки бройлера NIECO

Чек-лист проверки бройлера NIECO к заказ-наряду №: _____					
Объект					Дата
Клиент					Месяц
Адрес					Средний номер
ПРОВЕРКА СОСТОЯНИЯ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ ЭЛЕМЕНТОВ					
	исправно	неисправно	артикул	Кол-во	Замечено
Штебель на розетке	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Штебель на вилке	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Сетевой кабель	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Провода не касаются острых кромок	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Напряжение в сети	L1N	L2N	L3N	вольт	
Наличие заземления в розетке	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Сетевой выключатель	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Кнопочная панель и индикатор	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Протирка контактов в зажиме	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Визуальный осмотр	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
ПРИМЕЧАНИЯ:					
ПРОВЕРКА СОСТОЯНИЯ И ЧИСТОТЫ ЭЛЕМЕНТОВ					
	исправно	неисправно	артикул	Кол-во	Замечено
Проверка состояния цепи	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Отрегулировать натяжение цепи	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Замер скорости вращения	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	о/минуту		<input type="checkbox"/>
Состояние деталей инструкции аппарата	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Перевернуть ТЭНы (сл. Модель)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Поменять места пламегасителя	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Газовая подкачка (газовая модель)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Тип подкачки		<input type="checkbox"/>
Манометр (газовая модель)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Давление		<input type="checkbox"/>
Колесики	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Трап крепления к стене	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
ПРИМЕЧАНИЯ:					
ПРОВЕРКА РАБОТЫ					
	исправно	неисправно	артикул	Кол-во	Замечено
Сделать калибровку температуры	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Проверка исправности ТЭНов по току	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Проверка поджига на поддоне	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Посмотреть узел розжига	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Горение без перебоев	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Проверка качества дровосеки (не медлер)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Комментарии и рекомендации					
Заказчик:	Исполнитель:				
(должность, фамилия)	(фамилия, инициалы)				
подпись	подпись				
М.П.	М.П.				

Заказчик:
По Договору № БР-300-16 от
ООО «БУРГЕР РУС»
/ Крутелов И.С. /



Исполнитель:
Генеральный директор
ООО «ВИСТЕКС»
/ Рогова С.Н. /



Приложение № 10

«16» июня 2017 г.
к Договору № ВС-1395-17 от «16» июня 2017 г.
между ООО «БУРГЕР РУС» и ООО «ВИСТЕКС»

Чек-лист проверки бройлера DUKE

Чек-лист проверки бройлера DUKE к заказ-наряду №: _____					
Объект					Дата
Клиент					Месяц
Адрес					Средний номер
ПРОВЕРКА СОСТОЯНИЯ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ ЭЛЕМЕНТОВ					
	исправно	неисправно	артикул	Кол-во	Замечено
Штебель на розетке	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Штебель на вилке	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Сетевой кабель	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Провода не касаются острых кромок	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Напряжение в сети	L1N	L2N	L3N	вольт	
Наличие заземления в розетке	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Сетевой выключатель	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Кнопочная панель и индикатор	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Протирка контактов в зажиме	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
ПРИМЕЧАНИЯ:					
ПРОВЕРКА СОСТОЯНИЯ И ЧИСТОТЫ ЭЛЕМЕНТОВ					
	исправно	неисправно	артикул	Кол-во	Замечено
Проверка состояния цепи конвейера	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Проверка состояния привода цепи	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Проверка инструмента для очистки	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Проверка наличия всех деталей	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Колесики	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Параллельные колесики	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
ПРИМЕЧАНИЯ:					
ПРОВЕРКА РАБОТЫ					
	исправно	неисправно	артикул	Кол-во	Замечено
Проверка конвейера охлаждения	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Проверка исправности ТЭНов по току	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Проверка поджига поддона	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Проверка качества дровосеки (медлелер)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Комментарии и рекомендации					
Заказчик:	Исполнитель:				
(должность, фамилия)	(фамилия, инициалы)				
подпись	подпись				
М.П.	М.П.				

Заказчик:
По Договору № БР-300-16 от
ООО «БУРГЕР РУС»
/ Крутелов И.С. /



Исполнитель:
Генеральный директор
ООО «ВИСТЕКС»
/ Рогова С.Н. /



РАСХОДЫ СЫРЬЕВАГОС И РАВАСИВЫ ЧАСТИ И МАТЕРИАЛОВ

К. ЗАКАЗ-МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Наименование расхода сырья и материалов	Единицы измерения			Количество	Цена, руб./ед.	Сумма, руб./ед.	Итого	Сумма, руб./ед.	Итого
		м	д	с						
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										

Итого: ...

Получено: ...

Выдано: ...

Сумма: ...

Итого: ...

Итого: ...

Заказчик:
По Доверенности № БР 304-16/04
ООО «БУБЕР РУС»
М.П. Крутелов И.И.

Исполнитель:
Генеральный директор
ООО «ИТЕК»
М.П. Иванова С.Н.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОТ 13.07.2012 ГОДА №15Д**

г. Москва

«10» октября 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Мимориа», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Савельева Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации ООО «БУРГЕР РУС» Перевозчикова Артема Владимировича, действующего на основании Доверенности от 27.05.2016 г., удостоверенной Гибловым Михаилом Ивановичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 7-3118, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 года №15Д (далее – Договор) о нижеследующем:

- С «10» октября 2017 года изменить п. 2.1 Договора и изложить его в новой редакции:
«2.1. **Срок аренды.** Настоящий договор действует с Даты Начала Аренды согласно п. 1.2. Договора, которая совпадает с датой подписания Акта приема-передачи (далее по тексту – «Дата Начала Аренды») и действует до «31» декабря 2022 года. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право на продление/заключение нового договора аренды.»
- Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора. Соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации.
- Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Соглашением, положения Договора аренды и дополнительных соглашений к нему остаются без изменений.
- Настоящее Соглашение составлено и подписано в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Арендатор обязуется обеспечить подачу настоящего Соглашения в уполномоченный в соответствии с законодательством орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения несет Арендатор.

6. Реквизиты сторон:

Арендодатель
«Общество с ограниченной ответственностью «Мимориа»
115035, г.Москва, ул.Садовническая, д.72, стр.1, оф.6
ОГРН 5157746085118
ИНН 9705054266 КПП 770501001
р/с 40702810901600003501 в АО «Альфа-Банк» г.Москва
к/с 30101810200000000593 БИК 044525593

Генеральный директор

Савельев Е.В.



Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС»
119002, г.Москва, ул.Арбат,29
Почтовый адрес: 107023, г.Москва, Медовый переулок, д.5, стр.1
ИНН 7719723690, ОГРН 1097746274009
р/с 40702810000060001274 в ПАО Банк ВТБ
к/с 30101810700000000187 БИК 044525187

Директор департамента недвижимости, строительства и эксплуатации

Перевозчиков А.В.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОТ 13.07.2012 ГОДА №15Д**

г. Москва

«20» ноября 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Мимориа», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Савельева Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации ООО «БУРГЕР РУС» Перевозчикова Артема Владимировича, действующего на основании Доверенности от 27.05.2016г., удостоверенной Гибловым Михаилом Ивановичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 7- 3118, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 года №15Д (далее – Договор) о нижеследующем:

- С 01.01.2018 г. изменить п. 3.2.1 Договора и изложить его в новой редакции: «3.2.1. Арендная плата за все помещения составляет 1 575 000 (Один миллион пятьсот семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18% - 240 254 (Двести сорок тысяч двести пятьдесят четыре) рубля 24 копейки. Стоимость операционных услуг финансовых организаций включена в Базовую Арендную плату»
- Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора. Соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации.
- Во всем остальном, положения Договора аренды остаются без изменений.
- Настоящее Соглашение составлено и подписано в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Арендодатель обязуется обеспечить подачу настоящего Соглашения в уполномоченный в соответствии с законодательством орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения несет Арендодатель.

6. Реквизиты сторон:

Арендодатель
«Общество с ограниченной ответственностью «Мимориа»

115035, г.Москва, ул.Садовническая, д.72, стр.1, оф.6
ОГРН 5157746085118
ИНН 9705054266 КПП 770501001
р/с 40702810901600003501 в АО «Альфа-Банк» г.Москва
к/с 30101810200000000593 БИК 044525593
Генеральный директор



Савельев Е.В.

Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС»

119002, г.Москва, ул.Арбат,29
Почтовый адрес: 107023, г.Москва, Медовый переулок, д.5, стр.1
ИНН 7719723690, ОГРН 1097746274009
р/с 40702810000060001274 в ПАО Банк ВТБ
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187

Директор департамента недвижимости, строительства и эксплуатации

Перевозчиков А.В.



РОМАНОВА Е.А.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОТ 13.07.2012 ГОДА №15Д**

г. Москва

«01» января 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Мимориа», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Савельева Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации ООО «БУРГЕР РУС» Перевозчикова Артема Владимировича, действующего на основании Доверенности от 27.05.2016г., удостоверенной Гибловым Михаилом Ивановичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 7- 3118, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 года №15Д (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Настоящим стороны пришли к соглашению, что в период с «01» января 2019 года по «31» декабря 2019 года включительно Базовая Арендная Плата начисляется и оплачивается Арендатором следующим образом:

1.1. В период с «01» января 2019 года по «31» декабря 2019 года включительно Базовая Арендная Плата определяется ежемесячно в рублях как произведение Товарооборота за Отчетный период и установленного Процента от Товарооборота, но не может быть меньше суммы Минимального размера Базовой Арендной Платы, указанной в п. 1.2. настоящего Соглашения.

Если произведение Товарооборота за Отчетный период и установленного Процента от Товарооборота превышает Минимальный размер Базовой Арендной Платы за указанный отчетный месяц, выплаченный Арендатором, Арендатор оплачивает Арендодателю указанную сумму превышения, которая включает в себя НДС по ставке, установленной действующим законодательством, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней от даты окончания отчетного периода.

Процент от Товарооборота – ставка в размере 12 (двенадцать) % от Товарооборота за Отчетный период. Отчетный период - период времени продолжительностью 1 (Один) календарный месяц. Первый отчетный период начинается с «01» января 2019 года.

Товарооборот – общая сумма выручки включая НДС, полученная Арендатором (как в наличной, так и безналичной форме) от ведения коммерческой деятельности в Помещении, в течение Отчетного периода, определяемая на основании показаний Z-отчетов контрольно-кассовой техники Арендатора. Продажа в кредит приравнивается к продаже посредством наличного расчета. Справка о Товарообороте, составленная по форме Приложения № 1 к настоящему Соглашению, направляется Арендатором Арендодателю не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты окончания Отчетного периода на электронный адрес Арендодателя: primak.u@alta-plus.com.

В Товарооборот не включаются любые выплаченные покупателям в соответствии с законодательством о защите прав потребителей суммы рекламаций по дефектным или некачественным товарам (не превышающие цену товара).

1.2. В период с «01» января 2019 года по «28» февраля 2019 года включительно Минимальный размер Базовой Арендной Платы составляет 1 681 700 (один миллион шестьсот восемьдесят одна тысяча семьсот) рублей 00 копеек включая НДС 20% за все Помещение в месяц;

В период с «01» марта 2019 года по «31» декабря 2019 года включительно Минимальный размер Базовой Арендной Платы составляет 1 338 750 (один миллион триста тридцать восемь тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек включая НДС 20% за все Помещение в месяц;

1.3. Минимальный размер Базовой Арендной Платы уплачивается Арендатором в порядке и сроки, установленные п. 3.4. Договора.

Если произведение Товарооборота за Отчетный период, на установленный Процент от Товарооборота, за Отчетный период, превышает Минимальный размер Базовой Арендной Платы за указанный Отчетный период, выплаченный Арендатором, Арендатор оплачивает Арендодателю указанную сумму превышения,

которая включает в себя НДС по ставке, установленной действующим законодательством, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней от даты окончания отчетного периода.

2. Настоящим сторонам пришли к соглашению, что с 01.01.2020 года размер Базовой Арендной платы составляет 1 681 700 (один миллион шестьсот восемьдесят одна тысяча семьсот) рублей 00 копеек включая НДС 20% за все Помещение в месяц.

3. Настоящим Стороны установили, что в период с «01» января 2019 года по «31» декабря 2019 года включительно п.п. 3.2.3. Договора, устанавливающий порядок увеличения размера Базовой Арендной Платы, применению не подлежат.

4. Настоящим Стороны установили, что в период с «01» января 2019 года по «31» декабря 2020 года включительно п.п. 8.2.2. Договора, устанавливающий право Арендатора на односторонний внесудебный отказ (расторжение) Договора, применению не подлежат.

5. Стороны пришли к соглашению, что направленное Арендатором Арендодателю уведомление № БР/019-19/п от «01» марта 2019 года о досрочном расторжении Договора в одностороннем внесудебном порядке, считать недействительным и не имеющим юридической силы для Сторон.

6. Остальные положения Договора остаются без изменений.

7. Во всем остальном, положения Договора аренды остаются без изменений.

8. Настоящее Соглашение составлено и подписано в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Арендатор обязуется обеспечить подачу настоящего Соглашения в уполномоченный в соответствии с законодательством орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения несет Арендатор.

10. Реквизиты сторон:

**Арендодатель
«Общество с ограниченной
ответственностью «Мимориа»**

115035, г.Москва, ул.Садовническая, д.72,
строение 1, 9 1 пом. Ш К 5 оф. 111
ОГРН 5157746085118
ИНН 9705054266 КПП 770501001
р/с 40702810901600003501 в АО «Альфа-
Банк» г.Москва
к/с 30101810200000000593 БИК 044525593

Генеральный директор

Савельев Е.В.

**Арендатор
Общество с ограниченной
ответственностью «БУРГЕР РУС»**

119002, г.Москва, ул.Арбат,29
Почтовый адрес: 107023, г.Москва, Медовый
перулок, д.5, стр.1
ИНН 7719723690, ОГРН 1097746274009
р/с 40702810000060001274 в Банк ВТБ (ПАО)
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187

**Директор департамента недвижимости,
строительства и эксплуатации**



Перевозчиков А.В.

Документы, предоставленные Заказчиком (51/71)

Приложение № 1

«Дополнительному соглашению от «01» января 2019 г.
к Договору аренды помещения № 15Д от 13.07.2012г.»

Справка о Товарообороте Арендатора

(форма)

Дата: «_» _____ 20__ года

Плательщик (Арендатор): _____

Договор № ___ от «_» _____ 20__ года

Период: _____

Дата	Товарооборот арендатора за день в рублях (в том числе НДС)	Количество покупок (выбитых чеков), совершенных в Помещении за день
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		

24		
25		
26		
27		
28		
29		
Итого за месяц:		

Дата: «_» _____ 20__ года

Плательщик (Арендатор): _____

Договор № ___ от «_» _____ 20__ года

Период: _____

Товарооборот арендатора, принятый к расчету Базовой Арендной Платы, в рублях (в том числе НДС)	Процент от Товарооборота	Произведение Товарооборота за Отчетный период и установленного Процента от Товарооборота, в рублях (в том числе НДС)	Минимальная Базовая арендная плата, в рублях (в том числе НДС)	Доплата Базовой части арендной платы, в рублях (в том числе НДС)	Количество совершенных в Помещении покупок (выбитых чеков)

Главный бухгалтер: _____ / _____

Генеральный директор: _____ / _____

Арендодатель
«Общество с ограниченной ответственностью «Миморин»»

115035, г.Москва, ул.Садовническая, д.72, строение 1, Э 1 пом. Ш К 5 оф. 111
ОГРН 5157746085118
ИНН 9705054266 КПП 770501001
р/с 40702810901600003501 в АО «Альфа-Банк» г.Москва
к/с 30101810200000000593 БИК 044525593

Генеральный директор

Савельев Е.В.

Арендатор
«Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС»»

119002, г.Москва, ул.Арбат, 29
Почтовый адрес: 107023, г.Москва, Меловый переулок, д.5, стр.1
ИНН 7719723690, ОГРН 1097746274009
р/с 40702810000060001274 в Банк ВТБ (ПАО)
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187

Директор департамента недвижимости, строительства и эксплуатации

Первозчиков А.В.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОТ 13.07.2012 ГОДА №15Д**

г. Москва

«22» декабря 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Мимория», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Савельева Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации ООО «БУРГЕР РУС» Перевозчикова Артема Владимировича, действующего на основании Доверенности от 27.05.2016 г., удостоверенной Гибловым Михаилом Илановичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 7-3118, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 года №15Д (далее – Договор) о нижеследующем:

- С 01.01.2017 г. изменить п. 3.2.1 Договора и изложить его в новой редакции:
«3.2.1. Арендная плата за все помещение составляет 1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 18%. Стоимость операционных услуг финансовых организаций включена в Базовую Арендную плату»
- Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора. Соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации.
- Во всем остальном, положения Договора аренды остаются без изменений.
- Настоящее Соглашение составлено и подписано в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Арендатор обязуется обеспечить подачу настоящего Соглашения в уполномоченный в соответствии с законодательством орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения несет Арендатор.
- Реквизиты сторон:**

Арендодатель
«Общество с ограниченной ответственностью «Мимория»
115035, г.Москва, ул.Садовническая, д.72, стр.1, оф.6
ОГРН 5157746085118
ИНН 9705054266 КПП 770501001
р/с 40702810901600003501 в АО «Альфа-Банк» г.Москва
к/с 30101810200000000593 БИК 044525593

Генеральный директор
Савельев Е.В.
М.П.



Арендатор
«Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС»
119002, г.Москва, ул.Арбат,29
Почтовый адрес: 107023, г.Москва, Медовый переулок, д.5, стр.1
ИНН 7719723690, ОГРН 1097746274009
р/с 40702810000060001274 в ПАО Банк ВТБ
к/с 30101810700000000187 БИК 044525187

Директор департамента недвижимости, строительства и эксплуатации
Перевозчиков А.В.
М.П.



**СОГЛАШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ ОТ 13.07.2012 ГОДА №15Д**

г.Москва

«01» июня 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Мимориа», ОГРН 5157746085118, ИНН 9705054266, КПП 770501001, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Игольников Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», ОГРН 1097746274009, ИНН 7719723690, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Медового Дмитрия, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее соглашение к договору аренды от 13.07.2012 года №15Д (далее – Договор).

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО

«20» апреля 2016 года зарегистрировано право собственности **Общества с ограниченной ответственностью «Мимориа»**, ОГРН 5157746085118, ИНН 9705054266, на нежилое здание, площадью 2 801,6 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г.Москва, ул.Барклай, д.10А, кадастровый номер 77:07:0005008:1108,

1. Стороны решили внести следующие изменения в Договор:

1.1. Изменить первый абзац преамбулы Договора, содержащий информацию об Арендодателе, изложив его в следующей редакции:

«**Общество с ограниченной ответственностью «Мимориа»**, ОГРН 5157746085118, ИНН 9705054266, КПП 770501001, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Игольников Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и...»

1.2. Изменить п.1.1.2. Договора, изложив его в следующей редакции:

«Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от 20.04.2016 года, выданным Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации №77-77/012-77/012/004/2016-2848/2 (собственник ООО «Мимориа»). Объект права: нежилое здание, площадь 2801,6 кв.м., количество этажей 4, в также подземных 1, адрес объекта: Российская Федерация, г.Москва, ул.Барклай, д.10А».

1.3. Изменить статью 11 Договора «Реквизиты Сторон» в части сведений об Арендодателе, изложив их в следующей редакции:

Общество с ограниченной ответственностью «Мимориа»
115035, г.Москва, ул.Садовническая, д.72, стр.1, оф.6
ОГРН 5157746085118
ИНН 9705054266 КПП 770501001
р/с 40702810901600003501 в АО «Альфа-Банк» г.Москва
к/с 3010181020000000593 БИК 044525593
Генеральный директор Игольников А.Н.»

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации. Условия настоящего Дополнительного соглашения, в соответствии со ст. 425 ГК РФ, применяются к отношениям Сторон, возникшим с 20.04.2016 года. Соглашение подписано в трех экземплярах.

3. Арендодатель обязуется обеспечить подачу настоящего Соглашения в уполномоченный в соответствии с законодательством орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения несет Арендодатель.

Арендодатель
«Общество с ограниченной ответственностью «Мимориа»
115035, г.Москва, ул.Садовническая, д.72, стр.1, оф.6
ОГРН 5157746085118
ИНН 9705054266 КПП 770501001
р/с 40702810901600003501 в АО «Альфа-Банк» г.Москва
к/с 3010181020000000593 БИК 044525593

Генеральный директор
Игольников А.Н.



Арендатор
«Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС»
119002, г.Москва, ул.Арбат,29
Почтовый адрес: 107023, г.Москва, Медовый переулок, д.5, стр.1
ИНН 7719723690, ОГРН 1097746274009
р/с 40702810000060001274 в ОАО Банк ВТБ
к/с 3010181070000000187
БИК 044525187

Генеральный директор
Медовый Дмитрий





**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 15Д ОТ 13.07.2012 ГОДА**

г. Москва

«29» июня 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Мимориа», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Савельева Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации Перевозчикова Артема Владимировича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гибловым Михаилом Ивановичем № 77 АГ 0289940 от 23.05.2019 года и зарегистрированной в реестре за № 77/121-и/77-2019-3-41, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к долгосрочному договору аренды № 15Д от 13.07.2012 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изменить п.3.2.1. Договора, изложив его в следующей редакции:
«3.2.1. Арендная плата за все помещения в период с «01» января 2020 года по «31» марта 2020 года составляет 1 338 750 (Один миллион триста тридцать восемь тысяч семьсот пятьдесят) рублей в т.ч. НДС-20% в размере 223 125 (Двести двадцать три тысячи сто двадцать пять) рублей, ежемесячно.

В связи с введением в г. Москве с 05.03.2020 года режима повышенной готовности на основании Указа Мэра Москвы от 05.03.2020 года №12-УМ и в исключение из положений Договора на период с «01» апреля 2020 года и до особого распоряжения органов государственной власти, но в любом случае не более чем по «14» июля 2020 года (включительно) временно приостановить ведение Арендатором коммерческой деятельности на территории Помещения. При этом составление акта о приостановке ведения коммерческой деятельности Арендатором не требуется. На период приостановки коммерческой деятельности Арендатора в Помещении, но не позднее, чем до «14» июля 2020 года включительно, Арендная плата Арендатором не оплачивается. В данный период Арендатор оплачивает Арендодателю Эксплуатационные расходы в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей, в т.ч. НДС-20% в размере 33 333,33 (Тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки, ежемесячно.

Арендатор оплачивает эксплуатационные расходы в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты подписания настоящего дополнительного соглашения.

С даты возобновления коммерческой деятельности Арендатора в Помещении, но не позднее, чем с «15» июля 2020 года по «30» сентября 2020 года (включительно) Арендная плата составляет 15% от товарооборота Арендатора, но не менее 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, в т.ч. НДС-20% в размере 83 333,33 (Восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки, ежемесячно.

С «01» октября 2020 года по «31» декабря 2020 года (включительно) Арендная плата составляет 15% от товарооборота Арендатора, но не менее 800 000 (Восемьсот тысяч) рублей, в т.ч. НДС-20% в размере 133 333,33 (Сто тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки, ежемесячно.

С «01» января 2021 года Арендная плата составляет 1 681 700 (Один миллион шестьсот восемьдесят одна тысяча семьсот) рублей, в т.ч. НДС-20% в размере 280283,33 (Двести восемьдесят тысяч двести восемьдесят три) рубля 33 копейки, ежемесячно.

Под Товарооборотом понимается общая сумма выручки Арендатора включая НДС, полученная Арендатором (как в наличной, так и в безналичной форме) от ведения коммерческой деятельности в Помещении в течение месяца, определяемая на основании Z-отчетов (отчетов о закрытии смены) контрольно-кассовой техники Арендатора, а также подтверждающие Продажа в кредит приравнивается к продаже посредством наличного расчета.

В Товарооборот не включаются любые выплаченные суммы рекламаций по дефектным или некачественным товарам, а также любые выплаченные суммы по возврату товаров согласно статье 25 ФЗ «О защите прав потребителей», оформление которых произведено в порядке, установленном действующими нормативными актами РФ.

Страница 1 из 4

Справка о товарообороте, составленная по форме Приложения №1 к настоящему дополнительному соглашению, направляется Арендатором Арендодателю не позднее 10 календарных дней с даты окончания отчетного месяца на электронный адрес Арендодателя: aniskina@alfa-plus.com
Отчетный месяц равен календарному месяцу.
Первый отчетный месяц начинается с даты возобновления коммерческой деятельности Арендатора в Помещении, но не позднее, чем с «15» июля 2020 года.

Арендатор по первому требованию Арендодателя обязан предоставлять последнему бухгалтерские и финансовые документы, подтверждающие достоверность информации, указываемой в Справке о товарообороте (выписки из автоматизированной системы учета Арендатора, копии Z-отчетов (отчетов о закрытии смены) на первое и последнее число отчетного периода), при этом Арендодатель в период с даты возобновления коммерческой деятельности Арендатора в Помещении и по «31» декабря 2020 года вправе запрашивать такие документы не чаще 1 (одного) раза в месяц.

2. Коммунальные (дополнительные) платежи оплачиваются Арендатором в соответствии с условиями Договора.

3. Подписывая настоящее дополнительное соглашение Арендатор по собственной инициативе и добровольному волеизъявлению отказывается от представления ему отсрочки по оплате арендной платы по Договору, а также от возможности отказа от исполнения Договора, установленными Федеральным законом от 01.04.2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», а также Постановлением Правительства Российской Федерации № 439 от 03.04.2020 года «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» и подтверждает, что условия настоящего дополнительного соглашения об уменьшении подлежащего оплате размера Постоянной части арендной платы по Договору являются более выгодными для Арендатора, не приводят к ухудшению его положения и в большей мере, чем отсрочка, способствуют поддержанию бизнеса Арендатора, восстановлению его экономических показателей, платежеспособности и стабильности развития.

После подписания настоящего дополнительного соглашения Арендатор не вправе требовать от Арендодателя представления ему отсрочки по оплате арендной платы по Договору на периоды, установленные настоящим Соглашением, а также Арендатор не вправе отказываться от исполнения Договора, на основании Федерального закона от 01.04.2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», Постановления Правительства Российской Федерации №439 от 03.04.2020 года «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» и других нормативно-правовых актов, принятых в связи с введением режима повышенной готовности.

4. Стороны договорились, что при нарушении Арендатором сроков или размера оплаты Арендной платы более чем на 10 (десять) календарных дней, условия пункта 1 настоящего дополнительного соглашения утрачивают свою силу и обязательство по оплате Арендной платы в размере 1 681 700 (Один миллион шестьсот восемьдесят одна тысяча семьсот) рублей, в т.ч. НДС-20% в размере 280283,33 (Двести восемьдесят тысяч двести восемьдесят три) рубля 33 копейки, ежемесячно, действует с «01» января 2020 года. Арендатор будет обязан произвести доплату Арендной платы, до указанного в настоящем пункте размера.

При этом Арендатор не вправе в дальнейшем требовать от Арендодателя представления ему отсрочки по оплате Арендной платы по Договору на периоды, установленные настоящим Соглашением, на основании п. 1 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», Постановления Правительства Российской Федерации №439 от 03.04.2020 года «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» и других нормативно-правовых актов, принятых в связи с введением режима повышенной готовности.

5. Арендатор уведомлен, что Арендодателем получена от АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834) страховая выплата в счёт возмещения убытков, вызванных повреждением застрахованного имущества в результате пожара (страховой случай), произошедшего «06» марта 2020 года в Помещении, право требования в размере выплаченного возмещения в порядке суброгации от 965 ГК РФ перешло к АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834).

Страница 2 из 4

В остальном Стороны не имеют взаимных претензий (материального и/или нематериального характера) к друг другу в связи с произошедшим 06.03.2020 года пожаром в Помещении.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим дополнительным соглашением, стороны руководствуются Договором и подтверждают свои обязательства по нему.

7. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами. В соответствии со ст. 425 ГК РФ Стороны отдельным оговорили, что условия настоящего дополнительного соглашения применяются и распространяются на отношения Сторон, возникшие с «01» января 2020 г.

8. После подписания настоящего дополнительного соглашения все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, переговоры между Сторонами, касающиеся их взаимоотношений в связи с введением режима повышенной готовности теряют силу, если они противоречат настоящему дополнительному соглашению.

9. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для Росреестра.

10. Арендодатель обязуется обеспечить подачу настоящего Соглашения в уполномоченный в соответствии с законодательством орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения несет Арендатор.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель
Общество с ограниченной ответственностью «Мимория»

115054, г.Москва, ул Пионерская Б, 15 / стр 1, эт.1, пом. II оф.6и
ОГРН 5157746085118
ИНН 9705054266 КПП 770501001
р/с 40702810901600003501 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 3010181020000000593 БИК 044525593

Генеральный директор


/Савельев Е.В./


Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС»

119002, г. Москва, ул. Арбат, д. 29
Почтовый адрес: 107023, г. Москва, Медовый переулок, д. 5, стр.1
ИНН 7719723690, ОГРН 1097746274009
р/с 4070281000060001274 в Банк ВТБ (ПАО)
к/с 30101810700000000187 БИК 044525187

Директор департамента недвижимости, строительства и эксплуатации


/Первозчиков А.В./


Приложение №1 к
Дополнительному соглашению от «29» июня 2020 года к
долгосрочному договору аренды №15 Д от 13.07.2012 года

Справка о Товарообороте Арендатора
(форма)

Дата: «__» _____ 20__ года
Платательщик (Арендатор): _____
Договор № __ от «__» _____ 20__ года
Период: _____

Дата	Товарооборот арендатора за день в рублях (в том числе НДС)	Количество покупок (выбитых чеков), совершенных в Помещении за день
1		
2		
3		
4		
...		
Итого за месяц:		

Дата: «__» _____ 20__ года
Платательщик (Арендатор): _____
Договор № __ от «__» _____ 20__ года
Период: _____

Товарооборот арендатора, принятый к расчету Базовой Арендной Платы, в рублях (в том числе НДС)	Процент от Товарооборота	Произведение Товарооборота за отчетный период и установленного Процента от Товарооборота, в рублях (в том числе НДС)	Минимальная арендная плата, в рублях (в том числе НДС)	Доплата Базовой части арендной платы, в рублях (в том числе НДС)	Количество совершенных в Помещении покупок (выбитых чеков)

Главный бухгалтер: _____
Генеральный директор: _____

Арендодатель
Общество с ограниченной ответственностью «Мимория»

115054, г.Москва, ул Пионерская Б, 15 / стр 1, эт.1, пом. II оф.6и
ОГРН 5157746085118
ИНН 9705054266 КПП 770501001
р/с 40702810901600003501 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 3010181020000000593 БИК 044525593

Генеральный директор


Савельев Е.В.


Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС»

119002, г. Москва, ул. Арбат, д. 29
Почтовый адрес: 107023, г. Москва, Медовый переулок, д. 5, стр.1
ИНН 7719723690, ОГРН 1097746274009
р/с 4070281000060001274 в ПАО Банк ВТБ
к/с 30101810700000000187 БИК 044525187


/Первозчиков А.В./


**Договор аренды помещения
№ 6/16-А**

г. Москва

«22» августа 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «МИМОРНА», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Иголкинкова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Хидириана Мгера Шимшадовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые как «Стороны», а по отдельности как «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **«Места общего пользования»** - площади *Торгового центра*, которые доступны для пользования третьим лицам постоянно или в определенное время, за вычетом площадей, переданных в пользование по договору аренды отдельным арендаторам.

1.2. **«Неотделимые улучшения»** - изменения *Помещения*, произведенные Арендатором за счёт собственных средств, которые невозможно устранить (демонтировать) без ущерба для *Помещения*.

К *Неотделимым улучшениям* относятся результаты произведённых ремонтных, отделочных, электромонтажных и пусконаладочных работ, перепланировки *Помещения*, витрины, двери и дверная фурнитура, подвесной потолок (включая светильники, являющиеся его конструктивной частью), розетки, выключатели и дополнительное инженерное оборудование.

1.3. **«Обустройство Помещения»** - любые работы, осуществляемые Арендатором или его Подрядчиками в *Помещении*, включающие в себя проектирование, согласование, общестроительные работы, в том числе отделку *Помещения*, монтаж инженерных систем и оборудования.

1.4. **«Отчетный период»** - период времени равный календарному месяцу.

1.5. **«Рабочий проект»** - проект производства Арендатором отделочных и строительно-монтажных работ в *Помещении*.

1.6. **«Разрешенное использование»** - согласно настоящему Договору является любое использование *Помещения*, которое осуществляется при соблюдении Арендатором требований по всем согласованиям, наличию лицензий, разрешений и оговорок как государственного, так и частного характера, которые могут требоваться для его деятельности, которое не влечет причинения Арендодателю и Объекту ущерба, убытков, упущенной выгоды, не влечет нарушения Арендатором законных и договорных обязательств Арендодателя по содержанию имущества и его использованию перед любыми третьими лицами, не влечет полного или частичного выбытия Объекта из свободного владения, пользования Арендодателя, кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором.

1.7. **«Расчетная площадь»** - площадь *Помещения*, которая определяется в соответствии с Методом измерения *Расчетной площади* (Приложение №5к настоящему Договору) и применяется для расчета всех платежей и иных обязательств Арендатора по настоящему Договору. Расчетная площадь по настоящему Договору составляет 96,8 кв.м

1.8. **«Торговый центр»** - нежилые помещения общей площадью 2 801,6 кв.м, 4 этажа и подземный этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Барская 10А, которые принадлежат Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 апреля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/004/2016-2848/2.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять в аренду на условиях настоящего Договора нежилое помещение общей площадью 96,8 кв. м, расположенное на первом этаже в *Торговом центре* по адресу: г. Москва, ул. Барская 10А. Аренднуемое помещение является единым обособленным помещением, выделено на поэтажном плане, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1). Здание, в котором находится Объект, является объектом капитального строения, фундамент здания прочно связан с земельным участком и с сетями инженерно-технического обеспечения здания.

1

Арендодатель гарантирует, что *Помещение*, являющееся объектом настоящего Договора, на момент его заключения не обременено правами третьих лиц, не находится в аварийном состоянии, здание, в котором расположено указанное *Помещение*, не подлежит сносу и постановке на капитальный ремонт.

2.2. Расположение, границы и иные характеристики *Помещения* обозначены на копии поэтажного плана *Торгового центра* (Приложение № 1 к настоящему Договору).

2.3. Арендодатель не вправе без письменного согласия Арендатора сдавать в аренду, субаренду, передавать на иных условиях во временное владение и/или пользование помещения, находящиеся на любых законных основаниях у Арендодателя по адресу, указанному в 2.1 настоящего Договора, для размещения в них детских, образовательных, медицинских, религиозных учреждений и организаций как государственных, так и частных форм собственности.

3. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Арендодатель в срок не позднее 2-х календарных дней с момента подписания настоящего Договора передает, а Арендатор принимает *Помещение* по акту приема-передачи, который является Приложением № 3 к настоящему Договору.

Акт приема-передачи *Помещения* составляется Сторонами в 3 (трих) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один экземпляр для регистрирующего органа. Акт приема-передачи должен содержать информацию о техническом состоянии *Помещения* на момент сдачи в аренду. В Акте приема-передачи должно быть перечислено установленное в *Помещении* оборудование, инженерные коммуникации и сети.

3.2. В дату прекращения настоящего Договора Арендатор обязан освободить *Помещение*, в том числе от принадлежавшего ему и любым третьим лицам имущества и передать его Арендодателю по Акту возврата.

На дату прекращения настоящего Договора Арендатор обязан устранить все недостатки и повреждения, причиненные *Помещению* в результате его использования. Если по истечении срока, установленного для возврата *Помещения*, Арендатор не устранит недостатки и повреждения, причиненные *Помещению*, Арендодатель вправе осуществить ремонт *Помещения* самостоятельно. При этом Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя обязан возместить Арендодателю все документально подтвержденные расходы.

Имущество, оставленное Арендатором в *Помещении* на дату прекращения срока действия настоящего Договора, признается Сторонами не имеющим ценности для Арендатора и Арендодатель вправе распоряжаться им по своему усмотрению без последующего возмещения Арендатору ущерба и выплаты компенсаций.

3.3. Любые *Неотделимые улучшения* могут производиться Арендатором только после их письменного согласования с Арендодателем.

По требованию Арендодателя Арендатор обязан демонтировать несогласованные *Неотделимые улучшения* за свой счет с возмещением или устранением ущерба *Помещению* в сроки, указанные Арендодателем.

Все *Неотделимые улучшения*, произведенные Арендатором, по окончании срока действия настоящего Договора остаются у Арендодателя без возмещения их стоимости.

3.4. В случае если Арендодатель отказывается без разумных на то причин от подписания Акта приема-передачи (возврата) *Помещения*, Арендатор имеет право подписать вышеуказанный документ в одностороннем порядке. В таком случае датой возврата *Помещения* будет считаться дата, указанная в одностороннем акте, арендная плата с указанной даты не начисляется.

3.5. В случае проведения Арендатором согласованной с Арендодателем перепланировки, ремонтных и монтажных работ в *Помещении*, Арендодатель принимает *Помещение* с учетом фактического состояния без предъявления требований о возврате *Помещения* в состояние, существовавшее на момент заключения Договора.

4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Арендная плата.

4.1.1. За аренду *Помещения* Арендатор обязан оплачивать Арендодателю арендную плату, которая включает в себя Постоянную часть арендной платы и Переменную часть арендной платы, в размере, порядке и сроки, установленные в настоящем Договоре.

Постоянная арендная плата за Помещение в период с 22.08.2016г. по 31.08.2016г. составляет 50 138 (Пятьдесят тысяч сто тридцать восемь) рублей, в т.ч. НДС-18%;

Постоянная арендная плата за Помещение за каждый полный месяц аренды в период с 01.09.2016г. по 30.11.2016г. составляет 172 697 (Сто семьдесят две тысячи шестьсот девяносто семь) рублей, в т.ч. НДС-

2

18%; в период с 01.12.2016г. по 30.08.2021г. составляет 378 782 (Триста семьдесят восемь тысяч семьсот восемьдесят два) рубля, в том числе НДС 18%. Сумма постоянной арендной платы за первый год аренды изменения не подлежит.

Размер арендной платы за Помещение может быть изменен Арендодателем не ранее чем, через 12 (двенадцать) месяцев со дня подписания Сторонами настоящего Договора, но не более чем на 8 (Восемь) процентов от существующего на день такого увеличения размера Арендной платы. В дальнейшем Арендодатель имеет право на изменение размера арендной платы не более одного раза за календарный год, но не более чем на 8 (Восемь) процентов от существующего на день такого увеличения размера Арендной платы. Письменное уведомление об изменении арендной платы вместе с прилагаемым, подписанным со стороны Арендодателя дополнительным соглашением доставляется Арендатору за тридцать дней до изменения арендной платы. Дата изменения арендной платы и новый размер арендной платы за арендуемое Помещение определяется дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации.

Переменная часть арендной платы взимается Арендодателем за предоставление коммунальных услуг. Коммунальные услуги включают в себя обеспечение Помещения электроснабжением, воздушно-отопительным, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением и канализацией, вывоз ТБО. Коммунальные услуги рассчитываются ежемесячно по тарифам, установленным поставщиками коммунальных услуг за данный период.

Плата за электроэнергию и водоснабжение и канализацию складывается из стоимости фактического потребления Арендатором электроэнергии и воды на основании показаний приборов учета, установленных в Помещении, и стоимости части потребленных электроэнергии и воды в Местах общего пользования пропорционально соотношению арендуемой площади Помещения к общей арендопригодной площади Торгового центра согласно расчету Арендодателя по соответствующим тарифам, установленным снабжающими организациями.

Плата за отопление, водоотведение и вывоз ТБО не включаются исходя из общей суммы платежей, подлежащих оплате Арендодателем за данные услуги в целом по Торговому центру пропорционально соотношению арендуемой площади Помещения к общей арендопригодной площади Торгового центра согласно расчету Арендодателя по тарифам, установленным поставщиками услуг.

В случае если приборы учета в Помещении не установлены, и рассчитать объем фактически потребленных коммунальных услуг не представляется возможным, расчет платежей за коммунальные услуги осуществляется Арендодателем по следующей формуле:

$$X = Y * Z\%, \text{ где}$$

X – Переменная плата за пользование коммунальными услугами в Помещении,

Y – затраты на коммунальные услуги, понесенные Арендодателем по Торговому центру в отчетном месяце;

Z% – Процентная доля арендуемого Помещения в общей арендопригодной площади Торгового центра, которая составляет 3,46%.

4.2. Порядок оплаты арендной платы.

4.2.1. Обязательство по оплате арендной платы возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения и прекращается с даты возврата Помещения Арендатором, оформленного соответствующим Актом возврата.

4.2.2. Постоянная часть арендной платы за каждый месяц аренды вносится Арендатором до 10 (Десятого) числа оплачиваемого месяца.

4.2.3. Арендатор обязуется осуществить первый платеж. Постоянной части арендной платы за период с 22.08.2016 по 30.09.2016 в течение 5-ти календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещения.

4.2.4. Переменная часть арендной платы за отчетный месяц подлежит оплате Арендатором ежемесячно в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента выставления Арендодателем соответствующего счета.

4.2.5. Не направление или несвоевременное направление Арендодателем счета на оплату Постоянной части арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности по своевременному внесению платежей в сроки, указанные в настоящем Договоре. В случае не предоставления счета, Арендатор производит оплату на основании реквизитов, указанных в разделе 11 настоящего Договора.

4.2.6. Датой любого платежа по настоящему Договору является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, либо иной расчетный счет Арендодателя, указанный в соответствующем письменном уведомлении Арендодателя.

4.2.7. В случае изменения ставки НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, Стороны обязуются произвести перерасчет арендной платы с учетом данных изменений.

4.3. Страховой депозит

4.3.1. Страховой депозит по настоящему Договору составляет 378 782 (Триста семьдесят восемь тысяч семьсот восемьдесят два) рубля, в том числе НДС 18%.

4.3.2. Арендатор обязан оплатить Арендодателю Страховой депозит в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Страховой депозит является обеспечительной мерой исполнения обязательств Арендатора, предусмотренных настоящим Договором. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить удержание из Страхового депозита суммы задолженности Арендатора перед Арендодателем, а также суммы любых неустоек, убытков и ущерба, причиненного Арендатором или его представителями Торговому центру, Помещению, оборудованию, какому-либо иному имуществу Арендодателя.

При этом Страховой депозит не зачитывается в счет будущих арендных платежей, а остается на счете Арендодателя до истечения срока действия настоящего Договора. Страховой депозит может удерживаться Арендодателем в одностороннем порядке в счет погашения задолженности по арендной плате только в случае ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязанностей по настоящему Договору и только после того, как Арендодатель выполнит перед Арендатором свои обязательства по предоставлению Помещения в аренду.

4.3.3. Страховой депозит не является задатком и обеспечительным платежом, а в силу п. 1 ст. 329 Гражданского кодекса РФ является иным способом обеспечения обязательств Арендатора по настоящему Договору. На сумму Страхового депозита не начисляются проценты.

4.3.4. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о намерении использовать Страховой депозит с указанием суммы неисполненного Арендатором денежного обязательства. В случае если Арендатор не произвел оплату задолженности в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя, Арендодатель вправе удержать неполаченную сумму из Страхового депозита.

В случае если Арендодатель произвел удержание какой-либо суммы из Страхового депозита, Арендатор обязуется вышлатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления Страхового депозита, до размера, определенного настоящим Договором, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя соответствующего счета.

4.3.5. Страховой депозит находится у Арендодателя в течение срока действия настоящего Договора. В случае надлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору Страховой депозит будет возвращен Арендатору в части, не причитающейся Арендодателю, в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования после погашения перед Арендодателем всех задолженностей по Договору, освобождения Помещения, подписания Сторонами Акта возврата Помещения и Акта сверки взаиморасчетов.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Передать Арендатору Помещение для Разрешенного использования в сроки, указанные в п. 3.1 настоящего Договора.

5.1.2. Предоставить Арендатору в течение 3 -х рабочих дней с момента подписания договора полный пакет оформленных надлежащим образом документов для регистрации Договора в регистрирующем органе.

5.1.3. Передать Помещение Арендатору, с возможностью подключения к сети «Интернет» через провайдера, осуществляющего услугу в здании, либо предоставить доступ для прокладки интернет-кабеля и телекоммуникаций, обеспечить возможность установки оборудования телекоммуникации на крыше здания, расположенного по адресу, указанному в п.2.1 настоящего Договора.

5.1.4. Обеспечить бесперебойное функционирование и исправное техническое состояние инженерно-технических коммуникаций, противопожарной сигнализации, энергоснабжение в размере 20 кВт.

5.1.5. До момента подписания настоящего Договора согласовать с Арендатором место установки вывески или информационной конструкции.

5.1.6. Обеспечить круглосуточный доступ сотрудников и посетителей Арендатора в арендуемое им Помещение в течение всего срока аренды.

5.1.7. Обеспечить уборку мест общего пользования, прилегающей территории и вывоз мусора.

5.1.8. Сообщить о предстоящем плановом отключении или временном перерыве в подаче электроэнергии, тепло- и водоснабжения в письменном виде в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней до планируемой даты отключения.

5.1.9. В случае аварий в инженерных сетях Помещения, произошедших не по вине Арендатора, в разумный срок устранить их последствия.

5.1.10. Не менее чем за 3 (три) месяца письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Помещения в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт или его ликвидации.

5.1.11. В случае причинения ущерба имуществу Арендатора своими виновными действиями (бездействием) возместить его в течение 5 (пяти) банковских дней с момента предъявления такого требования и расчета стоимости причиненного ущерба.

5.1.12. Арендодатель не вправе без письменного согласия Арендатора сдавать в аренду, субаренду, передавать на иных условиях во временное владение и/или пользование помещения, находящиеся на любых законных основаниях у Арендодателя по адресу, указанному в 2.1 настоящего Договора, для размещения в них детских, образовательных, религиозных, медицинских учреждений и организаций как государственных, так и частных форм собственности.

5.2. Арендодатель имеет право:

5.2.1. На свободный доступ в Помещение своих представителей в следующих случаях:

5.2.1.1. Самостоятельно в любое время с целью осуществления контроля за состоянием Помещения, а также контроля за соблюдением Арендатором условий настоящего Договора и Правил внутреннего распорядка Торгового центра.

5.2.1.2. Самостоятельно в любое время в случае наступления или возможности наступления чрезвычайной ситуации, в том числе, аварии, пожара и т.п., либо для проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Помещения и/или Торгового центра, для ликвидации неисправностей в оборудовании и инженерных сетях, установленных в Торговом центре.

5.2.2. Производить в Торговом центре любые работы для устранения аварийных ситуаций и в любое время без согласования с Арендатором.

5.2.3. Без предварительного согласования с Арендатором в одностороннем порядке вносить изменения в Правила внутреннего распорядка и Положение о безопасности работы Торгового центра с обязательным направлением Арендатору письменного уведомления о таких изменениях. При этом указанные изменения и дополнения имеют обязательный характер для Арендатора, в случае отсутствия противоречий с положениями настоящего Договора.

5.2.4. Без дополнительного согласия Арендатора распорядиться правами на Торговый центр, а также правами и обязанностями по настоящему Договору.

5.2.5. Проводить проверку документов Арендатора в целях контроля за достоверностью информации, предоставленной Арендодателю в рамках настоящего Договора.

6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДАТОРА

6.1. Арендатор обязан:

6.1.1. При осуществлении коммерческой деятельности в Помещении использовать контрольно-кассовые машины (технику), которые должны быть зарегистрированы Арендатором в установленном законом порядке в налоговом органе по месту учета Арендатора в качестве налогоплательщика.

6.1.2. Арендатор самостоятельно и за свой счет обеспечивает эксплуатационное и техническое обслуживание инженерных систем, относящихся к арендованному Помещению.

6.1.3. Своими силами и за свой счет получать лицензии, разрешения и согласования, необходимые для осуществления Арендатором деятельности в Помещении.

6.1.4. Не передавать Помещение (или его часть) в субаренду, не переуступать, не закладывать и не обременять права по настоящему Договору без получения предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.1.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, установить в Помещении своими силами и за свой счет счетчики (приборы учета) потребления электроэнергии, а также горячей и холодной воды. Совместно с Арендодателем активировать установку и показания счетчиков в Помещении.

5

Арендатор обязуется ежемесячно не позднее 5 (Пятого) дня месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю показания счетчиков. Арендатор обязан предоставить Арендодателю возможность проверить показания счетчиков.

6.1.6. Соблюдать лимиты электропотребления в Помещении 20 кВт.

6.1.7. Соблюдать лимиты максимально допустимой нагрузки на пол в Помещении из расчета не более 300 кг/кв.м.

6.1.8. Соблюдать Правила внутреннего распорядка Торгового центра (Приложение № 2 к настоящему Договору) и Положение о безопасности работы Торгового центра (Приложение № 4 к настоящему Договору) в части, не противоречащей условиям настоящего Договора.

6.1.9. Не использовать инженерные сети с превышением их проектной мощности. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила пожарной и технической безопасности, нормы и правила в области гражданской обороны, по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций, санитарные нормы и правила, выполнять все требования соответствующих инстанций, как в отношении Помещения, так и в отношении Торгового центра. При этом Арендатор несет ответственность за нарушение санитарных, противопожарных и иных правил и норм, а также за невыполнение соответствующих требований по использованию Помещения.

6.1.10. В случае неисправности в системе пожарной и/или охранной сигнализации незамедлительно уведомить об этом представителя Арендодателя и принимать меры направленные на восстановление их работоспособности.

6.1.11. Содержать Помещение в чистоте и порядке. Обеспечить в Помещении или в иных местах, указанных Арендодателем, наличие контейнеров для пищевых отходов. Ежедневно и своевременно осуществлять вынос мусора в места, определенные Арендодателем. Ежедневно своими силами и за свой счет вывозить из Помещения крупногабаритный и строительный мусор.

6.1.12. Следить за чистотой витрин, осуществлять мойку рам, стекол внутри и снаружи Помещения. В случае повреждения (нанесения царапин) антивадной пленки, которой оклеены витрины Помещения, Арендатор обязуется своими силами и за свой счет произвести замену пленки в соответствии с утвержденным стандартом.

6.1.13. Не размещать какое-либо имущество и товары за пределами Помещения.

6.1.14. Не допускать проникновения за пределы Помещения каких-либо запахов, испарений, вибраций, шума, протекания воды и т.д.

6.1.15. Не допускать хранение и применение в Помещении взрывчатых, легковоспламеняющихся, сильнодействующих, ядовитых и иных изъятых из оборота веществ, предметов и изделий, пиротехнических изделий, за исключением случаев, когда подобные вещества и изделия являются частью товарной номенклатуры и реализуются в рамках Разрешенного использования.

6.1.16. Поддерживать Помещение и имущество в Помещении в исправном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт Помещения. Начало и окончание производства ремонтных работ, а также перечень работ должны быть предварительно письменно согласованы с Арендодателем не позднее, чем за 7 (Семь) календарных дней до начала их проведения путем направления соответствующей заявки в адрес Арендодателя. При этом привлечение Арендатором какого-либо подрядчика для выполнения ремонтных работ в Помещении возможно только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.1.17. Предварительно письменно согласовывать с Арендодателем любые изменения дизайна Помещения, в том числе вывесок, объявлений и витринного пространства.

6.1.18. Информировать Арендодателя о любых обращениях к нему уполномоченных органов, о любых событиях, действиях третьих лиц, которые могут оказать влияние на пользование Помещением.

6.1.19. В случае получения Арендодателем какого-либо требования от уполномоченного органа в отношении Торгового центра и/или Помещения, Арендатор обязан по письменному уведомлению от Арендодателя исполнить указанное требование в той части, в которой оно относится к Помещению. Требование уполномоченного органа должно быть исполнено в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления соответствующего уведомления Арендатору.

Арендодатель имеет право самостоятельно исполнить указанное требование уполномоченного органа и потребовать от Арендатора возместить расходы, связанные с выполнением такого требования в той части, в которой оно относится к Помещению. Документально подтвержденные расходы Арендодателя должны быть возмещены Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя.

6.1.21. Арендатор в течение 10 (Десяти) дней с даты подписания настоящего договора обязуется заключить договор на техническое обслуживание элементов и устройств противопожарных систем

6

расположенных внутри помещения с подрядной организацией обслуживающей нежилое здание по пожарной безопасности. Проект договора необходимо предоставить Арендодателю на согласование до момента подписания договора аренды.

6.1.22. Самостоятельно и за свой счет обеспечить охрану Помещения и сохранность имущества, находящегося в Помещении.

6.1.23. Без предварительного согласия Арендодателя не использовать Помещение в качестве своего места нахождения при регистрации в налоговом органе.

6.1.24. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи предоставить Арендодателю запломбированный комплект ключей от Помещения, список лиц материально-ответственных за имущество Арендатора в Помещении, а также копии доверенностей на этих лиц, подтверждающих право представления интересов Арендатора в Торговом центре, в том числе по приемке корреспонденции от Арендодателя.

6.1.25. Нести полную ответственность за соблюдение трудового и миграционного законодательства РФ. Все сотрудники Арендатора или его Подрядчика, не являющиеся гражданами РФ, должны иметь регистрацию и документы для осуществления трудовой деятельности на территории г. Москвы.

6.2. Арендатор имеет право:

6.2.1. Проводить за свой счет рекламные мероприятия (акции) в *Торговом центре* при наличии предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.2.2. Использовать без дополнительного разрешения наименование Арендодателя в своей рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах.

6.2.3. Использовать с предварительного письменного согласия Арендодателя товарные знаки, логотип Арендодателя в своей рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах.

6.2.4. При наличии предварительного письменного согласия Арендодателя привлекать для охраны Помещения и находящегося в нем имущества третьих лиц.

6.2.5. В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.п. 2.1, 5.1.3-5.1.6, 5.1.9, 5.1.12, Арендатор наделяется правом расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, направив Арендодателю письменное уведомление о расторжении Договора не позднее 30 (тридцати) дней до предполагаемой даты расторжения.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор заключен по «30» августа 2021 года (включительно).

7.2. Течение срока аренды начинается с даты подписания Сторонами акта приема-передачи и прекращается «30» августа 2021 года.

7.3. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется силами и за счет Арендатора.

7.4. По истечении срока договора Арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор за 1 (один) месяц до окончания действия Договора.

7.5. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего письменного уведомления Арендатору не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты предполагаемого отказа в любом из следующих случаев:

7.5.1. Арендатор более 2 (двух) раз подряд не выполнил и/или ненадлежащим образом (в частности, несвоевременно) выполнил какое-либо из своих обязательств по настоящему Договору и не исправил допущенное нарушение в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения требования Арендодателя об исправлении нарушения;

7.5.2. Арендатор более 2 (двух) раз подряд просрочил оплату арендной платы и/или Страхового депозита более чем на 10 (десять) рабочих дней;

7.5.3. Арендатор использует Помещение не по его назначению, без письменного согласия Арендодателя;

7.5.4. Арендатор ухудшает состояние Помещения и/или Торгового центра.

7.5.5. В отношении Арендатора возбуждена процедура банкротства или ликвидации;

7.5.6. Арендатор в течение более чем 3 (Трех) рабочих дней не обеспечивает доступ представителям Арендодателя в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора;

7

7.5.7. Если Арендатор при осуществлении коммерческой деятельности в Помещении не использует или перестал использовать контрольно-кассовую машину и не устранил данное нарушение в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя, а также, если такое нарушение будет допущено более двух раз;

7.5.8. Если Помещение было передано Арендатором в субаренду или иным образом обременено Арендатором без письменного согласия Арендодателя;

7.6. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего письменного уведомления Арендодателю не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до планируемой даты расторжения.

7.7. В случае отказа Стороны от исполнения настоящего Договора, Договор прекращает свое действие в указанные в настоящем разделе сроки.

7.8. В случае отказа Арендодателя от настоящего Договора по любому основанию, предусмотренному пунктом 7.5 настоящего Договора, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю все документально подтвержденные убытки, понесенные Арендодателем в связи с таким отказом. При этом стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, не компенсируется Арендатору.

7.9. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке без объяснения причин отказаться от настоящего Договора путем направления соответствующего письменного уведомления Арендатору не менее чем за 2 (Два) месяца до даты отказа от настоящего Договора. В этом случае Арендодатель компенсирует Арендатору документально подтвержденную остаточную балансовую стоимость *Неотделимых улучшений в Помещении*, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, а также возвращает Арендатору Страховой депозит. Данный пункт не действует в течение 2 лет с даты подписания настоящего Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Арендатор обязан оплатить Арендодателю все понесенные и документально подтвержденные расходы и убытки, которые у Арендодателя могут возникнуть в связи с деятельностью Арендатора и/или его подрядчиков, а также убытки, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Стороны договорились, что исполнение Арендодателем обязательств по Договору в соответствии со статьей 328 Гражданского Кодекса РФ обусловлено исполнением Арендатором своей обязанности по оплате арендной платы и Страхового депозита, и может быть приостановлено до тех пор, пока арендная плата и/или Страховой депозит не будут надлежащим образом оплачены в соответствии с условиями настоящего Договора.

В случае если Арендатор более 1 (одного) раза в течение календарного года задерживает оплату арендной платы и/или Страхового депозита на срок более 10 (Десяти) календарных дней с даты, когда соответствующий платеж должен был быть произведен в соответствии с настоящим Договором, Арендодатель вправе по своему усмотрению, при условии письменного уведомления Арендатора:

- прекратить отпуском частично или полностью коммунальных услуг в Помещении Арендатора;
- отказать Арендатору в допуске в Помещение.

8.3. В случае если какой-либо платеж, причитающийся Сторонам по настоящему Договору, не был произведен в срок, определенный настоящим Договором для его оплаты, каждая из Сторон вправе потребовать от Стороны, допустившей просрочку, оплатить неустойку в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки. Прекращение настоящего Договора или его досрочное расторжение не прекращает начисление и взыскание пени, если иное прямо не предусмотрено в дополнительном соглашении Сторон.

8.4. В случае если в срок, указанный в п. 7.2. настоящего Договора, Арендатор несвоевременно освободил Помещение и/или несвоевременно подписал Акт возврата, Арендатор обязан оплатить Арендодателю штраф в размере 6 000 (Шесть тысяч) рублей за каждый день просрочки.

8.5. Если Арендатор не содержит Помещение в исправном рабочем состоянии и/или если в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения требования Арендодателя о необходимости осуществления ремонта, Арендатор не осуществит необходимый ремонт, Арендодатель вправе по своему усмотрению:

8.5.1. осуществить необходимый ремонт за свой счет и возложить на Арендатора понесенные расходы, в том числе путем взыскания соответствующих сумм из Страхового депозита;

8.5.2. взыскать с Арендатора за каждый день просрочки осуществления ремонта штраф в размере 3 000 (Три тысячи) рублей.

8.6. В случае если Арендатор не примет Помещение и/или не подпишет Акт приема-передачи в сроки, указанные в п. 3.1. настоящего Договора, Арендатор обязуется оплатить Арендодателю пени в размере 1% (Один процент) от месячной Постоянной арендной платы за каждый день просрочки.

8

8.7. В случае если в срок, указанный в п. 7.1. настоящего Договора, Арендатор несвоевременно освободил Помещение и/или несвоевременно подписал Акт возврата, Арендатор обязан оплатить Арендодателю единовременный штраф в размере 0,1 (одной десятой) Постоянной арендной платы за один месяц аренды. При этом за пользование Помещением в период нарушения Арендатор обязан оплатить Арендодателю Постоянную арендную плату в двойном размере.

8.8. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за какие-либо убытки, в связи с отключением или сбоями в теплоснабжении, функционировании телекоммуникационных сетей, водоснабжении, канализации, водостоках и/или энергоснабжении в Торговом центре, происшедшими не по вине Арендодателя.

8.9. В случае порчи имущества Арендатора по вине Арендодателя, последний несет ответственность в размере стоимости или затрат на ремонт такого имущества.

8.10. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества и товаров Арендатора, находящихся в Помещении и Торговом центре.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. В случае невозможности разрешения спора по настоящему Договору путем переговоров он подлежит рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий Договор не регламентирует предоставление Арендатору телекоммуникационных услуг. Арендатор с предварительного письменного согласия Арендодателя самостоятельно заключает соответствующий договор с поставщиками телекоммуникационных услуг в Торговом центре и самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с установкой, использованием и эксплуатацией телефонных линий и использованием телекоммуникационных услуг. Установка телефонных и других телекоммуникационных линий осуществляется по предварительному согласованию с Арендодателем.

10.2. Все уведомления, которые требуются по настоящему Договору, вручаются лично уполномоченному представителю Стороны под расписку о получении или заказным письмом по адресу, указанному в ст. 11 настоящего Договора.

10.3. Об изменениях реквизитов, установленных в ст. 11 настоящего Договора, Стороны обязаны уведомлять друг друга в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента их изменения.

10.4. Настоящий Договор имеет следующие приложения, составляющие его неотъемлемую часть:

- 10.4.1. Приложение № 1 - Копия плана Помещения;
- 10.4.2. Приложение № 2 - Правила внутреннего распорядка Торгового центра;
- 10.4.3. Приложение № 3 - Акт приема-передачи Помещения;
- 10.4.4. Приложение № 4 - Положение о безопасности;
- 10.4.5. Приложение № 5 - Метод измерения Расчетной площади Помещения.
- 10.4.6. Приложение № 6 - Копия плана БТИ.

10.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Сторон Договора и одному для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

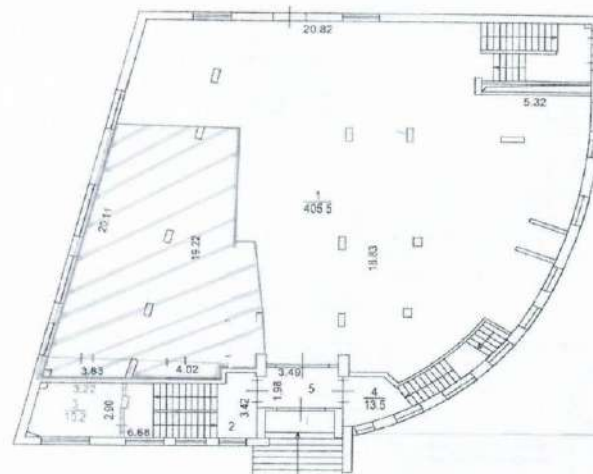
<p>Арендодатель Общество с ограниченной ответственностью «Мимория»</p>	<p>Арендатор Общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест»</p>
<p>115035, г.Москва, ул.Садовническая, д.72, стр.1, оф.6 ОГРН 5157746085118 ИНН 9705054266 КПП 770501001 р/с 40702810901600003501 в АО «Альфа-Банк» г.Москва к/с 30101810200000000593 БИК 044525593</p>	<p>ОГРН 1167746694961 ИНН 9717034881 КПП 771701001 Юридический адрес – 129164, г.Москва, проспект Мира, д.124, корп.10, шк. этаж, пом. 9Н МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК" Г.МОСКВА БИК: 044525092 к/с №: 30101810645250000092 р/с №: 40702810770010907070</p>
<p>Генеральный директор <i>Игольников А.Н.</i></p>	<p>Генеральный директор <i>Хадирян М.Ш.</i></p>



Приложение № 1
к Договору аренды помещения
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

Копия плана Помещения

1 этаж
Баркляя ул д 10А



Арендодатель
Генеральный директор
Игольников А.Н.



Арендатор
Генеральный директор
Хадирян М.Ш.



Приложение № 2
к Договору аренды помещения
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

Правила внутреннего распорядка Торгового центра

Арендаторы с момента открытия торговых предприятий в арендуемых помещениях Торгового центра обязаны вести Коммерческую (торговую) деятельность добросовестно и корректно. Не предпринимать действий, способных нанести ущерб репутации Арендодателя и неукоснительно соблюдать следующие правила:

1. Управляющая компания Торгового центра

1.1. Деятельность Управляющей компании Торгового центра осуществляется в интересах Арендаторов. Управляющая компания Торгового центра несет ответственность за повседневную эксплуатацию Мест общего пользования Торгового центра. Управляющая компания в своей деятельности подчинена Арендодателю.

1.2. Арендаторы обязаны обеспечить беспрепятственный доступ Управляющей компании Торгового центра в свои магазины в любое время, как в чрезвычайных ситуациях, так и в ходе обычной работы.

Арендаторы обязаны обеспечить ежедневный доступ Управляющей компании Торгового центра в технические помещения к технологическому оборудованию.

1.3. Все заявки в Управляющую компанию арендаторами должны подаваться заблаговременно за 3 (три) рабочих дня.

2. Время работы

2.1. Часы работы Торгового центра: ежедневно с 08-00 до 24-00 часов.

2.2. Арендатор вправе организовать работу своего предприятия для посетителей в дополнительные дни и часы, сверх установленных Арендодателем, при условии согласования этих дополнительных дней и часов с Арендодателем.

2.3. Арендатору запрещается устанавливать часы работы, отличные от указанных, без письменного разрешения Управляющей компании Торгового центра.

2.4. В случае принятия Арендодателем решения о закрытии Торгового центра на технический день, с целью проведения профилактических работ систем и оборудования или продолжения работы в праздничные дни, Арендаторам заблаговременные направляются соответствующие уведомления. Это решение является обязательным для Арендатора.

3. Время и право доступа в Торговый центр для сотрудников Арендаторов

Для беспрепятственного доступа в Торговый центр Арендаторы обязаны выполнять следующие требования:

3.1. Арендаторам надлежит покинуть свои помещения в течение часа после окончания торговли и до закрытия основных выходов. Если кому-либо из Арендаторов необходимо оставаться в своих помещениях во внеурочное время для передачи смены, учета товарно-материальных ценностей, замены и/или пополнения ассортимента, уборки, обучения персонала, оформления витрин или для какой-либо иной цели, они должны заполнить бланк "ЗАЯВЛЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ В ПОМЕЩЕНИИ ВО ВНЕУРОЧНОЕ ВРЕМЯ" с указанием дополнительного времени пребывания и передать его Управляющей компании Торгового центра.

3.2. Арендодатель оставляет за собой абсолютное право вывода с территории Торгового центра лиц, которые, по мнению Арендодателя, могут нанести ущерб безопасности, репутации или интересам Торгового центра.

3.3. Арендаторам запрещается допускать нахождение в магазине посторонних лиц по окончании рабочего времени.

4. Порядок ведения коммерческой (торговой) деятельности

4.1. До момента начала коммерческой (торговой) деятельности, Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии всех требуемых официальных документов (государственные лицензии и/или разрешения и т.д.) и сдать их Управляющей компании Торгового центра.

11

- 4.2. Арендатору запрещается:
- 4.2.1. без согласия Арендодателя вести Коммерческую деятельность в Местах общего пользования, на прилегающих к Помещению площадях Торгового центра, выставлять в Местах общего пользования рекламные щтендеры и иные рекламные материалы и конструкции, а также хранить имущество в служебных и эвакуационных коридорах;
- 4.2.2. предлагать покупателям товары и/или услуги, запрещенные или не подлежащие продаже.
- 4.3. Ведение коммерческой (торговой) деятельности должно соответствовать следующим требованиям:
- 4.3.1. Строго придерживаться норм и правил, регламентированных Департаментом потребительского рынка и услуг, Правительством Москвы, Российской Федерации. Ответственность за нарушение норм и правил торговли несет Арендатор. В случае наложения штрафных санкций за нарушение в работе предприятий на Управляющую компанию Торгового центра, виновный Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные Арендодателем убытки в полном объеме;
- 4.3.2. Арендатор обязан осуществлять Коммерческую деятельность под Торговым наименованием и/или логотипом, предварительно согласованными с Арендодателем, и не изменять их без уведомления в адрес Арендодателя и соответствующего согласия Арендодателя, а также обязуется не менять специализацию Коммерческой деятельности в Помещении;
- 4.3.3. Арендатор обязан производить учет товарно-материальных ценностей только до открытия магазина или после его закрытия;
- 4.3.4. Использовать все помещения в целях Разрешенного использования в течение всего срока аренды;
- 4.3.5. Осуществлять свою деятельность в помещении в соответствии с общепринятыми нормами делового оборота и деловой этики;
- 4.3.6. При размещении и хранении товаров и оборудования строго руководствоваться санитарными нормами и требованиями противопожарной безопасности.
- 4.4. Заявки от Арендаторов на ведение розничной торговли в Местах общего пользования Торгового центра подаются на рассмотрение Арендодателю не позднее, чем за три недели до намеченного срока начала торговли и осуществляются только после получения всех необходимых разрешений от Арендодателя.

5. Правила оформления витрин

5.1. Витрины должны быть полностью освещены в течение всего рабочего времени Торгового центра.

5.2. Арендатору запрещается:

- использование написанных от руки ценников, плакатов, объявлений и любой другой информации.
- в период проведения строительных, ремонтных работ оставлять витрины открытыми. Витрины должны быть закрыты рекламными баннерами с указанием следующей информации: "Торговое наименование Арендатора. Скоро открытие". Оформление витрин осуществляется Арендатором за свой счет в срок, установленный Арендодателем, но не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения. При этом Арендатор не имеет права размещать на витринах рекламу третьих лиц, товаров или услуг.

Для размещения вывески необходимо получить технические требования и согласовать дизайн с Арендодателем.

6. Рекламно-информационная деятельность

6.1. Арендодатель разрабатывает программу рекламно-информационной деятельности, которая должна способствовать развитию Коммерческой деятельности арендаторов в Торговом центре, и, по выбору Арендодателя, может включать в себя рекламу в средствах массовой информации, выпуск специальных каталогов, другие рекламные акции.

6.2. В случае присоединения Арендатора к указанной программе он вправе оговорить специфику и условия своего участия.

6.3. Арендатор имеет право проводить за свой счет рекламно-информационную деятельность с условием, что такая деятельность не будет отрицательно влиять на репутацию Арендодателя и/или Торгового центра. Любая рекламная деятельность в Торговом центре проводится только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

12

7. **Информационные таблы и указатели**

7.1. Концепция и размещение единых информационных таблы с указанием расположения магазинов по всему *Торговому центру* является исключительным правом Арендодателя.

7.2. Без письменного согласия Арендодателя запрещается размещение других указателей и любых рекламных материалов Арендаторами в *Торговом центре*. Арендатор обязан незамедлительно, получив письменное уведомление от Арендодателя, прекратить использование таких рекламных материалов в *Торговом центре*.

7.3. Размещение любых рекламных материалов Арендатора в *Торговом центре* также должно быть согласовано с Арендодателем. Заявки на проведение рекламных мероприятий, презентаций и пр. в *Торговом центре* передаются на рассмотрение Арендодателю не позднее чем за две недели до намеченного времени проведения.

8. **Пользование грузовым двором и транспортировка товаров**

8.1. **Запрещается:**

- доставлять товар через открытые для доступа посетителей участки *Торгового центра* в течение рабочего времени. Все Арендаторы, которым необходимо пересечь указанные зоны должны делать это в то время, когда *Торговой центр* закрыт для посетителей или после получения дополнительного разрешения от Управляющей компании *Торгового центра*;

8.2. загромождать и перегораживать пути, входы, проезды, проходы, коридоры, прилегающую территорию и пр. объекты *Торгового центра*.

8.3. **Арендатор обязуется:**

- производить приемку и загрузку товаров, осуществлять вывоз товаров, оборудования и объемных предметов любого рода для осуществления его Коммерческой деятельности в порядке и сроки, указанные Управляющей компанией *Торгового центра*. Управляющая компания *Торгового центра* оставляет за собой право инспектировать любые грузы, ввозимые в *Торговую центр* и не допускать ввоз грузов, не соответствующих настоящим Правилам или условиям договора аренды.
- предоставлять графики поступления всех грузов с указанием времени и дней недели;
- не позднее чем за 24 часа до даты доставки имущества в *Помещение* предоставлять Управляющей компании соответствующее извещение.

9. **Порядок удаления отходов и правила поддержания чистоты в Торговом центре**

9.1. **Арендатор обязуется:**

- обеспечить наличие контейнеров (пластиковых пакетов) отдельно для твердо-бытовых и бытовых отходов в его *Помещении* надлежащего размера и в надлежащих количествах, соответственно потребностям его деятельности;

- при заполнении контейнеров (пластиковых пакетов) тщательно улаковать и уплотнить мусор, вынести мусор в обозначенное Управляющей компанией время. Контейнеры (пластиковые пакеты) с твердо-бытовыми отходами должны дополнительно маркироваться. При утилизации мусора, подверженного разложению или неприятным запахам, Арендатору дополнительно необходимо проконсультироваться с Управляющей компанией *Торгового центра* о порядке утилизации такого мусора;

- производить сбор мусора, а также его хранение и складирование только тем способом и в тех местах *Торгового центра*, которые определяет для этого Арендодатель.

9.2. **Запрещается:**

- ставить и оставлять мусор или контейнеры для мусора в служебных коридорах, эвакуационных проходах, Местах общего пользования, торговых залах.

- перемещать контейнеры для мусора через торговые галереи или открытые для доступа широкой публики площади.

9.3. **Уборка помещений и Мест общего пользования**

Основная уборка помещений Арендаторов и Мест общего пользования *Торгового центра* производится в период до открытия *Торгового центра*. Арендатор обязан обеспечить не только уборку *Помещения*, но также и витрин внутри и снаружи, демонстрационных шкафов и прочих элементов оборудования, находящихся под их контролем.

Разрешается проведение уборки Арендатором в *Помещении* в течение рабочего времени *Торгового центра* при неукоснительном соблюдении следующего порядка:

- водозабор и слив воды осуществляется только в местах указанных Арендодателем,
- уборка должна производиться с соблюдением санитарно-гигиенических норм;

13

Приложение № 3
к Договору аренды помещения
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

Акт приема-передачи Помещения

г. Москва

«22» августа 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МИМОРИА», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Игольникова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Хидирян Мгер Шимшадовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора аренды помещения № 6/16-А от 22.08.2016 г. (далее по тексту – «Договор»), Арендодатель предоставил, а Арендатор принял помещение общей площадью 96,8 кв.м., расположенное на первом этаже *Торгового центра* по адресу: г. Москва, ул.Барклай, д.10а (далее – «*Помещение*»).

2. На момент передачи *Помещение* находится в допустимом противопожарном и санитарном состоянии, пригодном для его нормальной эксплуатации в соответствии с назначением *Помещения*, и Арендатор не имеет никаких претензий к Арендодателю по состоянию *Помещения*.

3. Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора, составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон его подписавших.

Арендодатель

Генеральный директор



Игольников А.Н.

Арендатор

Генеральный директор



Хидирян М.Ш.

15

- наличие сотрудников в рабочей одежде и с уборочным инвентарем в Местах общего пользования Торгового центра запрещено.

10. Курение и прием пищи в помещениях Торгового центра

10.1. Сотрудникам Арендатора запрещается курение на территории Торгового центра в течение времени его работы и после закрытия. Арендатор несет ответственность за действия своих сотрудников. Курение возможно лишь в местах, предварительно письменно согласованных с Арендодателем.

10.2. Арендатор может организовать прием пищи своих сотрудников в специально отведенном месте арендованного Помещения, в течение времени его работы, но только с использованием одноразовой посуды. Питание сотрудников не должно влиять на режим работы секции. Использование каких-либо электроприборов (электрочайника, электрочайники и пр.) без согласования с Управляющей компанией Торгового центра категорически запрещено.

11. Правила по соблюдению интересов других Арендаторов

11.1. В период проведения строительных работ по оборудованию помещений и любых других ремонтных работ, Арендатор обязан:

- вести работы исключительно в то время, которое согласовано с Арендодателем;
 - не производить работы с повышенным уровнем шума в часы торговли, если только не будет получено особое разрешение на их производство в эти часы. Все работы, связанные с появлением характерного запаха, например, малярные работы, нанесение лакового покрытия или сварочные работы, могут производиться только после выполнения мероприятий, предотвращающих распространение этих запахов на другие участки и соседние арендные помещения Торгового центра;
 - сварочные работы должны быть согласованы Управляющей компанией Торгового центра.
- 11.2. Запрещается включать музыку, радиотрансляцию или иные звуковые эффекты, если это мешает коммерческой деятельности иных Арендаторов.

12. Ответственность Арендаторов за обучение персонала и действия в чрезвычайных ситуациях

Арендаторы обязаны:

- 12.1. Неукоснительно соблюдать требования и правила противопожарной и технической безопасности.
- 12.2. Разместить в каждом арендованном помещении План эвакуации людей и материальных ценностей из помещения и назначить ответственных лиц за проведение эвакуации.
- 12.3. Производить обучение своего персонала пожарной безопасности и санитарно-гигиеническим нормам за свой счет, согласно установленным требованиям УТПС Москвы, СЭС и других инстанций.
- 12.4. Произвести за свой счет работы по безопасному остеклению, а также иные необходимые мероприятия по обеспечению безопасности сотрудников и посетителей арендуемой секции.

Арендодатель
Генеральный директор

Игнатьев А.И.



Арендатор
Генеральный директор

Хидирья М.Ш.



Приложение № 4
к Договору аренды помещения
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

Положение о безопасности работы Торгового центра

1. Пропускной и внутриобъектовый режимы

1.1. Допуск постоянного персонала арендаторов до начала работы Торгового центра осуществляется через служебный вход по спискам, утвержденным Управляющей компанией Торгового центра, с началом работы через любой вход.

1.2. Постоянный персонал арендаторов обязан покинуть арендуемую секцию в течение часа после завершения работы Торгового центра. При необходимости остаться на большее время оформляется бланк "Заявление о нахождении в помещении во внеурочное время", который заверяется представителем Управляющей компании Торгового центра.

1.3. Арендаторам запрещается оставлять посторонних лиц в помещениях по окончании рабочего времени.

1.4. Завоз и вывоз товара, оборудования осуществляется арендаторами во время и в таком порядке какие будут указаны Управляющей компанией Торгового центра. В целях соблюдения правил противопожарной безопасности, запрещается доставлять товар через открытые для доступа покупателей участки Торгового центра, загромождать и перегораживать пути, входы, проезды, проходы и прочие объекты Торгового центра. Для оформления пропуска на внос/вынос имущества из Помещения или Торгового центра необходимо заполнить заявку.

1.5. До начала коммерческой деятельности в Помещении Арендатор обязуется предоставить Управляющей компании список упомянутых лиц Арендатора, имеющих право подписи, а также своевременно вносить корректировки в данный список.

2. Правила пожарной безопасности

2.1. Ответственность за пожарную безопасность на территории объекта и организация мероприятий по обеспечению пожарной безопасности возлагается на Управляющую компанию Торгового центра.

2.2. Ответственность за пожарную безопасность в Помещениях возлагается на их арендаторов.

2.3. Арендаторы обязаны знать и выполнять требования настоящих правил, а также следить за их строгим соблюдением подчиненными.

2.4. Арендодатель вправе силами своих сотрудников организовывать проверки по выполнению арендаторами мер противопожарной безопасности.

2.5. Арендатор обязан:

- обеспечить ознакомление и выполнение настоящих правил всеми сотрудниками;
- организовать проведение противопожарных инструктажей (вводного и повторного) и занятий по пожарно-техническому минимуму;
- назначить письменным распоряжением лиц, ответственных за обеспечение пожарной безопасности в каждом помещении;
- не допускать без разрешения Управляющей компании строительно-монтажные и огневые работы, а также ввоза и хранения в Торговом центре легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, взрывчатых веществ.

Контроль за соблюдением пожарной безопасности в Торговом центре, оповещение людей о пожаре и их эвакуация возлагается на сотрудников Арендодателя.

2.6. Лица, назначенные арендаторами ответственными за обеспечение пожарной безопасности помещений, обязаны:

- обеспечить соблюдение в помещении установленного противопожарного режима;
- не допускать к работе сотрудников, не прошедших инструктажа по мерам пожарной безопасности;
- в случае неисправности приборов отопления, вентиляции, электроустановок, сообщать об этом Арендодателю;
- по окончании работы осматривать помещения, отключать электроприборы, за исключением дежурного освещения и электроустановок, которые должны работать круглосуточно.

2.7. Каждый сотрудник арендатора несет персональную ответственность за пожарную безопасность своего рабочего места и обязан:

- знать и выполнять установленные правила пожарной безопасности;
- не допускать действий, которые могут привести к пожару или возгоранию;
- содержать в порядке рабочее место, своевременно очищать его от бумаг и других горючих материалов;
- уходя из помещения выключать свет и электроприборы;
- знать места расположения пожарных извещателей и первичных средств пожаротушения (огнетушителей), уметь ими пользоваться;
- курить только в отведенных местах;
- не загромождать коридоры, лестничные клетки, холлы, проходы, подступы к средствам пожаротушения;
- в случае пожара (загорания) сообщить Арендатору и в пожарную охрану МВД (гор.тел. 01), указав место пожара, и присутствовать к тушению имеющимися средствами.

2.8. При возникновении чрезвычайных ситуаций (возгорания, аварий систем энергоснабжения, водоснабжения, стихийных бедствий и т. п.) допуск представителей аварийных служб в помещения *Торгового центра* осуществляется в сопровождении сотрудника Арендатора.

2.9. До начала коммерческой деятельности в *Помещении* Арендатор обязуется предоставить Управляющей компании координаты уполномоченных лиц Арендатора для контактов в случае возникновения внештатной ситуации.

3. Действия в чрезвычайных ситуациях

3.1. Действия при пожаре в *Торговом центре*:

- подать сигнал "Пожар";
- вызвать пожарную команду по телефону 01, сообщив адрес, условия подъезда;
- сообщить о пожаре сотрудникам Арендодателя;
- принять меры к тушению пожара, ликвидации очага возгорания имеющимися средствами пожаротушения, эвакуации людей;
- по прибытии пожарной команды указать место, где произошло возгорание и пути подхода к огню, оказать помощь в ликвидации пожара;
- обеспечить сохранность эвакуированного имущества.

3.2. Действия при возникновении нештатных ситуаций.

Постоянный персонал Арендаторов при нарушении общественного порядка обязан сообщить об этом Арендодателю и оказать содействие в локализации конфликтной ситуации.

3.3. Действия при обнаружении взрывного устройства или подозрительных предметов:

Постоянный персонал Арендаторов при обнаружении подозрительного предмета обязан сообщить об этом Арендодателю и действовать по их указанию.

Арендодатель,
Генеральный директор



Игольников А.Н.

Арендатор,
Генеральный директор



Хидирян М.Ш.

Приложение № 5
к Договору аренды помещения
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

Метод измерения Расчетной площади Помещения

Метод измерения Расчетной площади *Помещения* – метод, позволяющий определить размер *Помещения* для определения размера Арендной платы и иных платежей по настоящему Договору, который рассчитывается путем обмера *Помещения* по внутренней поверхности всех стен в состоянии shell&core. Под состоянием shell&core подразумевается состояние *Помещения* «под отделку», в котором присутствуют только бетонная стяжка, стеклопакеты и подведенные вертикальные коммуникации. В случае наличия витрины – измерение происходит от внешней стороны витринного стекла.

В *Помещениях*, неотделённых от площадей Мест общего пользования стенами (витринами), граница между такими помещениями и Местами общего пользования определяется по краю напольного покрытия соответствующей площади Мест общего пользования.

Площадь колонн, внутренних стен, иных перегородок и структурных элементов, расположенных внутри *Помещения*, включается в площадь *Помещения*.

Площадь ниш и углублений, расположенных внутри *Помещения*, рассчитывается отдельно по внутренней поверхности их стен и прибавляется к площади *Помещения*.

Проведение обмеров *Помещения* Арендодатель выполняет своими силами или силами привлеченной организации и за свой счет. Арендатор вправе привлечь за свой счет третье лицо для проведения проверки точности расчета Расчетной площади *Помещения* Арендодателем.

Арендодатель,
Генеральный директор



Игольников А.Н.

Арендатор,
Генеральный директор



Хидирян М.Ш.

Документы, предоставленные Заказчиком (65/71)



Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды помещения 6/16-А от 22.08.2016 г.

г. Москва

«12» октября 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «МИМОРИА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Савельева Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Хидирана Мгера Шимшадовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые как «Стороны», а по отдельности как «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 от 12.10.2017 г. (далее по тексту – Соглашение) к Договору № 6/16-А от 22.08.2016 г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

- Стороны пришли к соглашению дополнить п. 4.1.1. Договора следующим абзацем:
Постоянная арендная плата за Помещение за полный месяц аренды в период с 12.11.2017г. по 11.11.2018г. составляет 397 717 (Триста девяносто семь тысяч семьсот семнадцать) рублей 32 копейки в.ч. НДС 18% - 60 668 (Шестидесят тысяч шестьсот шестьдесят восемь) рублей 74 копейки.
- Сумма Страхового депозита по Договору в период с «12» ноября 2017 года по «11» ноября 2018 года включительно составляет 397 717 (Триста девяносто семь тысяч семьсот семнадцать) рублей 32 копейки в.ч. НДС 18% - 60 668 (Шестидесят тысяч шестьсот шестьдесят восемь) рублей 74 копейки.
- Арендатор осуществляет доплату Страхового депозита в размере 18 935 (Восемнадцать тысяч девятьсот тридцать пять) рублей 32 копейки, в том числе НДС 18% - 2 888 (Две тысячи восемьсот восемьдесят восемь) рублей 44 копейки, не позднее «12» ноября 2017 года.
- Все остальные положения Договора остаются без изменений и сохраняют свою юридическую силу.
- В случае противоречий между Договором и настоящим Соглашением преимущественную силу имеет настоящее Соглашение.
- Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания.
- Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Сторон Договора и одного для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель

Общество с ограниченной ответственностью «Мимория»
115035, г. Москва, ул. Садовническая, д.72, стр.1, офис 6
123104, г. Москва, ул. Б. Бронная, д.23, стр.1, офис 502
ИНН 9705054266, КПП 770501001
ОГРН 5157746085118
р/с 40702810901600003501 в АО «Альфа-Банк» БИК 044525593
к/с 301018102000000000092

Генеральный директор

МП



Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР»
119296, г. Москва, ул. Вавилова, д.56, этаж 1, пом. IV, ком.10
ИНН 7736309591, КПП 773601001
ОГРН 117746610931
р/с №: 40702810370010024987 в Московском филиале АО КБ "МОДУЛЬБАНК" г. Москва БИК 044525092
к/с 30101810645250000092

Генеральный директор

МП



**Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды помещения № 6/16-А от 22.08.2016 г.**

г. Москва

«29» октября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «МИМОРИА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Савельева Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Хидрияна Мгера Шимпадовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые как «Стороны», а по отдельности как «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 от 29.10.2018 г. (далее по тексту — Соглашение) к Договору № 6/16-А от 22.08.2016 г. (далее по тексту — Договор) о нижеследующем:

- Стороны пришли к соглашению дополнить п. 4.1.1. Договора следующим абзацем: «Постоянная арендная плата за полный период с 12.11.2018г. по 30.11.2018г. включительно составляет 251 887 (Двести пятьдесят одна тысяча восемьсот восемьдесят семь) рублей 64 копейки, в т.ч. НДС 18% - 38 423 (Тридцать восемь тысяч четыреста двадцать три) рубля 54 копейки.
Постоянная арендная плата за период с 01.12.2018г. по 31.05.2019г. включительно составляет 348 845 (триста сорок восемь тысяч восемьсот сорок пять) рублей 19 копеек, в месяц без учета НДС, НДС предьявляется дополнительно к стоимости по ставкам, установленным п.3 ст.164 НК РФ: до 31.12.2018 г. — по ставке 18% в размере 62 792 (Шестьдесят две тысячи семьсот девяносто два) рубля 13 копеек, с 01.01.2019 г. — по ставке 20% в размере 69 769 (Шестьдесят девять тысяч семьсот шестьдесят девять) рублей 04 копейки»
- Сумма Страхового депозита по Договору в период с «01» декабря 2018 года по «31» мая 2019 года включительно составляет 348 845 (триста сорок восемь тысяч восемьсот сорок пять) рублей 19 копеек, в месяц без учета НДС, НДС предьявляется дополнительно к стоимости по ставкам, установленным п.3 ст.164 НК РФ: до 31.12.2018 г. — по ставке 18% в размере 62 792 (Шестьдесят две тысячи семьсот девяносто два) рубля 13 копеек, с 01.01.2019 г. — по ставке 20% в размере 69 769 (Шестьдесят девять тысяч семьсот шестьдесят девять) рублей 04 копейки.
- Арендатор осуществляет доплату Страхового депозита в размере 13 920 (Тринадцать тысяч девятьсот двадцать) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 2 123 (Две тысячи сто двадцать три) рубля 39 копеек, не позднее «10» декабря 2018 года.
- Дополнить Договор аренды № 6/16-А от 22.08.2016 г. пунктом 4.2.8. следующего содержания:
«4.2.8. В случае увеличения ставки НДС согласно Налогового кодекса Российской Федерации общая сумма постоянной арендной платы без НДС не меняется, увеличивается ставка НДС»
- Все остальные положения Договора остаются без изменений и сохраняют свою юридическую силу.
- В случае противоречий между Договором и настоящим Соглашением преимущественную силу имеет настоящее Соглашение.
- Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания.
- Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Сторон Договора и одного для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель

Общество с ограниченной ответственностью «Мимориа»
115035, г. Москва, ул. Садовническая, д. 72, стр.1, офис 6
ИНН 9705054266 КПП 770501001
ОГРН 5157746085118
р/с 40702810901600003501 в АО «Альфа-Банк»
БИК 044525593
к/с 30101810200000000593

Генеральный директор


Савельев Е.В.
МП

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР»
119296, г. Москва, ул. Вавилова, д. 56, пом. IV, ком.10
ИНН 7736309591 КПП 773601001
ОГРН 1177746610931
р/с 40702810370010024987 в Московском филиале АО КБ «МОДУЛЬБАНК» г. Москва БИК 044525092
к/с 30101810645250000092

Генеральный директор


Хидриян М.Ш.
МП «Прайм Стар»



**СОГЛАШЕНИЕ
О СМЕНЕ СТОРОНЫ ПО ДОГОВОРУ
АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ № 6/16-А от 22.08.2016 г.**

г. Москва

«01» июля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «МИМОРИА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Савельева Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Хидириана Мгера Шимшадовича, действующего на основании Устава, со второй стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР», именуемое в дальнейшем «Арендатор-правопреемник», в лице Генерального директора Хидириана Мгера Шимшадовича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

далее совместно именуемые как «Стороны», а по отдельности как «Сторона», заключили настоящее трехстороннее Соглашение о смене Стороны (далее – Соглашение) по Договору аренды помещения № 6/16-А от 22.08.2016 г. по адресу: г. Москва, ул. Барклай, д. 10А (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Все права и обязанности Арендатора по Договору переходят к Арендатору-правопреемнику с «01» июля 2017 года.

2. Стороны договорились внести изменения в раздел 11 «АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН» Договора и изложить реквизиты Арендатора в следующей редакции:

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР»
ОГРН 1177746610931, ИНН 7736309591, КПП 773601001
Юридический адрес – 119296, г. Москва, ул. Вавилова, д.56, этаж 1, пом. IV, ком.10
Банковские реквизиты:
МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК" Г.МОСКВА
БИК: 044525092, к/с №: 30101810645250000092
р/с №: 40702810370010024987

3. Стороны настоящим Соглашением подтверждают, что Арендатор передал, а Арендатор-Правопреемник принял Помещение, указанное в п. 2.1. Договора, «01» июля 2017 года. Дополнительное подписание Акта приема-передачи Помещения не требуется.

4. По состоянию на «01» июля 2017 года Арендатор имеет задолженность по Договору перед Арендодателем:

- по оплате Переменной части арендной платы за апрель 2017 года в размере 19 545 (Девятнадцать тысяч пятьсот сорок пять) рублей 71 копейка, в том числе НДС 18%;
- по оплате Переменной части арендной платы за май 2017 года в размере 16 607 (Шестнадцать тысяч шестьсот семь) рублей 98 копеек, в том числе НДС 18%.

Обязательства по оплате задолженности Арендатора, указанной в настоящем пункте, в соответствии с настоящим Соглашением переходят к Арендатору-правопреемнику с «01» июля 2017 года.

5. Все остальные положения Договора остаются без изменений и сохраняют свою юридическую силу.

6. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации, но распространяет свое действие на отношения Сторон возникшие с даты его подписания.

7. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендатора-правопреемника.

8. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) оригинальных экземплярах - по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и один – для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Общество с ограниченной ответственностью «МИМОРИА»
115035, г. Москва, ул. Садовническая, д.72 стр.1, офис 6
ИНН 9705054266, КПП 770501001
ОГРН 5157746085118
р/с 40702810901600003501 в АО «Альфа-Банк»
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

Генеральный директор  Савельев Е.В.**АРЕНДАТОР:**

Общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест»
ОГРН 1167746694961, ИНН 9717034881, КПП 771701001
Юридический адрес – 129164, г. Москва, проспект Мира, д.124, корп.10, цок. этаж, пом. 9Н
Банковские реквизиты:
МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК" Г.МОСКВА
БИК: 044525092, к/с №: 30101810645250000092
р/с №: 40702810770010007070

Генеральный директор  Хидириан М.Ш.**АРЕНДОДАТЕЛЬ-ПРАВОПРЕЕМНИК:**

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР»
ОГРН 1177746610931, ИНН 7736309591, КПП 773601001
Юридический адрес – 119296, г. Москва, ул. Вавилова, д.56, этаж 1, пом. IV, ком.10
Банковские реквизиты:
МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК" Г.МОСКВА
БИК: 044525092, к/с №: 30101810645250000092
р/с №: 40702810370010024987

Генеральный директор  Хидириан М.Ш.

Дополнительное соглашение № 3
к Договору аренды помещения № 6/16-А от 22.08.2016 г.

г. Москва

«17» апреля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «МИМОРИА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Савельева Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Хидирия Мгера Шимшадовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые как «Стороны», а по отдельности как «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 от 17.04.2019 г. (далее по тексту — Соглашение) в Договору № 6/16-А от 22.08.2016 г. (далее по тексту — Договор) о нижеследующем:

- Стороны пришли к соглашению дополнить п. 4.1.1. Договора следующим абзацем:
«Ежемесячная Постоянная арендная плата на период с 01.06.2019г. по 30.11.2019г. включительно составляет 432 769 (Четыреста тридцать две тысячи сто двадцать восемь) рублей 23 копейки, в т.ч. НДС 20% в размере 72 128 (Семьдесят две тысячи сто двадцать восемь) рублей 21 копейка.
Сумма Страхового депозита по Договору в период с 01.06.2019г. по 30.11.2019г. включительно составляет 432 769 (Четыреста тридцать две тысячи сто двадцать восемь) рублей 23 копейки, в т.ч. НДС 20% в размере 72 128 (Семьдесят две тысячи сто двадцать восемь) рублей 21 копейка».
- Арендатор осуществляет доплату Страхового депозита в размере 35 051 (Тридцать пять тысяч пятьдесят один) рубль 91 копейка, в т.ч. НДС 20% в размере 5 841 (Пять тысяч восемьсот сорок один) рубль 99 копеек, не позднее «10» июня 2019г.
- Арендатор обязуется обеспечить подачу настоящего соглашения в уполномоченный в соответствии с законодательством РФ орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации в течение 7 (семи) календарных дней с даты подписания настоящего Соглашения. При этом расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Соглашения несет Арендатор.
- Все остальные положения Договора остаются без изменений и сохраняют свою юридическую силу.
- В случае противоречий между Договором и настоящим Соглашением преимущественную силу имеет настоящее Соглашение.
- Соглашение является неотъемлемой частью Договора и действует с «01» июня 2019г.
- Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Сторон Договора и одного для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель

ООО «Мимория»
115035, г. Москва, ул. Саловническая,
д. 72, стр. 1, Э 1 ПОМ III К 5 ОФ 111
ИНН 7705054266 КПП 770501001
ОГРН 5157746085118
р/с 40702810901600003501
АО «Альфа-Банк»
БИК 044525593
к/с 30101810645250000593

Генеральный директор
Савельев Е.В.



Арендатор

ООО «ПРАЙМ СТАР»
119296, г. Москва, ул. Вавилова, д. 56,
пом. IV, ком.10
ИНН 7736309591 КПП 773601001
ОГРН 1177746610931
р/с 40702810370010024987 в Московском филиале
АО КБ «МОДУЛЬБАНК» г. Москва
БИК 044525092
к/с 3010181064525000092

Генеральный директор
Хидирий М.Ш.



Договор страхования имущества

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Договор страхования имущества № 03412/919/00011/20

г. Москва от «06» февраля 2020 г.

АО «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя Корпоративного блока ИРЦ Варахиной Н.В., действующей на основании Доверенности №9474/19N от «20» ноября 2019 г., с одной стороны, и ООО «Мимория», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Савельева Е.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить Страхователю или иному лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм убытки, вызванные утратой, повреждением или гибелью застрахованного имущества в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая).

1.2. Договор заключен в соответствии с «Правилами страхования имущества юридических лиц» от «01» сентября 2011 г. Страховщика и прилагаемым к ним «Дополнительными условиями страхования» (Приложение №1), именуемые далее по тексту «Правила», и на основании Анкеты-Заявления Страхователя (Приложение №2), прилагаемого к Договору, именуемого далее по тексту «Заявление», являющегося его неотъемлемой частью. Экземпляр Правил вручен Страхователю, который с ними ознакомлен, согласен и обязуется выполнять их положения.

1.3. Взаимоотношения Сторон по Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные Договором, регулируются «Правилами». Если какие-либо положения «Правил» противоречат положениям Договора, силу имеют положения последнего.

1.4. Выгодприобретателем по Договору назначается ООО «Мимория». Выгодприобретатель имеет право на получение страхового возмещения только за то поврежденное (погибшее, утраченное) имущество, по которому он имел основанный на законе, ином правовом акте или Договоре интерес в сохранении этого имущества.

2. Объект страхования

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с распоряжением, использованием и владением застрахованным имуществом, вследствие его утраты, повреждения или уничтожения.

2.2. Наименование застрахованного имущества, страховая сумма и территория страхования - в соответствии с п. 4.1. Договора.

2.3. Требования к территории страхования: здания, сооружения, а также обеспечивающие системы (водосодержание, электрические и т.п.) должны быть технически исправны, меры пожарной безопасности, защиты от противоправных действий, условия хранения товаров должны соответствовать нормам, установленным для подобного рода объектов.

3. Страховые случаи

3.1. Страховым случаем по Договору признается материальный ущерб от утраты, повреждения или гибели застрахованного имущества, наступивших в результате одного или всех поименованных ниже событий (страховых рисков):

3.1.1. **Пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых нужд** (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);

3.1.2. **Падения на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов** (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);

3.1.3. **Опасных природных явлений** (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от опасных природных явлений» к ним);

3.1.4. **Взрыва паровых котлов, газопроводов, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств** (в соответствии с п. 3.2.4 «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию убытков от взрыва» к ним);

3.1.5. **Повреждения застрахованного имущества в результате аварий гидравлических систем** (в соответствии с п. 3.2.5. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию имущества от повреждения в результате аварий гидравлических систем» к ним);

3.1.6. **Противоправных действий третьих лиц** (в соответствии с п. 3.2.6 «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением»);

3.1.7. **Наезда транспортного средства, навала судна на застрахованное имущество** (в соответствии с п. 3.2.11. «Правил»);

1151632, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999 www.alfastrah.ru

3.2. Не признаются страховыми случаями:

3.2.1. убытки вследствие оговоренных в п. 3.6-3.7. Правил причин;

3.2.2. убытки вследствие оговоренных в п. 3.6. Правил причин;

3.2.3. убытки, возмещение которых не предусматривается Дополнительными условиями страхования к Правилам.

3.3. Не покрываются убытки, ущерб, расходы или издержки, которые прямо или косвенно возникли в связи или явились результатом:

- террористического акта и/или терроризма, диверсии, несмотря на любые другие обстоятельства или события, действующие одновременно;
- действий по контролю, предупреждению, подавлению или любым другими действиями, относящимися к террористическому акту и/или терроризму или к диверсии;
- актов насилие или актов, опасных для человеческой жизни, материальной и нематериальной собственности с целью или желанием повлиять на любое правительство или с целью запугивания населения или какой-либо прослойки населения, народных волнений, забастовок, локаутов, диверсии.

3.4. Не являются страховыми случаями и не подлежат возмещению Страховщиком убытки, произошедшие в результате пожара, удара молнии, взрыва газа, противоправных действий третьих лиц в части поджога в случае, если на момент наступления убытка:

3.4.1. Страхователь нарушил условия пожарной безопасности объекта и/или правил противопожарного режима в РФ и/или

3.4.2. системы автоматического пожаротушения и автоматической пожарной сигнализации находились в отключенном или неисправном состоянии и/или

3.4.3. на территории страхования отсутствуют пожарные гидранты, пожарный водопровод и первичные средства пожаротушения, в соответствии с требованиями, предъявляемыми к подобному роду объектам и/или

3.4.4. на территории страхования отсутствует круглосуточная охрана и/или охранная сигнализация с выводом на пульт с круглосуточным дежурным и/или

3.4.5. на территории страхования неисправны обеспечивающие системы, имеются замечания эксплуатирующей организации и/или

3.4.6. на территории страхования применяется открытый огонь, сварка и/или

3.4.7. действуют предписания надзорных органов.

4. Территория страхования, наименование застрахованного имущества, страховая сумма, страховая премия, франшиза.

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
1	Москва, ул. Беркляя, д 10А	Торговый центр, площадью 2 801,60 кв.м., конструктив, включая внутреннюю отделку и инженерное оборудование	420 000 000,00	218 400,00
2	г. Москва, Большая Филевская ул. д.3	Торговый центр, площадью 3 897,00 кв.м., конструктив включая внутреннюю отделку и инженерное оборудование	160 000 000,00	83 200,00
3	г. Москва, Большая Филевская ул. д.3, строение 1А	Станция технического обслуживания и мойки автомобилей, площадью 1 499,70 кв.м. конструктив	35 000 000,00	18 200,00
Итого:			615 000 000,00	319 800,00

Общая страховая сумма по Договору: 615 000 000,00 (Шестьсот пятнадцать миллионов и 00/100) рублей.

Общая страховая премия по Договору: 319 800,00 (Триста девятнадцать тысяч восемьсот и 00/100) рублей.

4.2. Порядок оплаты страховой премии: одновременно не позднее «28» февраля 2020 г.

4.3. В случае неполаты страховой премии в размере и/или в срок, предусмотренные Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие с 00ч. дня, следующего за последним днем срока оплаты. О досрочном прекращении Договора Страховщик обязан уведомить Страхователя письменно. При этом Страхователь обязан оплатить часть страховой премии на основании выставленного Страховщиком счета пропорционально фактическому сроку действия Договора.

4.4. Моментом оплаты страховой премии является момент поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. По закону страховые премии не подлежат обложению НДС.

4.5. По настоящему договору франшиза не установлена.

1151632, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999 www.alfastrah.ru

5. Срок действия страхования.

5.1. Срок страхования с «06» февраля 2020 г. по «05» февраля 2021 г., включая обе даты, при условии надлежащей оплаты страховой премии в соответствии с п.4.2. Договора.

6. Условия выплат

- 6.1. Выплата страхового возмещения производится на основании:
- заявления о наступлении страхового случая с указанием: даты и описания страхового случая; причин ущерба или информации, необходимой для суждения о причинах повреждений или гибели застрахованного имущества; действий Страхователя при наступлении страхового случая; размера ущерба и размера страхового возмещения, на которые претендует Страхователь, с соответствующей оценкой и указанием стоимостей, лиц, виновного в понесенном ущербе, либо отсутствия такового; размера компенсации ущерба, полученной от третьих лиц;
 - перечень поврежденного, уничтоженного имущества (дефектные ведомости);
 - документы бухгалтерского учета Страхователя или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества, его стоимость и имущественный интерес Страхователя;
 - документы, подтверждающие размер причиненного ущерба (договоры подряда, сметы работ, акты сдачи-приемки выполненных работ, счета, счета - фактуры и т.п.);
 - документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая;
 - при пожаре и взрыве - документы из органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю переданы в указанные органы;
 - при ущербе от удара молнии, стихийных бедствиях - документы из гидрометеорологической службы с описанием природных событий (на дату наступления события в районе происшествия);
 - при повреждении или уничтожении имущества в результате противоправных действий третьих лиц - документы из органов внутренних дел, федеральной службы безопасности, а также копия заявления Страхователя в эти органы с входящим регистрационным номером;
 - при повреждении имущества в результате аварий гидравлических систем - документы из коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и т.п.);
 - при наступлении других страховых случаев - документы компетентных органов по принадлежности.

В случае отсутствия органов, в компетенцию которых входит установление факта и причины произошедшего события, Страховщик вправе потребовать от Страхователя проведения независимой экспертизы для установления причины возникновения события.

6.2. Страховщик вправе оказывать содействие Страхователю в получении вышеуказанных документов, направляя запросы в соответствующие компетентные органы.

6.3. После получения Страховщиком полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины и размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя), Страховщик принимает решение о выплате, оформляемое Страховщиком в виде Страхового Акта, либо сообщает об отказе в выплате страхового возмещения, о чем в письменном виде уведомляет об этом Страхователя в следующие сроки:

- в течение 15 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты не превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей;
- в течение 30 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

Страховщик вправе в этот период обратиться к Страхователю (Выгодоприобретателю) за дополнительной информацией по убытку.

6.4. В случае превышения действительной стоимости имущества на момент страхового случая над страховой суммой, страховое возмещение рассчитывается как признанный Страховщиком полный размер ущерба, умноженный на отношение страховой суммы к действительной стоимости и уменьшенный на величину франшизы.

6.5. В случае если на внутреннюю отделку, застрахованную в составе объекта недвижимости, не установлена отдельная страховая сумма, предельный размер выплаты на каждый и все страховые случаи по внутренней отделке составляет 25% от страховой суммы, установленной на данный объект недвижимости.

6.6. Выплата страхового возмещения производится в следующие сроки после подписания Страхового Акта:

Сумма страхового возмещения (в рублях)	Максимальный срок выплаты с даты утверждения (подписания) Страхового акта (рабочие дни)
До 40.000.000	5 (пять) дней
От 40.000.001 до 200.000.000	10 (десять) дней
Свыше 200.000.000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами

1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999 www.alphastrah.ru

дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страховщика.

7. Прочие условия

- 7.1. Все изменения к Договору должны быть оформлены в письменной форме за подписью обеих сторон.
- 7.2. Споры по Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.3. Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных», выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору страхования, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору страхования информацию.
- Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.
- 7.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
- 7.5. Приложения:
- 7.5.1. Приложение №1: «Правила страхования имущества юридических лиц» от «01» сентября 2011 г.
- 7.5.2. Приложение №2: «Анкета-Заявление на страхования имущества юридических лиц».

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование»	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Миморца»	
Адрес местонахождения	115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б	115035, г. Москва, ул. Садовническая, д. 72, стр.1, офис 6
ИНН	7713056834	ИНН 7705054266
Банк получателя	АО «Альфа-Банк»	Банк получателя АО «Альфа-Банк»
БИК	044525593	БИК 044525593
Расчетный счет	40701810901300000365	Расчетный счет 40702810901600003601
Корреспондентский счет	30101810200000000693	Корреспондентский счет 30101810200000000693
Резидент:	(Н.В. Вараксина)	Резидент: <input type="checkbox"/> - да, <input type="checkbox"/> - нет (Е.В. Савельев)

1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999 www.alphastrah.ru