

---

# Отчет № 180Д-07-01 от 30.07.2018

---

Об оценке имущества, принадлежащего  
ООО "ТЕКСИС"

---

Выполнено специалистами ООО "Валкон"  
по заказу ООО "ТЕКСИС"  
экземпляр 1

---

# Оглавление

|  |    |
|--|----|
| 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ  | 3  |
| 1.1. Основные факты и выводы   | 3  |
| 1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки                           | 3  |
| 1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке    | 4  |
| 1.1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки                                 | 4  |
| 1.1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости              | 7  |
| 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки | 9  |
| 1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике   | 10 |
| 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности                                  | 11 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ   | 12 |
| 2.1. Описание объекта оценки № 1   | 13 |
| 2.2. Описание объекта оценки № 2   | 19 |
| 2.3. Характеристика местоположения объектов недвижимости                           | 20 |
| 2.4. Фотографии объекта оценки   | 21 |
| 2.5. Перечень документов, используемых оценщиком                                   | 22 |
| 3. ОБЩИЙ ОБЗОР РЫНКА И КОНКУРЕНЦИИ   | 24 |
| 3.1. Обзор экономики России по состоянию на июнь 2018 г.                           | 24 |
| 3.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы                               | 27 |
| 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ                | 37 |
| 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ   | 40 |
| 5.1. Методология процесса оценки   | 40 |
| 5.2. Понятие рыночной стоимости  | 40 |
| 5.3. Процедура оценки  | 41 |
| 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 1                               | 42 |
| 6.1. Выбор подходов для оценки рыночной стоимости                                  | 42 |
| 6.2. Определение рыночной стоимости нежилых помещений сравнительным подходом       | 44 |
| 6.3. Определение рыночной стоимости нежилых помещений в рамках доходного подхода   | 52 |
| 6.4. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки        | 63 |
| 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 2                               | 66 |
| 9.1. Выбор подходов для оценки рыночной стоимости                                  | 66 |
| 7.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом              | 68 |
| 7.3. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки        | 78 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ   | 79 |
| ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ   | 83 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ   | 84 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ   | 85 |

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки – Договор № 180Д-07-01 от 06.07.2018.

### 1.1.1 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Определению подлежит величина рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО "ТЕКСИС", в следующем составе:

- 1) Объект оценки № 1 – недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29, в том числе:
  - Нежилые помещения в количестве 7 единиц остаточной балансовой стоимостью 680 226 937,83 руб., а именно:

Таблица 1

| № п/п | Наименование                   | Площадь, кв.м  | Кад. №             | № свид. гос. рег. права    |
|-------|--------------------------------|----------------|--------------------|----------------------------|
| 1     | Помещение, назначение: нежилое | 282,3          | 77:08:0005003:1829 | 77 АМ 013894 от 09.02.2010 |
| 2     | Помещение, назначение: нежилое | 890,5          | 77:08:0005003:1836 | 77 АМ 013895 от 09.02.2010 |
| 3     | Помещение, назначение: нежилое | 880,7          | 77:08:0005003:1835 | 77 АМ 013896 от 09.02.2010 |
| 4     | Помещение, назначение: нежилое | 1 873,3        | 77:08:0005003:1830 | 77 АМ 013897 от 09.02.2010 |
| 5     | Помещение, назначение: нежилое | 1 483,2        | 77:08:0005003:1827 | 77 АМ 013893 от 09.02.2010 |
| 6     | Помещение, назначение: нежилое | 464,5          | 77:08:0005003:1831 | 77 АМ 013898 от 09.02.2010 |
| 7     | Помещение, назначение: нежилое | 312,9          | 77:08:0005003:1834 | 77 АМ 013899 от 09.02.2010 |
|       | <b>Итого</b>                   | <b>6 187,4</b> |                    |                            |

- Право аренды земельного участка общей площадью 6 410,0 кв. м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:08:0005003:1782, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Свободы, вл.29, для целей эксплуатации помещений торгово-офисного здания с организацией общественного питания. Земельный участок находится у ООО "ТЕКСИС" в аренде на основании Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-08-043667 от 14.11.2013 и Дополнительного соглашения от 17.02.2015.

- 2) Объект оценки № 2 - движимое имущество из состава основных средств в количестве 245 ед., остаточной балансовой стоимостью 110 856,66 руб., а именно:

Таблица 2

| № п/п | Наименование  | Кол-во, ед. | Первоначальная стоимость, руб. | Дата приобретения | Остаточная стоимость, руб. |
|-------|---|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------|
| 1     | АРМ "Орион", автоматизированное рабочее место дежурного оператора службы охраны | 1           | 44 915,25                      | 30.09.2014        | 11 228,70                  |
| 2     | Въездные ворота распашные   | 1           | 142 157,25                     | 22.06.2009        | 99 627,96                  |
| 3     | Лифт пр-во AKRON г/п 630 кг   | 1           | 1 769 131,34                   | 12.01.2010        | 0,00                       |
| 4     | Лифт пр-во OTIS г/п 630 кг  | 1           | 2 174 023,30                   | 12.01.2010        | 0,00                       |
| 5     | Лифт пр-во OTIS г/п 900 кг  | 1           | 2 174 023,31                   | 12.01.2010        | 0,00                       |
| 6     | Шлагбаум X-BAR01079 для въезда на стоянку                                       | 1           | 121 481,38                     | 20.05.2010        | 0,00                       |
| 7     | Бак водонагреватель Vuderus Logalux LT 200/1                                    | 1           | 81 355,93                      | 01.02.2018        | н/д                        |
| 8     | Беспроводная камера 720 P IP-камера 4CH Wi-Fi                                   | 2           | 44 915,24                      | 06.02.2018        | н/д                        |
| 9     | Камера аналоговая уличной Стандарт FE180C/15M                                   | 2           | 4 250,85                       | 01.03.2018        | н/д                        |
| 10    | Комплект системы видеонаблюдения ANRAN And Play 720 P HD CCTV                   | 1           | 18 630,00                      | 06.02.2018        | н/д                        |
| 11    | Компьютер P5 2030 (пост охраны на 3 этаже)                                      | 1           | 16 949,15                      | 30.09.2014        | 0,00                       |

|    |  |            |                     |            |                   |
|----|--|------------|---------------------|------------|-------------------|
| 12 | Огнетушитель ОП-2 (з)                              | 2          | 457,63              | 30.07.2008 | н/д               |
| 13 | Огнетушитель ОП-4                                  | 10         | 5 932,20            | 27.06.2018 | н/д               |
| 14 | Огнетушитель ОП-4 (з) АВСЕ                         | 20         | 5 809,32            | 12.08.2009 | н/д               |
| 15 | Огнетушитель ОП-4з с кронштейном                   | 26         | 9 254,24            | 31.07.2008 | н/д               |
| 16 | Огнетушитель ОП-50                                 | 1          | 6 186,44            | 27.06.2018 | н/д               |
| 17 | Огнетушитель ОП-50 (з) АВС                         | 3          | 7 423,73            | 12.08.2009 | н/д               |
| 18 | Огнетушитель ОУ-2                                  | 1          | 525,42              | 31.07.2008 | н/д               |
| 19 | Огнетушитель ОУ-3                                  | 71         | 49 723,74           | 31.07.2008 | н/д               |
| 20 | Подставка под огнетушители П-10 (красный)          | 5          | 1 483,05            | н/д        | н/д               |
| 21 | Подставка под огнетушители П-15 (красный)          | 5          | 1 483,05            | н/д        | н/д               |
| 22 | Противогаз гражданский ГП-7Б                       | 5          | 8 542,37            | н/д        | н/д               |
| 23 | Раструб с трубой к огнетушителю                    | 10         | 550,85              | н/д        | н/д               |
| 24 | Рукав пожарный для ПК 51 мм 20                     | 10         | 5 254,24            | н/д        | н/д               |
| 25 | Ствол пожарный ручной РС-50 А                      | 11         | 1 398,31            | н/д        | н/д               |
| 26 | Теплогенератор ж/т 30kW Ballu ВНDP-30              | 1          | 13 555,08           | н/д        | н/д               |
| 27 | Тромбон-УМ-240 класса D, усилитель мощности 240 Вт | 1          | 41 970,00           | н/д        | н/д               |
| 28 | Урна бетонная                                      | 50         | 108 516,94          | н/д        | н/д               |
|    | <b>итого</b>                                       | <b>245</b> | <b>6 859 899,61</b> |            | <b>110 856,66</b> |

Идентифицирующие сведения об объекте оценки приведены в Разделе 2 Отчета.

### 1.1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3

| № п/п | Наименование      | Сравнительный подход, руб. | Затратный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
|-------|-------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| 1     | Объект оценки № 1 | 545 315 362                | Не применялся          | 553 123 394           |
| 2     | Объект оценки № 2 | Не применялся              | 402 530                | Не применялся         |

Обоснование отказа от применения соответствующих подходов к оценке соответствует Федеральным стандартам оценки (приведен мотивированный отказ).

### 1.1.3 Итоговая величина стоимости объектов оценки

Проведенные исследования позволяют установить следующие результаты:

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО "ТЕКСИС", по состоянию на 06.07.2018 составляет 549 702 530 (Пятьсот сорок девять миллионов семьсот две тысячи пятьсот тридцать) руб., в том числе:

1. Рыночная стоимость объекта оценки № 1, принадлежащего ООО "ТЕКСИС" по состоянию на 06.07.2018 составляет 549 300 000 (Пятьсот сорок девять миллионов триста тысяч) руб., в том числе:

Таблица 4

| № п/п | Назначение                    | Этаж    | Перечень помещений  | Общая площадь, кв.м | Кадастровый номер  | Согласованная рын. Стоимость, руб. |
|-------|-------------------------------|---------|---|---------------------|--------------------|------------------------------------|
| 1     | Помещение, назначение нежилое | 1       | помещение - II, комн.1  | 282,3               | 77:08:0005003:1829 | 40 400 000                         |
| 2     | Помещение, назначение нежилое | 2       | этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 7, 9, с 15 по 20, с 22-31, 34,37 | 890,5               | 77:08:0005003:1836 | 101 200 000                        |
| 3     | Помещение, назначение нежилое | 1, 2, 3 | этаж1, помещение I - комната 5;                                       | 880,7               | 77:08:0005003:1835 | 71 000 000                         |

|   |   |                      |   |                |                    |                    |
|---|---|----------------------|---|----------------|--------------------|--------------------|
|   |   |                      | этаж 2,<br>помещение 1<br>- комната 35;<br>этаж 3,<br>помещение I -<br>комнаты с 1<br>по 15, с 21 по<br>25, 27, 28,35, с<br>39 по 45;<br>помещение 1<br>- комнаты с 17<br>по 20, с 30 по<br>32, 34, с 36 по<br>38 |                |                    |                    |
| 4 | Помещение, назначение<br>нежилое  | 4                    | этаж 4,<br>помещение I -<br>комнаты с 1<br>80   | 1 873,3        | 77:08:0005003:1830 | 156 900 000        |
| 5 | Помещение, назначение<br>нежилое  | 5                    | этаж 5,<br>помещение I -<br>комнаты с 1<br>по 52  | 1 483,2        | 77:08:0005003:1827 | 128 700 000        |
| 6 | Помещение, назначение<br>нежилое  | надстроенный<br>этаж | этаж<br>надстройки,<br>помещение I -<br>комнаты с 1<br>по 16  | 464,5          | 77:08:0005003:1831 | 33 500 000         |
| 7 | Помещение, назначение<br>нежилое  | подвал               | подвал,<br>помещение I -<br>комнаты 4, 11,<br>помещение IV<br>- комнаты с 1<br>по 7   | 312,9          | 77:08:0005003:1834 | 17 600 000         |
|   |   | <b>Итого</b>         |   | <b>6 187,4</b> |                    | <b>549 300 000</b> |
| 8 | В том числе право аренды земельного участка общей площадью 6 410,0 кв. м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:08:0005003:1782, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Свободы, вл.29, для целей эксплуатации помещений торгово-офисного здания с организацией общественного питания. Земельный участок находится у ООО "ТЕКСИС" в аренде на основании Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-08-043667 от 14.11.2013 и Дополнительного соглашения от 17.02.2015. |                      |   | 6 410,0        | 77:08:0005003:1782 | 1                  |

Примечание: Рыночная стоимость права аренды земельного участка включены в стоимость нежилых помещений.

2. Рыночная стоимость объекта оценки № 2 - движимого имущества из состава основных средств и хозяйственного инвентаря, принадлежащих ООО "ТЕКСИС" на праве собственности, в количестве 245 ед., остаточной балансовой стоимостью 110 856,66 руб., по состоянию на дату оценки составляет 402 530 (Четыреста две тысячи пятьсот тридцать) руб., в том числе:

Таблица 5

| № п/п | Наименование  | Кол-во, ед. | Остаточная стоимость, руб. | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|---|-------------|----------------------------|--------------------------|
| 1     | АРМ "Орион", автоматизированное рабочее место дежурного оператора службы охраны | 1           | 11 228,70                  | 62 920                   |
| 2     | Въездные ворота распашные   | 1           | 99 627,96                  | 43 863                   |
| 3     | Лифт пр-во AKRON г/п 630 кг   | 1           | 0,00                       | 1                        |
| 4     | Лифт пр-во OTIS г/п 630 кг  | 1           | 0,00                       | 1                        |

|    |   |            |                   |                |
|----|---|------------|-------------------|----------------|
| 5  | Лифт пр-во OTIS г/п 900 кг                                    | 1          | 0,00              | 1              |
| 6  | Шлагбаум X-BAR01079 для въезда на стоянку                     | 1          | 0,00              | 45 915         |
| 7  | Бак водонагреватель Buderus Logalux LT 200/1                  | 1          | н/д               | 81 541         |
| 8  | Беспроводная камера 720 P IP-камера 4CH Wi-Fi                 | 2          | н/д               | 27 238         |
| 9  | Камера аналогичная уличной Стандарт FE180C/15M                | 2          | н/д               | 2 150          |
| 10 | Комплект системы видеонаблюдения ANRAN And Play 720 P HD CCTV | 1          | н/д               | 17 001         |
| 11 | Компьютер P5 2030 (пост охраны на 3 этаже)                    | 1          | 0,00              | 6 203          |
| 12 | Огнетушитель ОП-2 (з)   | 2          | н/д               | 67             |
| 13 | Огнетушитель ОП-4   | 10         | н/д               | 3 140          |
| 14 | Огнетушитель ОП-4 (з) АВСЕ                                    | 20         | н/д               | 650            |
| 15 | Огнетушитель ОП-4з с кронштейном                              | 26         | н/д               | 771            |
| 16 | Огнетушитель ОП-50  | 1          | н/д               | 2 323          |
| 17 | Огнетушитель ОП-50 (з) ABC                                    | 3          | н/д               | 1 618          |
| 18 | Огнетушитель ОУ-2   | 1          | н/д               | 50             |
| 19 | Огнетушитель ОУ-3   | 71         | н/д               | 4 416          |
| 20 | Подставка под огнетушители П-10 (красный)                     | 5          | н/д               | 3 082          |
| 21 | Подставка под огнетушители П-15 (красный)                     | 5          | н/д               | 750            |
| 22 | Противогаз гражданский ГП-7Б                                  | 5          | н/д               | 820            |
| 23 | Раструб с трубой к огнетушителю                               | 10         | н/д               | 13 360         |
| 24 | Рукав пожарный для ПК 51 мм 20                                | 10         | н/д               | 2 110          |
| 25 | Ствол пожарный ручной РС-50 А                                 | 11         | н/д               | 758            |
| 26 | Теплогенератор ж/т 30kW Ballu BHDP-30                         | 1          | н/д               | 7 479          |
| 27 | Тромбон-УМ-240 класса D, усилитель мощности 240 Вт            | 1          | н/д               | 22 760         |
| 28 | Урна бетонная   | 50         | н/д               | 51 542         |
|    | <b>итого</b>  | <b>245</b> | <b>110 856,66</b> | <b>402 530</b> |

Примечание: Позиции № 3 - № 5 входят в стоимость недвижимого имущества, т.к. являются неотделимыми улучшениями и обеспечивают их функционирование.

Генеральный директор ООО "Валкон",

Оценщик



#### **1.1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Гарантия качества услуг, являющаяся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В рамках данной работы нами не проводилось выяснение юридического статуса объекта исследования, мы лишь воспользовались информацией, предоставленной нам Заказчиком.
2. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, не имеют силы.
3. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.
4. Настоящие Условия распространяются на Заказчика и Исполнителя.
5. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект исследования полностью или частично перейдет к другому лицу.
6. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
7. Исполнитель сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной и (или) рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами выполняемой работы.
8. Исполнитель утверждает, что привлеченный для выполнения работы персонал соответствует существующим требованиям.
9. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили её проверку.
10. Заказчик принимает условие заранее освободить Исполнителя и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Исполнителя, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий Исполнителя в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.
11. От нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом исследования, если только не будут заключены иные соглашения.
12. Мы не принимаем на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемые имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

13. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

14. Мы не несем ответственности за оценку дефектов оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.

15. При проведении оценки мы предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На нас не лежит ответственность по обнаружению (или в случаях обнаружения) подобных факторов.

16. Исходные данные, использованные при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете, если (и там где) это возможно, делаются ссылки на источник информации.

17. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оказания услуг. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта, но не могли быть учтены нами в момент подготовки отчета.

18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалистов относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией отчуждения имущества по цене, равной указанной в отчете стоимости.

19. В промежуточных расчетах не использовалась функция округления результатов, но текст отчета отражает числовые значения с округлением. Возможны расхождения между результатами расчетов Оценщика и результатами расчетов на основе текста отчета. Данное расхождение не является существенным и не принимается во внимание, так как расчеты Оценщика являются более точными.

20. Обременение ипотекой не учитывается при определении рыночной стоимости недвижимого имущества, поскольку рыночная стоимость определяется как цена сделки купли-продажи, а данное обременение оказывает влияние на порядок отчуждения имущества и распределение доходов от его реализации, а не на цену сделки купли-продажи. Таким образом, оценка проводилась исходя из допущения о возможности совершения сделки с объектами оценки (то есть, без учета соответствующих обременений).



## 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

|   |  |
|---|--|
| <p>Объект оценки</p>  | <p>1. Объект оценки № 1 - Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нежилое помещение общей площадью 880,7 кв.м, кадастровый номер 77:08:0005003:1835,</li> <li>- нежилое помещение общей площадью 312,9 кв.м, кадастровый номер 77:08:0005003:1834;</li> <li>- нежилое помещение общей площадью 282,3 кв.м, кадастровый номер 77:08:0005003:1829;</li> <li>- нежилое помещение общей площадью 464,5 кв.м, кадастровый номер 77:08:0005003:1831;</li> <li>- нежилое помещение общей площадью 1873,3 кв.м, кадастровый номер 77:08:0005003:1830;</li> <li>- нежилое помещение общей площадью 1483,2 кв.м, кадастровый номер 77:08:0005003:1827;</li> <li>- нежилое помещение общей площадью 890,5 кв.м, кадастровый номер 77:08:0005003:1836;</li> <li>- Право аренды земельного участка общей площадью 6 410,0 кв. м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:08:0005003:1782, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Свободы, вл.29, для целей эксплуатации помещений торгово-офисного здания с организацией общественного питания. Земельный участок находится у ООО "ТЕКСИС" в аренде на основании Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-08-043667 от 14.11.2013 и Дополнительного соглашения от 17.02.2015.<br/>(Перечень приведен в приложении № 2 к Договору)</li> </ul> <p>2. Объект оценки № 2 - Движимое имущество из состава основных средств в количестве 28 наименований остаточной балансовой стоимостью 6 783 683,77 руб. (Перечень приведен в приложении № 2 к Договору)</p> |
| <p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p> | <p>Право аренды на земельный участок, собственность на остальное имущество ООО "ТЕКСИС". Обременение: аренда, ипотека на нежилые помещения, не учитывается при определении рыночной стоимости</p>  |
| <p>Цель оценки</p>  | <p>Определение рыночной стоимости</p>  |
| <p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>  | <p>Для целей совершения сделок в соответствии с законодательством РФ, в том числе: продажи в рамках процедуры банкротства</p>  |
| <p>Вид стоимости</p>  | <p>Рыночная</p>  |
| <p>Дата оценки</p>  | <p>06 июля 2018 года</p>   |
| <p>Дата проведения осмотра</p>  | <p>В течении 5 дней с момента подписания Договора</p>  |
| <p>Детализация проведения осмотра</p>   | <p>Осмотр проводится оценщиком. Без проведения технической экспертизы по причине отсутствия обязательства оценщика проводить техническую экспертизу и экономии средств должника</p>  |
| <p>Срок проведения оценки</p>   | <p>В течение 15 рабочих дней с момента предоставления необходимых документов</p>   |
| <p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>   | <p>Принимаются оценщиком в соответствии с действующим законодательством</p>  |

### 1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике

#### Заказчик

|   |   |
|---|---|
| <b>Заказчик</b>                                       |   |
| Организационно-правовая форма                         | Общество с ограниченной ответственностью          |
| Полное наименование                                   | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС" |
| Краткое наименование                                  | ООО "ТЕКСИС"                                      |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1037714013480 от 13.02.2003                       |
| Место нахождения юр. лица                             | 115419, г. Москва, ул. Хавская, 24, 1             |

#### Оценщик, Исполнитель

|   |  |
|---|--|
| <b>Оценщик</b>  | <b>Кузьмина Мария Сергеевна</b>  |
| Членство в саморегулируемой организации оценщиков   | Общероссийская общественная организации "Российское общество оценщиков", включен в реестр 11.09.2009 за регистрационным № 005953   |
| Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности   | Диплом о профессиональной переподготовке по "Оценке стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 948912, выдан 11.12.2008 Московской финансово-промышленной академией, регистрационный № 0713   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика   | CAO "ВСК", Полис №170F0B40R4790 срок с 15.10.2017 по 14.10.2018  |
| Стаж работы в оценочной деятельности  | Более 8 лет  |
| Основание работы оценщика   | Трудовой договор от 11.01.2011 № 11ОД-01-1к  |
| Местонахождение оценщика  | г. Москва, 1-я Фрунзенская ул., д. 3А, стр. 1, офис 6  |
| Почтовый адрес  | 119146, г. Москва, 1-я Фрунзенская ул., д. 3А, стр. 1, офис 6  |
| Квалификационный аттестат   | № 008227-2 от 29.03.2018 "Оценка движимого имущества", № 011829-1 от 10.05.2018 "Оценка недвижимости"  |
| Номер контактного телефона  | +7 (499) 409-8440  |
| Адрес электронной почты оценщика  | valkongd@gmail.com   |
| <b>Исполнитель</b>  |  |
| <b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнителя)</b>   | <b>Общество с ограниченной ответственностью "Валкон"</b>   |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) Исполнителя   | 1097746404040, присвоен 27.07.2009   |
| Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор   | Юридический: 117042, г. Москва, ул. Южнобутовская, д. 45, пом. 2<br>Фактический: 119146, г. Москва, 1-я Фрунзенская ул., д.3а, стр.1, офис 6   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя  | САО "ВСК", полис № 170F0B40R4707 срок действия с 25.10.2017 по 24.10.2018  |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика   | Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.<br>Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщики не имеют вещных или обязательных прав вне договора. Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором, страховщиком оценщика. |
| Основание для проведения оценки   | Договор на проведение оценки № 18ОД-07-01 от 06.07.2018  |
| <b>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</b> |  |
| Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах   | Не привлекались  |

#### **1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Оценка выполнена в соответствии со следующими стандартами оценочной деятельности:

- 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.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.
- Свод стандартов и правил оценки 2015 "Российского общества оценщиков", утвержденный решением Совета РОО от 23.12.2015, протокол № 07-Р.

Основание применения вышеперечисленных стандартов: в соответствии со ст.15, 20 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ Оценщик обязан соблюдать федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определению подлежит величина рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО "ТЕКСИС", в следующем составе:

- 1) Объект оценки № 1 – недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29, в том числе:
  - Нежилые помещения в количестве 7 единиц остаточной балансовой стоимостью 680 226 937,83 руб., а именно:

Таблица 1

| № п/п | Наименование                   | Площадь, кв.м  | Кад. №             | № свид. гос. рег. права    |
|-------|--------------------------------|----------------|--------------------|----------------------------|
| 1     | Помещение, назначение: нежилое | 282,3          | 77:08:0005003:1829 | 77 АМ 013894 от 09.02.2010 |
| 2     | Помещение, назначение: нежилое | 890,5          | 77:08:0005003:1836 | 77 АМ 013895 от 09.02.2010 |
| 3     | Помещение, назначение: нежилое | 880,7          | 77:08:0005003:1835 | 77 АМ 013896 от 09.02.2010 |
| 4     | Помещение, назначение: нежилое | 1 873,3        | 77:08:0005003:1830 | 77 АМ 013897 от 09.02.2010 |
| 5     | Помещение, назначение: нежилое | 1 483,2        | 77:08:0005003:1827 | 77 АМ 013893 от 09.02.2010 |
| 6     | Помещение, назначение: нежилое | 464,5          | 77:08:0005003:1831 | 77 АМ 013898 от 09.02.2010 |
| 7     | Помещение, назначение: нежилое | 312,9          | 77:08:0005003:1834 | 77 АМ 013899 от 09.02.2010 |
|       | <b>Итого</b>                   | <b>6 187,4</b> |                    |                            |

- Право аренды земельного участка общей площадью 6 410,0 кв. м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:08:0005003:1782, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Свободы, вл.29, для целей эксплуатации помещений торгово-офисного здания с организацией общественного питания. Земельный участок находится у ООО "ТЕКСИС" в аренде на основании Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-08-043667 от 14.11.2013 и Дополнительного соглашения от 17.02.2015.

- 2) Объект оценки № 2 - движимое имущество из состава основных средств в количестве 245 ед., остаточной балансовой стоимостью 110 856,66 руб., а именно:

Таблица 2

| № п/п | Наименование  | Кол-во, ед. | Первоначальная стоимость, руб. | Дата приобретения | Остаточная стоимость, руб. |
|-------|---|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------|
| 1     | АРМ "Орион", автоматизированное рабочее место дежурного оператора службы охраны | 1           | 44 915,25                      | 30.09.2014        | 11 228,70                  |
| 2     | Въездные ворота распашные   | 1           | 142 157,25                     | 22.06.2009        | 99 627,96                  |
| 3     | Лифт пр-во AKRON г/п 630 кг   | 1           | 1 769 131,34                   | 12.01.2010        | 0,00                       |
| 4     | Лифт пр-во OTIS г/п 630 кг  | 1           | 2 174 023,30                   | 12.01.2010        | 0,00                       |
| 5     | Лифт пр-во OTIS г/п 900 кг  | 1           | 2 174 023,31                   | 12.01.2010        | 0,00                       |
| 6     | Шлагбаум X-BAR01079 для въезда на стоянку                                       | 1           | 121 481,38                     | 20.05.2010        | 0,00                       |
| 7     | Бак водонагреватель Buderus Logalux LT 200/1                                    | 1           | 81 355,93                      | 01.02.2018        | н/д                        |
| 8     | Беспроводная камера 720 P IP-камера 4CH Wi-Fi                                   | 2           | 44 915,24                      | 06.02.2018        | н/д                        |
| 9     | Камера аналогичная уличной Стандарт FE180C/15M                                  | 2           | 4 250,85                       | 01.03.2018        | н/д                        |
| 10    | Комплект системы видеонаблюдения ANRAN And Play 720 P HD CCTV                   | 1           | 18 630,00                      | 06.02.2018        | н/д                        |
| 11    | Компьютер P5 2030 (пост охраны на 3 этаже)                                      | 1           | 16 949,15                      | 30.09.2014        | 0,00                       |
| 12    | Огнетушитель ОП-2 (э)   | 2           | 457,63                         | 30.07.2008        | н/д                        |
| 13    | Огнетушитель ОП-4   | 10          | 5 932,20                       | 27.06.2018        | н/д                        |
| 14    | Огнетушитель ОП-4 (3) АВСЕ  | 20          | 5 809,32                       | 12.08.2009        | н/д                        |
| 15    | Огнетушитель ОП-4з с кронштейном  | 26          | 9 254,24                       | 31.07.2008        | н/д                        |
| 16    | Огнетушитель ОП-50  | 1           | 6 186,44                       | 27.06.2018        | н/д                        |
| 17    | Огнетушитель ОП-50 (3) АВС  | 3           | 7 423,73                       | 12.08.2009        | н/д                        |

|    |  |            |                     |            |                   |
|----|--|------------|---------------------|------------|-------------------|
| 18 | Огнетушитель ОУ-2                                  | 1          | 525,42              | 31.07.2008 | н/д               |
| 19 | Огнетушитель ОУ-3                                  | 71         | 49 723,74           | 31.07.2008 | н/д               |
| 20 | Подставка под огнетушители П-10 (красный)          | 5          | 1 483,05            | н/д        | н/д               |
| 21 | Подставка под огнетушители П-15 (красный)          | 5          | 1 483,05            | н/д        | н/д               |
| 22 | Противогаз гражданский ГП-7Б                       | 5          | 8 542,37            | н/д        | н/д               |
| 23 | Раструб с трубой к огнетушителю                    | 10         | 550,85              | н/д        | н/д               |
| 24 | Рукав пожарный для ПК 51 мм 20                     | 10         | 5 254,24            | н/д        | н/д               |
| 25 | Ствол пожарный ручной РС-50 А                      | 11         | 1 398,31            | н/д        | н/д               |
| 26 | Теплогенератор ж/т 30kW Ballu ВНDP-30              | 1          | 13 555,08           | н/д        | н/д               |
| 27 | Тромбон-УМ-240 класса D, усилитель мощности 240 Вт | 1          | 41 970,00           | н/д        | н/д               |
| 28 | Урна бетонная                                      | 50         | 108 516,94          | н/д        | н/д               |
|    | <b>итого</b>                                       | <b>245</b> | <b>6 859 899,61</b> |            | <b>110 856,66</b> |

## **2.1. Описание объекта оценки № 1**

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – нежилые помещения в количестве 7-ми единиц в отдельно стоящем здании), расположенном на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Свободы, вл. 29.

Обременение ипотекой не учитывается при определении рыночной стоимости недвижимого имущества, поскольку данное обременение оказывает влияние на порядок отчуждения имущества и распределение доходов от его реализации. Так как арендные ставки по действующим договорам соответствуют уровню цен на рынке недвижимости, то обременением в виде аренды не учитывается при определении рыночной стоимости. Таким образом, оценка проводилась исходя из допущения о возможности совершения сделки с объектами оценки (то есть, без учета обременений).

Далее в таблице представлено описание правового статуса оцениваемого имущества в табличной форме.

Таблица 3

| № п/п | Наименование                   | Площадь, кв.м  | № помещения  | Кад. №             | № свид. гос. рег. права    | Правоустанавливающий документ   | Местоположение               | Обременения     |
|-------|--------------------------------|----------------|--|--------------------|----------------------------|---|------------------------------|-----------------|
| 1     | Помещение, назначение: нежилое | 282,3          | этаж 1, пом. II, ком. I  | 77:08:0005003:1829 | 77 АМ 013894 от 09.02.2010 | Договор купли-продажи № 14-231/05 от 01.06.2005 г. С ОАО "Тушинский машиностроительный завод". Заявление на регистрацию права собственности (в связи с разделением объекта) от 14.01.2010 | г. Москва, ул. Свободы, д.29 | Ипотека         |
| 2     | Помещение, назначение: нежилое | 890,5          | этаж 2, ком. I, 1-7,9, 15-20, 22-31, 34,37   | 77:08:0005003:1836 | 77 АМ 013895 от 09.02.2010 | Договор купли-продажи № 14-231/05 от 01.06.2005 г. С ОАО "Тушинский машиностроительный завод". Заявление на регистрацию права собственности (в связи с разделением объекта) от 14.01.2010 | г. Москва, ул. Свободы, д.29 | Ипотека         |
| 3     | Помещение, назначение: нежилое | 880,7          | этаж 1, пом. I, ком.5, этаж 2 пом. I, ком. 35, этаж 3 пом. I ком. 1-15, 17-25, 27, 28,30-32, 34-45 | 77:08:0005003:1835 | 77 АМ 013896 от 09.02.2010 | Договор купли-продажи № 14-231/05 от 01.06.2005 г. С ОАО "Тушинский машиностроительный завод". Заявление на регистрацию права собственности (в связи с разделением объекта) от 14.01.2010 | г. Москва, ул. Свободы, д.29 | Ипотека, аренда |
| 4     | Помещение, назначение: нежилое | 1 873,3        | этаж 4 пом. I ком. с 1 по 80   | 77:08:0005003:1830 | 77 АМ 013897 от 09.02.2010 | Договор купли-продажи № 14-231/05 от 01.06.2005 г. С ОАО "Тушинский машиностроительный завод". Заявление на регистрацию права собственности (в связи с разделением объекта) от 14.01.2010 | г. Москва, ул. Свободы, д.29 | Ипотека         |
| 5     | Помещение, назначение: нежилое | 1 483,2        | этаж 5 пом. I ком. С 1 по 52   | 77:08:0005003;1827 | 77 АМ 013893 от 09.02.2010 | Договор купли-продажи № 14-231/05 от 01.06.2005 г. С ОАО "Тушинский машиностроительный завод". Заявление на регистрацию права собственности (в связи с разделением объекта) от 14.01.2010 | г. Москва, ул. Свободы, д.29 | Ипотека         |
| 6     | Помещение, назначение: нежилое | 464,5          | этаж надстройка пом. I ком 1-16  | 77:08:0005003:1831 | 77 АМ 013898 от 09.02.2010 | Договор купли-продажи № 14-231/05 от 01.06.2005 г. С ОАО "Тушинский машиностроительный завод". Заявление на регистрацию права собственности (в связи с разделением объекта) от 14.01.2010 | г. Москва, ул. Свободы, д.29 | Ипотека         |
| 7     | Помещение, назначение: нежилое | 312,9          | подвал пом. I ком. 4, 11, пом. IV ком. 1-7   | 77:08:0005003:1834 | 77 АМ 013899 от 09.02.2010 | Договор купли-продажи № 14-231/05 от 01.06.2005 г. С ОАО "Тушинский машиностроительный завод". Заявление на регистрацию права собственности (в связи с разделением объекта) от 14.01.2010 | г. Москва, ул. Свободы, д.29 | Ипотека         |
|       | <b>Итого</b>                   | <b>6 187,4</b> |  |                    |                            |   |                              |                 |

Характеристика здания, в котором расположены оцениваемые помещения, представлена ниже:

Таблица 4

| Наименование характеристики | Значение характеристики                      |
|-----------------------------|--|
| Тип                         | Здание                                       |
| Назначение                  | нежилое                                      |
| Текущее использование       | Размещение торговых и офисных помещений      |
| Кадастровый номер           | 77:08:0005003:1001                           |
| Местоположение              | г. Москва, ул. Свободы, д. 29                |
| Общая площадь, кв. м        | 13 525,60                                    |
| Общая этажность             | 5  |
| Подземная этажность         | 1  |
| Материал стен               | ж/б панели                                   |
| Год постройки               | 1978   |
| Состояние                   | Офисные помещения – евро, торговые - хорошее |
| Наличие отдельного входа    | В здание два входа, со двора и с улицы       |
| Наличие парковки            | Есть, открытая на прилегающей территории     |

Ниже представлена таблица с описанием количественных и качественных характеристик оцениваемых помещений:

Таблица 5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

| № п/п | Наименование                   | Площадь, кв. м | № помещения   | Кад. №             | Наличие отдельного входа | Высота потолков, м | Наличие отопления | Наличие окон | Состояние отделки | Текущее использование |
|-------|--------------------------------|----------------|---|--------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|--------------|-------------------|-----------------------|
| 1     | Помещение, назначение: нежилое | 282,3          | этаж 1, пом. II, ком. I   | 77:08:0005003:1829 | Нет                      | 3,81               | Есть              | Есть         | Хорошее           | Торговые площади      |
| 2     | Помещение, назначение: нежилое | 890,5          | этаж 2, пом. I, 1-7,9, 15-20, 22-31, 34,37  | 77:08:0005003:1836 | Нет                      | 3,9                | Есть              | Есть         | Хорошее           | Торговые площади      |
| 3     | Помещение, назначение: нежилое | 880,7          | этаж 1 пом. I, ком.5, этаж 2 пом. I, ком. 35, этаж 3 пом. I ком. 1-15, 17-25, 27, 28,30-32, 34-45 | 77:08:0005003:1835 | Нет                      | 3,53               | Есть              | Есть         | Хорошее           | Офисные помещения     |
| 4     | Помещение, назначение: нежилое | 1 873,3        | этаж 4 пом. I ком. С 1 по 80  | 77:08:0005003:1830 | Нет                      | 2,89               | Есть              | Есть         | Хорошее           | Офисные помещения     |
| 5     | Помещение, назначение: нежилое | 1 483,2        | этаж 5 пом. I ком. С 1 по 52  | 77:08:0005003:1827 | Нет                      | 3,9                | Есть              | Есть         | Хорошее           | Офисные помещения     |
| 6     | Помещение, назначение: нежилое | 464,5          | надстройка пом. I ком 1-16  | 77:08:0005003:1831 | Нет                      | 3,12               | Есть              | Есть         | Хорошее           | Офисные помещения     |
| 7     | Помещение, назначение: нежилое | 312,9          | подвал пом. I ком. 4, 11, пом. IV ком. 1-7  | 77:08:0005003:1834 | Нет                      | 3,23               | Есть              | Нет          | Хорошее           | Офисные помещения     |



В следующей таблице представлена информация по сдаче в аренду оцениваемых объектов, согласно действующим договорам аренды.

Таблица 6

| № договора    | Этаж       | Площадь         | Арендная плата, руб./мес | Арендная плата, руб./год | Удельная арендная плата, руб./кв.м/месяц | Удельная арендная плата, руб./кв.м/год. | Назначение        |
|---------------|------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|--|---|-------------------|
| 390/04/2018   | 3          | 86              | 135 000                  | -                        | 1 569,77                                 | 18 837,21                               | под офис          |
| 385/12/2017-Ю | 4          | -               | 4 000                    | 48 000                   | -  | -                                       | под рабочее место |
| 381/12/2017   | подвал     | 149             | 185 000                  | -                        | 1 241,61                                 | 14 899,33                               | под офис          |
| 394/07/2018   | 3          | 22,12           | 53 700                   | -                        | 2 427,67                                 | 29 132,01                               | под офис          |
| 387/01/2018-Ю | 3          | -               | 5 000                    | 60 000                   | -  | -                                       | под рабочее место |
| 3             | 3          | 150             | 195 566                  | -                        | 1 303,77                                 | 15 645,24                               | под офис          |
| 2             | 4          | 1539,3          | -                        | -                        | 1 303,77                                 | 15 645,24                               | под офис          |
|               | 5          | 1453,6          | -                        | --                       | 1 303,77                                 | 15 645,24                               | под офис          |
|               | надстройка | 299,6           | -                        | -                        | 1 303,77                                 | 15 645,24                               | под офис          |
|               |            | 3292,5          | 4 292 662                | -                        | 1 303,77                                 | 15 645,24                               | под офис          |
| 01/10/2017-С  | -          | до 240          | 35 руб/день              | -                        | -  | -                                       | под склад         |
| 380/09/2017   | 4          | 65,4            | 123 000                  | --                       | 1 880,73                                 | 22 568,81                               | под офис          |
| 392/04/2018-Ю | 3          | -               | 5 000                    | 60 000                   | -  | -                                       | под рабочее место |
| 386/01/2018   | 3          | 124             | 130 000                  | -                        | 1 048,39                                 | 12 580,65                               | под офис          |
| 09/03/2018-С  | -          | 60              | 80 000                   | -                        | 1 333,33                                 | 16 000,00                               | под склад         |
| 384/12/2017   | 3          | 24,02           | 25 000                   | -                        | 1 040,80                                 | 12 489,59                               | под офис          |
| 382/11/2017   | 3          | 50              | 105 000                  | -                        | 2 100,00                                 | 25 200,00                               | под офис          |
| 391/04/2018   | 3          | 55              | 85 000                   | -                        | 1 545,45                                 | 18 545,45                               | под офис          |
| 388/02/2018-Ю | 3          | -               | 4 000                    | 48 000                   | -  | -                                       | под рабочее место |
| 393/05/2018-Ю | 3          | -               | 5 000                    | 60 000                   | -  | -                                       | под рабочее место |
| 369/04/2016   | 3          | 38,7            | 75 000                   | -                        | 1 937,98                                 | 23 255,81                               | под офис          |
| 386/12/2017   | 3          | 70              | 70 000                   | -                        | 1 000,00                                 | 12 000,00                               | -                 |
| 379/10/2017   | 3          | -               | 5 000                    | 60 000                   | -  | -                                       | под рабочее место |
| <b>Итого</b>  |            | <b>4 186,74</b> |                          |                          |  |   |                   |

По нормам, установленным законодательством, средняя площадь помещения в расчете на одно рабочее место составляет от 4,5 до 6 кв.м<sup>1</sup>.

В следующей таблице представлена сводная информация по площадям, предоставленным в аренду.

Таблица 7

| Этаж расположения | Сданная в аренду площадь, кв.м |
|-------------------|--------------------------------|
| 3 этаж            | 679,84                         |
| 4 этаж            | 1604,7                         |
| 5 этаж            | 1453,6                         |
| надстройка        | 299,6                          |
| подвал            | 149                            |
| <b>Итого</b>      | <b>4 186,74</b>                |

В следующей таблице представлена информация об арендопригодной площади на основании анализа экспликаций и договоров аренды нежилых помещений, предоставленных заказчиком.

<sup>1</sup> <https://www.motti.ru/news/2016/01/13/norma-ploshchadi-na-1-cheloveka-v-ofise>

Таблица 8

| Этаж расположения | Арендованная площадь, кв.м | Общая площадь, кв.м | Площадь, исключаемая из арендопригодной, согласно экспликации, кв.м* | Арендопригодная площадь, кв.м |
|-------------------|----------------------------|---------------------|--|-------------------------------|
| 1 этаж            | 0                          | 282,3               | 0  | 282,3                         |
| 2 этаж            | 0                          | 890,5               | 69,6   | 820,9                         |
| 3 этаж            | 679,84                     | 880,7               | 134,4  | 739,788                       |
| 4 этаж            | 1604,7                     | 1 873,3             | 165,5  | 1 707,8                       |
| 5 этаж            | 1453,6                     | 1 483,2             | 29,6   | 1 453,6                       |
| надстройка        | 299,6                      | 464,5               | 164,9  | 299,6                         |
| подвал            | 149                        | 312,9               | 142,6  | 170,3                         |
| <b>Итого</b>      | <b>4 186,74</b>            | <b>6 187,40</b>     | <b>706,60</b>  | <b>5 474,29</b>               |

\* Примечание: места общего пользования и коридоры, не входящие в арендуемые блоки, тех помещение

В следующей таблице приведены средние удельные арендные ставки по этажам, в соответствии с предоставленными договорами аренды нежилых помещений.

Таблица 9

| Этаж расположения | Арендованная площадь, кв.м | Средняя удельная арендная плата, руб./кв.м/год |
|-------------------|----------------------------|--|
| 1 этаж            | 0                          | 0  |
| 2 этаж            | 0                          | 0  |
| 3 этаж            | 679,84                     | 18 631,77                                      |
| 4 этаж            | 1604,7                     | 19 107,02                                      |
| 5 этаж            | 1453,6                     | 15 645,24                                      |
| надстройка        | 299,6                      | 15 645,24                                      |
| подвал            | 149                        | 14 899,33                                      |
| <b>Итого</b>      | <b>4 186,74</b>            | <b>16 785,72</b>                               |

В соответствии с одним из договоров аренды нежилых помещений, арендодатель обязан предоставить арендатору 60 парковочных мест по цене 3000 руб. в месяц.

В состав объекта оценки № 1 входит право аренды земельного участка общей площадью 6 410 кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:08:0005003:1782, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Свободы, вл.29, предоставляемого для целей эксплуатации помещений торгово-офисного здания с организацией общественного питания.

Далее в таблице представлено описание правового статуса объекта недвижимого имущества:

Таблица 10

| Наименование характеристики                | Значение характеристики   |
|--|---|
| Кадастровый номер зем. участка             | 77:08:0005003:1782  |
| № кадастрового квартала                    | 77:08:0005003:1782  |
| Местоположение                             | г. Москва, ул. Свободы, вл. 29  |
| Общая площадь зем. участка, кв.м           | 6 410 +/-28   |
| Категория земель                           | Земли населенных пунктов  |
| Разрешенное использование                  | Для размещения объектов общественного питания   |
| по документу:                              | Объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7) |
| Текущее использование                      | Используется под размещение ОСЗ с нежилыми торгово-офисными помещениями и площадью для парковки   |
| Вид права ООО "ТЕКСИС"                     | Долгосрочная аренда до 16.09.2062   |
| Документ-основание для возникновения права | Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-08-042667 от 14.11.2013   |
| Существующие ограничения                   | Нет   |
| Собственник / Арендодатель                 | Департамент городского имущества г. Москвы  |

В соответствии с дополнительным соглашением от 17.02.2015 к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-08-043667 от 14.11.2013 предоставляемый в пользование для целей эксплуатации помещений торгово-офисного здания с организацией общественного питания". Доля ООО "ТЕКСИС" для расчета арендной платы на земельный участок по вышеуказанному договору соответствует площади 2 934,1 кв. м., величина ежегодной арендной платы для указанной доли составляет 1 269 274,94 руб., уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

## 2.2. Описание объекта оценки № 2

Объект оценки № 2 представляет собой движимое имущество из состава основных средств и хозяйственного инвентаря, принадлежащего ООО "ТЕКСИС" на праве собственности, остаточной балансовой стоимостью 110 856,66 руб. в следующем составе:

Таблица 11

| № п/п | Наименование  | Кол-во, ед. | Первоначальная стоимость, руб. | Дата приобретения | Остаточная стоимость, руб. |
|-------|---|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------|
| 1     | АРМ "Орион", автоматизированное рабочее место дежурного оператора службы охраны | 1           | 44 915,25                      | 30.09.2014        | 11 228,70                  |
| 2     | Въездные ворота распашные   | 1           | 142 157,25                     | 22.06.2009        | 99 627,96                  |
| 3     | Лифт пр-во AKRON г/п 630 кг   | 1           | 1 769 131,34                   | 12.01.2010        | 0,00                       |
| 4     | Лифт пр-во OTIS г/п 630 кг  | 1           | 2 174 023,30                   | 12.01.2010        | 0,00                       |
| 5     | Лифт пр-во OTIS г/п 900 кг  | 1           | 2 174 023,31                   | 12.01.2010        | 0,00                       |
| 6     | Шлагбаум X-BAR01079 для въезда на стоянку                                       | 1           | 121 481,38                     | 20.05.2010        | 0,00                       |
| 7     | Бак водонагреватель Buderus Logalux LT 200/1                                    | 1           | 81 355,93                      | 01.02.2018        | н/д                        |
| 8     | Беспроводная камера 720 P IP-камера 4CH Wi-Fi                                   | 2           | 44 915,24                      | 06.02.2018        | н/д                        |
| 9     | Камера аналогичная уличной Стандарт FE180C/15M                                  | 2           | 4 250,85                       | 01.03.2018        | н/д                        |
| 10    | Комплект системы видеонаблюдения ANRAN And Play 720 P HD CCTV                   | 1           | 18 630,00                      | 06.02.2018        | н/д                        |
| 11    | Компьютер P5 2030 (пост охраны на 3 этаже)                                      | 1           | 16 949,15                      | 30.09.2014        | 0,00                       |
| 12    | Огнетушитель ОП-2 (з)   | 2           | 457,63                         | 30.07.2008        | н/д                        |
| 13    | Огнетушитель ОП-4   | 10          | 5 932,20                       | 27.06.2018        | н/д                        |
| 14    | Огнетушитель ОП-4 (З) АВСЕ  | 20          | 5 809,32                       | 12.08.2009        | н/д                        |
| 15    | Огнетушитель ОП-4з с кронштейном  | 26          | 9 254,24                       | 31.07.2008        | н/д                        |
| 16    | Огнетушитель ОП-50  | 1           | 6 186,44                       | 27.06.2018        | н/д                        |
| 17    | Огнетушитель ОП-50 (З) АВС  | 3           | 7 423,73                       | 12.08.2009        | н/д                        |
| 18    | Огнетушитель ОУ-2   | 1           | 525,42                         | 31.07.2008        | н/д                        |
| 19    | Огнетушитель ОУ-3   | 71          | 49 723,74                      | 31.07.2008        | н/д                        |
| 20    | Подставка под огнетушители П-10 (красный)                                       | 5           | 1 483,05                       | н/д               | н/д                        |
| 21    | Подставка под огнетушители П-15 (красный)                                       | 5           | 1 483,05                       | н/д               | н/д                        |
| 22    | Противогаз гражданский ГП-7Б  | 5           | 8 542,37                       | н/д               | н/д                        |
| 23    | Раструб с трубой к огнетушителю   | 10          | 550,85                         | н/д               | н/д                        |
| 24    | Рукав пожарный для ПК 51 мм 20  | 10          | 5 254,24                       | н/д               | н/д                        |
| 25    | Ствол пожарный ручной РС-50 А   | 11          | 1 398,31                       | н/д               | н/д                        |
| 26    | Теплогенератор ж/т 30kW Ballu BHDP-30   | 1           | 13 555,08                      | н/д               | н/д                        |
| 27    | Тромбон-УМ-240 класса D, усилитель мощности 240 Вт                              | 1           | 41 970,00                      | н/д               | н/д                        |
| 28    | Урна бетонная   | 50          | 108 516,94                     | н/д               | н/д                        |
|       | <b>итого</b>  | <b>245</b>  | <b>6 859 899,61</b>            |                   | <b>110 856,66</b>          |

Все основные средства и хозяйственный инвентарь находятся в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации в соответствии с функциональным назначением.

Необходимо отметить, что позиции № 3-5 (лифты) являются улучшениями объектов недвижимого имущества и их стоимость является частью стоимости недвижимого имущества.

### **2.3. Характеристика местоположения объектов недвижимости<sup>2</sup>**

Объекты недвижимости из состава объекта оценки расположены в районе Южное Тушино Северо-западного административного округа г. Москвы по адресу: ул. Свободы, вл. 29.

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Северо-западный административный округ один из двенадцати административных округов города Москвы. Включает 8 районов. Образован на территории бывших Тушинского и Ворошиловского районов.

Более 46 % площади Северо-Западного административного округа занимают природные ландшафты — лесопарковые массивы, водоёмы, заповедные зоны. СЗАО считается самым экологичным округом Москвы.

На территории округа находятся станции Таганско-Краснопресненской и Арбатско-Покровской линии метро, а также крупнейшее в Европе электродепо "Митино"

Южное Тушино — район в Москве, расположенный в Северо-Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Граница района на севере проходит по бульвару Яна Райниса и северному проезду Химкинского бульвара, на востоке — по осевой линии канала имени Москвы, на юге — по оси деривационного канала, далее по руслу реки Сходни, потом по оси железнодорожной линии рижского направления, на западе — по границе МКАД.

Из транспортной доступности на территории района имеются:

- Станция метро Сходненская — южный выход;
- Платформа Трикотажная рижского направления;
- Причал Захарково.
- Трамвай № 6, 6к;
- Автобусы: 43, 62, 88, 88к, 96, 102, 199, 212, 248, 252, 267, 678, 777, 837, Т;
- Троллейбусы № 70, 70к.

Улица Свободы (до 1964 года — улица Свободы и Садовая улица, до 1960 года — улица Свободы и Садовая улица города Тушино) — улица в Северо-Западном административном округе города Москвы на территории районов Покровское-Стрешнево, Северное Тушино, Южное Тушино.

Улица Свободы проходит от транспортной развязки с Волоколамским шоссе (в развязку также включены улица Водников, Тушинский мост над рекой Химкой, путепровод Рижского направления Московской железной дороги над Волоколамским шоссе и трамвайная эстакада) на

---

<sup>2</sup> <https://ru.wikipedia.org.>, [http://enc-dic.com/enc\\_moscow/Centraln-administrativn-okrug-2729.html](http://enc-dic.com/enc_moscow/Centraln-administrativn-okrug-2729.html).

север, пересекает Тушинскую улицу, далее с запада к ней примыкает улица Циолковского, улица Свободы пересекает улицу Долгова, с запада к улице Свободы примыкает улица Мещерякова, улица Свободы пересекает Малую Набережную улицу, Сходненский деривационный канал (по Восточному мосту) и Лодочную улицу, далее с востока к улице Свободы примыкает проезд Досфлота, затем — улица Фабрициуса с запада и Лодочная улица с востока, далее к улице с запада примыкают Парусный проезд и Химкинский бульвар, улица Фомичёвой и Алёшкинский проезд, улица Свободы поворачивает на северо-запад, с юго-запада к ней примыкает Планерная улица, улица свободы проходит до МКАД, за которой продолжается как Молодёжная улица города Химки. Улица Свободы проходит вдоль канала имени Москвы (участок от Волоколамского шоссе до Сходненского деривационного канала), Химкинского водохранилища (участок от Сходненского деривационного канала до Алёшкинского проезда) и его Бутаковского залива (участок от Алёшкинского проезда до МКАД). Между улицей Свободы и Химкинским водохранилищем расположен парк "Северное Тушино". Нумерация домов начинается от Волоколамского шоссе.

Транспортная доступность:

- Станция метро "Планерная" Таганско-Краснопресненской линии — у северного конца улицы, на Планерной улице.
- Станция метро "Сходненская" Таганско-Краснопресненской линии — западнее улицы, на пересечении улицы Героев Панфиловцев, Сходненской улицы, Химкинского бульвара и бульвара Яна Райниса.
- Станция метро "Тушинская" Таганско-Краснопресненской линии — у южного конца улицы, на проезде Стратонавтов.

Оцениваемые объекты недвижимости расположены на первой линии домов по ул. Свободы в пешей доступности (15 минутах ходьбы) от ст. м. Сходненская и м. Тушинская.

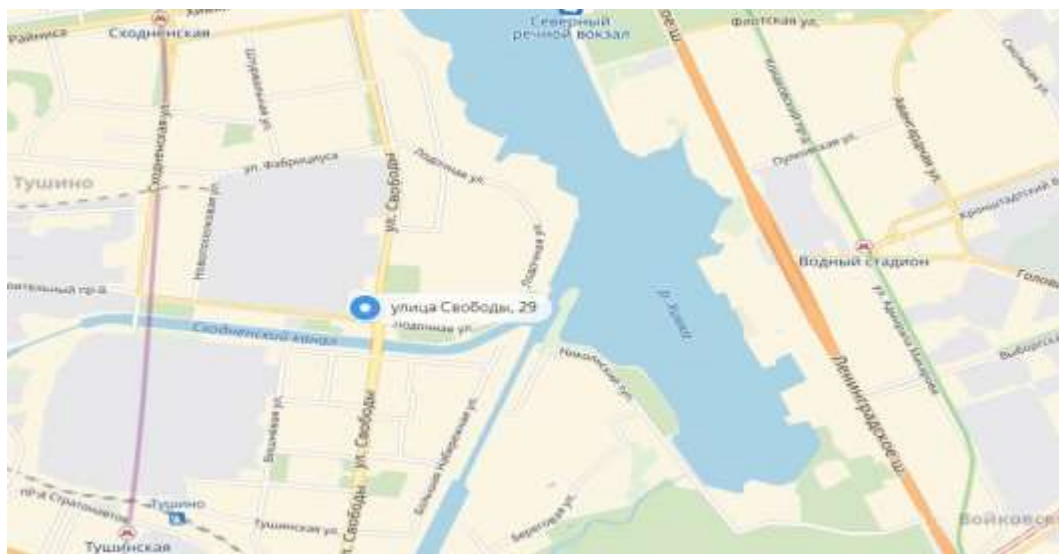


Рисунок 1

#### **2.4. Фотографии объекта оценки**

Фотографии объектов оценки приведены в приложении к отчету. Осмотр объекта оценки проводился 09.07.2018

## 2.5. Перечень документов, используемых оценщиком

1. Выписки из ЕГРН от 14.07.2018 в количестве 7 штук.
2. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-08-043667 от 14.11.2013.
3. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-08-043667 от 14.11.2013 от 17.02.2015.
4. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 14-231/05 от 01.06.2005.
5. Свидетельства о государственной регистрации права на следующие объекты:

Таблица 12

| № п/п | Наименование                   | Площадь, кв.м  | Кад. №             | № свид. гос. рег. права    |
|-------|--------------------------------|----------------|--------------------|----------------------------|
| 1     | Помещение, назначение: нежилое | 282,3          | 77:08:0005003:1829 | 77 АМ 013894 от 09.02.2010 |
| 2     | Помещение, назначение: нежилое | 890,5          | 77:08:0005003:1836 | 77 АМ 013895 от 09.02.2010 |
| 3     | Помещение, назначение: нежилое | 880,7          | 77:08:0005003:1835 | 77 АМ 013896 от 09.02.2010 |
| 4     | Помещение, назначение: нежилое | 1 873,3        | 77:08:0005003:1830 | 77 АМ 013897 от 09.02.2010 |
| 5     | Помещение, назначение: нежилое | 1 483,2        | 77:08:0005003:1827 | 77 АМ 013893 от 09.02.2010 |
| 6     | Помещение, назначение: нежилое | 464,5          | 77:08:0005003:1831 | 77 АМ 013898 от 09.02.2010 |
| 7     | Помещение, назначение: нежилое | 312,9          | 77:08:0005003:1834 | 77 АМ 013899 от 09.02.2010 |
|       | <b>Итого</b>                   | <b>6 187,4</b> |                    |                            |

6. Кадастровые паспорта в количестве 7 шт.
7. Справка о балансовой стоимости помещений по состоянию на 30.06.2018 ООО "ТЕКСИС".
8. Справка о расходах, связанных с эксплуатацией объектов недвижимости ООО "ТЕКСИС".
9. Справка по основным средствам ООО "ТЕКСИС" по состоянию на 01.07.2018.
10. Справка ООО "ТЕКСИС" хозяйственный инвентарь по состоянию на 01.07.2018.
11. Экспликации по нежилым помещениям – 6 штук.
12. Договоры аренды нежилых помещений (приведены в приложении к отчету):

| № договора    | Этаж       | Площадь, кв.м |
|---------------|------------|---------------|
| 390/04/2018   | 3          | 86            |
| 385/12/2017-Ю | 4          | -             |
| 381/12/2017   | подвал     | 149           |
| 394/07/2018   | 3          | 22,12         |
| 387/01/2018-Ю | 3          | -             |
| 3             | 3          | 150           |
| 2             | 4          | 1539,3        |
|               | 5          | 1453,6        |
|               | надстройка | 299,6         |
|               |            | 3292,5        |
| 01/10/2017-С  | -          | до 240        |
| 380/09/2017   | 4          | 65,4          |
| 392/04/2018-Ю | 3          | -             |
| 386/01/2018   | 3          | 124           |
| 09/03/2018-С  | -          | 60            |
| 384/12/2017   | 3          | 24,02         |
| 382/11/2017   | 3          | 50            |
| 391/04/2018   | 3          | 55            |
| 388/02/2018-Ю | 3          | -             |
| 393/05/2018-Ю | 3          | -             |

|             |   |      |
|-------------|---|------|
| 369/04/2016 | 3 | 38,7 |
| 386/12/2017 | 3 | 70   |
| 379/10/2017 | 3 | -    |

## 3. ОБЩИЙ ОБЗОР РЫНКА И КОНКУРЕНЦИИ

### 3.1. Обзор экономики России по состоянию на июнь 2018 г.<sup>3</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1 кварталом 2018 г внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г2 в апреле). При этом "жесткие" индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в I квартале 2018.

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта-апреля (4,8% SA от рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

#### ***Прогноз социально-экономического развития России***

---

<sup>3</sup> <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201804072>



В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь-май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений.

Кроме того, более высокие темпы экономического роста в США по сравнению с экономикой Еврозоны, активная нормализация денежно-кредитной политики ФРС США, а также рост волатильности на финансовых рынках отдельных развивающихся стран (Аргентина, Турция) привели к масштабной переоценке рисков глобальными инвесторами и укреплению доллара США относительно других валют. По оценке Минэкономразвития России, текущие значения курса рубля являются в первую очередь следствием глобального давления на валюты развивающихся стран, в то время как эффект на настроения инвесторов введенного в начале апреля 2018 г. дополнительного пакета санкционных мер к настоящему моменту исчерпан.

В этих условиях Минэкономразвития России ожидает сохранения обменного курса рубля вблизи текущих уровней до конца 2018 года. С учетом значений ИП18 в среднем за 2018 год курс рубля к доллару США прогнозируется на уровне 60,8 рублей за доллар США. На горизонте до 2024 года по мере исчерпания влияния стимулирующего бюджетного импульса в США и нормализации денежно-кредитной политики ЕЦБ ожидается постепенное ослабление доллара США относительно евро, что также скажется на динамике курсов валют развивающихся стран.

В условиях достаточно уверенного роста мирового спроса странами-экспортерами нефти 23 июня было принято решение об увеличении добычи нефти до 1 млн. барр. в день. В этих условиях прогнозируется, что объем добычи нефти в России составит 549 млн. тонн в текущем году (после 546,5 млн. тонн в 2017 году), а в 2019 г. увеличится до 555 млн. тонн и до 560 млн. тонн в 2020-2021 г. с последующим постепенным снижением до 555 млн. тонн к 2024 году.

Вместе с тем наращивание добычи нефти странами ОПЕК+ не приведет к резким колебаниям котировок. В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным правилом, в связи с чем с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении.

Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,9 %. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики.

Запланированное повышение ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, "счетный" вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18 % до 20 % оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению "вторичных эффекта": рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму "потребления впрок" товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих

уровней ускорится до 3,1 % г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г).

Темп роста ВВП может опуститься ниже 1 % г/г ко II кварталу 2019 г., по итогам 2019 года темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,4 %. Снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами.

В 2019 году ожидается замедление реальных темпов роста заработных плат в первую очередь из-за формирования высокой базы сравнения в 2018 году (в результате доведения до целевого уровня оплаты труда работников социальной сферы, а также доведения размера МРОТ до прожиточного минимума). Кроме того, в 2019 году индексация прочим категориям работников бюджетной сферы будет проведена с 1 октября (а не с 1 января, как в текущем году). Отсутствие значимого давления на заработные платы со стороны бюджетного сектора обусловит сближение темпов роста реальных заработных плат в частном секторе с темпом роста производительности труда. С другой стороны, на реальных темпах роста заработной платы, так же как и на их покупательной способности, негативно скажется ускорение инфляции. В результате темп роста реальных заработных плат снизится с ожидаемых 6,3 % в 2018 году до менее 1 % в 2019 году, а реальный темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств  $\square$  с 3,5 % г/г в текущем году до 2,6 % г/г в 2019 году (влияние замедления динамики заработных плат на потребительские расходы будет частично компенсироваться снижением нормы сбережения). В дальнейшем ожидается восстановление темпов роста реальных заработных плат до значений, близких к темпам роста производительности труда. Вторым фактором замедления роста в 1кв18 станет вероятный отложенный запуск инвестиционных проектов с государственным участием при одновременном росте налоговой нагрузки уже с начала года.

Острый дефицит на рынке труда будет постепенно ослабевать. Это станет результатом повышения уровня экономической активности населения (в том числе в старших возрастах), благодаря увеличению продолжительности здоровой жизни в совокупности с повышением пенсионного возраста. По оценке Минэкономразвития России, результатом указанных факторов станет увеличение численности занятых приблизительно на 300 тыс. человек в 2019 г. и на 1,8 млн. человек к 2024 г. по сравнению с инерционным сценарием. Совокупный вклад в экономический рост от увеличения численности работающего населения за период 2019-2024 годов оценивается в 1,3 процентного пункта. Дополнительным фактором увеличения предложения труда должен стать рост притока мигрантов.

Наряду с постепенным увеличением предложения труда, спрос на труд также продолжит расти в условиях динамичного экономического роста. Кроме того, постепенное устранение барьеров, затрудняющих движение рабочей силы, в том числе за счет сокращения времени поиска работы в результате широкого распространения и активного использования интернет-технологий, а также более широкое распространение новых форм занятости (таких как "онлайн-интеграторы"), будет способствовать снижению безработицы, в том числе за счет сокращения ее естественного уровня. В результате в течение всего прогнозного периода, будет сохраняться тренд на снижение уровня безработицы. Уровень безработицы может снизиться с 5,2% в 2017 году до 4,6 % в 2023-2024 годах.

Выходу российской экономики на траекторию более высоких темпов роста будет способствовать комплекс мер, реализуемых Правительством Российской Федерации для решения задач, поставленных Указом Президента Российской Федерации (№204). Указанные меры направлены, в

том числе, на обеспечение роста производительности труда в экономике, увеличение доли малого бизнеса в ВВП, расширение несырьевого неэнергетического экспорта и экспорта услуг, создание условия для развития человека.

Одновременно ключевым условием обеспечения устойчиво высоких темпов экономического роста является перераспределение структуры расходов в пользу инвестиционных. На решение этой задачи будет направлен комплекс мер экономической политики, включающий как перераспределение расходов федерального бюджета в пользу инвестиционных и реализацию проектов инфраструктурного строительства с привлечением средств частных инвесторов, так и создание условий для роста инвестиционной активности частного сектора. Второе будет достигаться с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике. Кроме того, комплекс мер экономической политики будет включать мероприятия, направленные на создание источников долгосрочных сбережений в экономике (добровольная накопительная пенсионная система, расширение линейки инструментов сбережения населения), а также переход от нейтрального банковского регулирования к стимулирующему (с точки зрения проектного кредитования, кредитования МСП и ипотечного кредитования).

При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3 % в период 2021-2024 годов. В инерционном сценарии потенциальные темпы роста ВВП сохранятся на уровне 1,5-2,0 %.

Таблица 13

| Показатель  | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ВВП, % г/г реальный рост                                | 1,5     | 1,9     | 1,4     | 2       | 3,1     | 3,2     | 3,2     | 3,3     |
| ВВП номинал (млрд.руб.)                                 | 92 037  | 100 519 | 106 519 | 111 558 | 119 385 | 128 074 | 137 715 | 148 258 |
| ИПЦ, % г/г (на конец периода)                           | 2,5     | 3,1     | 4,3     | 3,8     | 4       | 4       | 4       | 4       |
| Курс доллара (среднее за период)                        | 58,3    | 60,8    | 63,2    | 63,8    | 64      | 64,7    | 66,3    | 68      |
| Инвестиции в основной капитал (млрд.руб)                | 15 967  | 17 339  | 18 775  | 21 088  | 23 498  | 25 135  | 29 039  | 32 183  |
| Оборот розничной торговли (млрд.руб)                    | 29 813  | 31 354  | 33 325  | 35 357  | 37 641  | 40 086  | 42 757  | 45 667  |
| Реальная з/п, % г/г                                     | 2,9     | 6,3     | 0,8     | 1,5     | 2,3     | 2,8     | 2,8     | 2,8     |
| Номинальная з/п, % г/г                                  | 6,7     | 9       | 5,1     | 5,2     | 6,4     | 7       | 6,9     | 6,9     |
| Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г                | 6,2     | 13,1    | 2,7     | 4,6     | 5,1     | 6       | 5,9     | 5,9     |
| Номинальная з/п: частный сектор, % г/г                  | 6,8     | 7,5     | 6       | 5,4     | 6,9     | 7,2     | 7,2     | 7,2     |
| ФЗП номинальный (млрд.руб)                              | 200 821 | 22 635  | 23 800  | 25 057  | 26 656  | 28 495  | 30 473  | 32 597  |
| Индекс промышленного производства, % г/г                | 2,1     | 2,5     | 2,1     | 2,6     | 2,9     | 3,2     | 3,3     | 3,4     |
| Счет текущих операций (млрд.руб)                        | 32,7    | 83,2    | 67,4    | 46,2    | 35,6    | 28,4    | 23,1    | 19,3    |
| Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл.) | 10      | 18      | 14      | 4       | 0       | -1      | -1      | 1       |
| Импорт товаров (млрд.долл)                              | 238     | 375     | 290     | 307     | 325     | 343     | 362     | 380     |
| Изменение валютных резервов (млрд.долл)                 | 22,3    | 65,5    | 53,3    | 42,2    | 35,7    | 29,9    | 34,5    | 18,5    |

### 3.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

#### Торговая недвижимость<sup>4</sup>

<sup>4</sup><http://biznes-faktor.ru/analyz-rynka-torgovoy-nedvizhimosti-v-gorode-moskva/>,  
<http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2018>

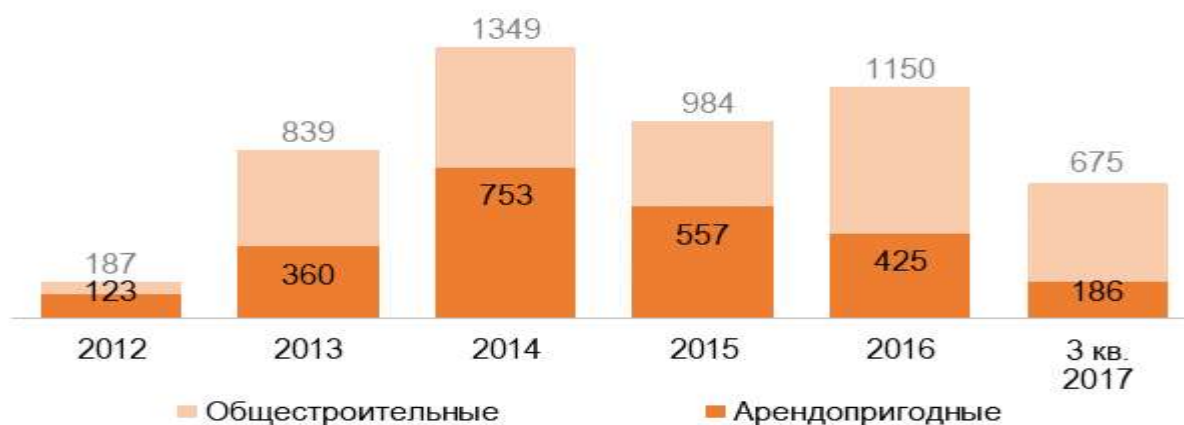
Общие площади (GBA) торговых центров Москвы оцениваются в 11,9 млн. кв. м (рост на 9,2% за год). Арендопригодные площади (GLA) торговых центров Москвы оцениваются в 5,5 млн. кв. м (рост на 3,1% за год).

По оценкам компании Cushman&Wakefield арендопригодная площадь (GLA) составляет 5 100 тыс. кв. м. По оценкам компании Jones Lang LaSalle арендопригодная площадь (GLA) составляет 5 110 тыс. кв. м. По оценкам компании Knight Frank арендопригодная площадь (GLA) составляет 6 170 тыс. кв. м. Среднее значение арендопригодных площадей (GLA) составляет 5 460 тыс. кв. м.

Согласно оценке компании Knight Frank общие площади (GBA) торговых центров составляют 11 900 тыс. кв. м. Отношение GLA/GBA составляет 46%.

По итогам 3 квартала 2017 года были введены новые торговые центры общей площадью 675 тыс. кв. м (арендопригодная площадь 186 тыс. кв. м).

**Ввод новых торговых центров (тыс.м<sup>2</sup>):**



**Рисунок 2**

**Объем торговых площадей на тысячу жителей в городах России**



**Рисунок 3**

Наиболее насыщенным торговыми площадями среди округов Москвы является Северный административный округ – 591 кв. м на тысячу жителей. Наименее насыщенным торговыми площадями среди округов Москвы является Восточный административный округ – 155 кв. м на тысячу жителей.

## Насыщенность торговыми площадями по округам Москвы на тысячу жителей

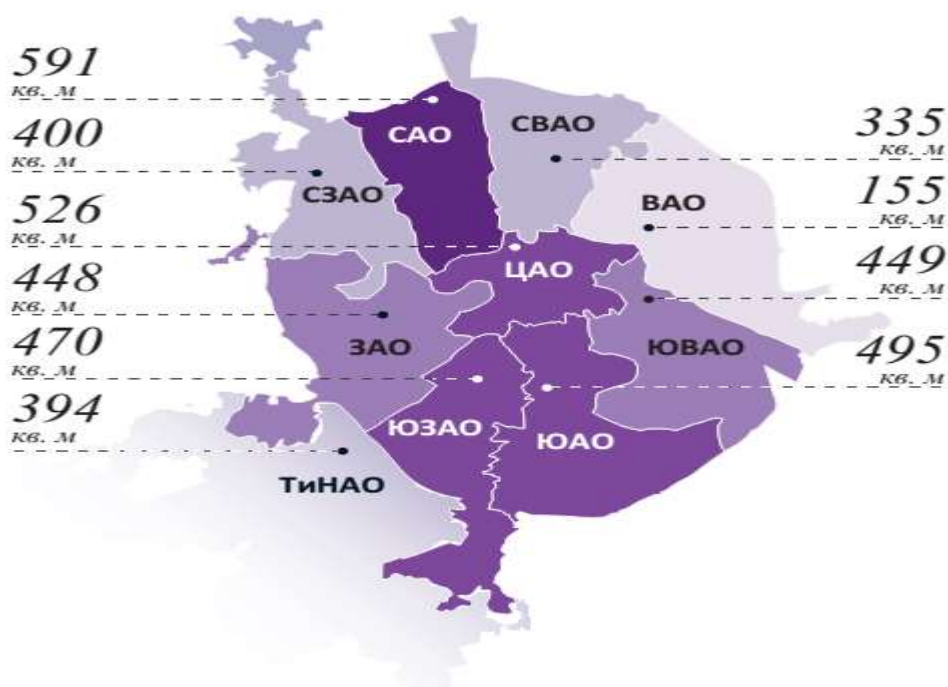


Рисунок 4

Отмечаемый ежегодный рост конкуренции в борьбе за посетителей приводит к желанию арендодателей создавать оригинальные концепции.

Очень высока конкуренция между торговыми центрами из первой десятки в сегменте fashion-«якорей» (площадь магазина более 1 000 кв. м) и «мини-якорей» (площадь магазина 500 –1 000 кв. м), поэтому конкурентным преимуществом данных объектов становятся альтернативные сегменты операторов, например уникальная развлекательная составляющая (ТРЦ «Авиапарк», ТРЦ «Ривьера», ТРЦ Vegas), разнообразная ресторанный зона (ТРЦ «Афимолл Сити», ТРЦ «Авиапарк», ТРЦ «Мега Теплый Стан»), а также включение в состав fashion-зоны брендов премиального ценового сегмента (например, ТРЦ «Метрополис», ТРЦ «Европейский»), концептуальных fashion-пространств (мультибрендовые магазины дизайнеров, как Trend Island) и т.д.

Наибольшая доля вакантных площадей среди округов Москвы в ТиНАО – 13,0%. Наименьшая доля вакантных площадей среди округов Москвы в ВАО – 1,6%.

## Доля вакантных площадей по округам Москвы

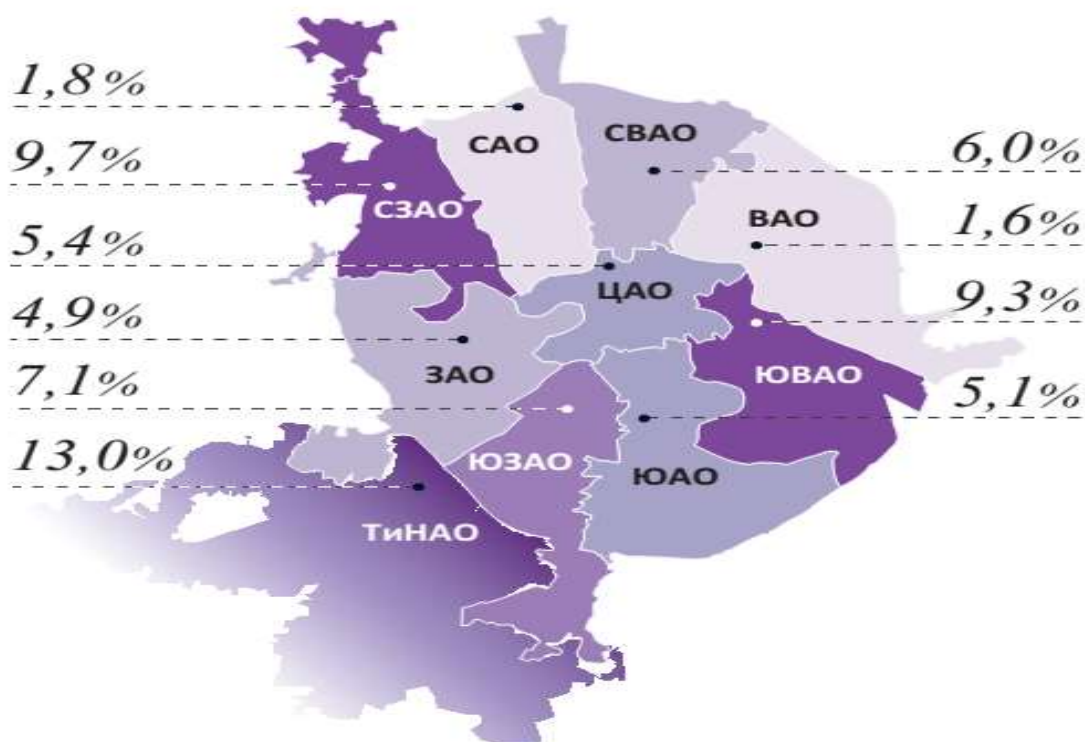


Рисунок 5

Доля вакантных (свободных) арендопригодных площадей составила 8,6% (рост 0,1% за год) или 471 тыс. кв. м.

### Ставки аренды

Отмечается рост арендных ставок в модернизированных концептуальных торговых объектах. Это приводит к повышению верхней границы диапазона ставок или показателя доли товарооборота, уплачиваемой арендатором.

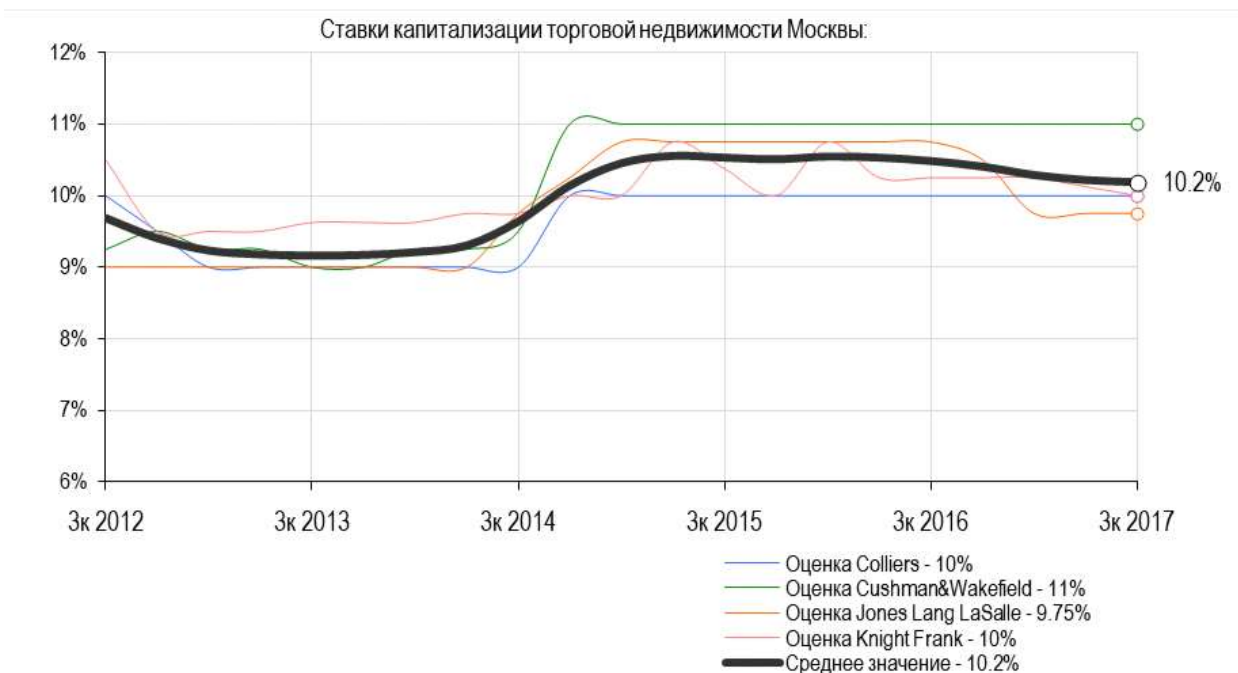
В зависимости от назначения предлагаемых площадей, ставки в торговых центрах варьируются в широких диапазонах. Условия аренды в торговых центрах Москвы представлены ниже.

Таблица 14

| Профиль арендатора                                     | Диапазон базовых арендных ставок, 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                |
| Бытовая техника (1 300-4 000 кв. м)                    | 6 000 - 18 000                                   | 2,5-5              |
| Спортивные товары (1 000 - 6 000 кв. м)                | 6 000 - 10 000                                   | 6-8                |
| Детские товары (1 000-2 000 кв. м)                     | 6 000 - 15 000)                                  | 8-10               |
| Операторы галереи профиля "одежда" (400 - 1 000 кв. м) | 0 - 40 000                                       | 4-12               |
| Досуговые концепции (1 000 - 4 000 кв. м)              | 0 - 8 000  | 9-15               |
| Общественное питание (food court)                      | 45 000 - 150 000                                 | 12-15              |
| Общественное питание (рестораны)                       | 10 000 - 25 000                                  | 10-12              |

### Ставки капитализации

Средняя ставка капитализации за год для торговых центров Москвы составила 10,2%.



**Рисунок 6**

Общая площадь новых торговых центров в Москве за 3 квартала 2017 г. составила 675 тыс. кв. м (арендопригодная площадь 186 тыс. кв. м). Это значительно ниже объемов предшествующих нескольких лет, а также ниже изначально запланированных, что вызвано пересмотром девелоперами стратегий развития и переориентацией потенциальных арендаторов с открывающихся объектов на уже существующие.

Москва все еще значительно уступает крупнейшим городам Европы по степени насыщенности торговыми площадями (в пересчете на количество жителей). Но не следует забывать о весьма неравномерном географическом распределении торговых объектов в Москве. Большее количество строек расположено на периферии города, что говорит о динамике децентрализации.

Невысокие темпы ввода новых площадей и снижение вакантности создают почву для роста арендных ставок в рублевом исчислении. Продолжают расширяться пункты условий договоров аренды в пользу арендатора – выгодные ставки, рублевые расчеты, непродолжительные сроки (от 3 месяцев), рост доли процента от товарооборота. В 2017 году отмечается устойчивый рост арендных ставок в торговых центрах, которые имеют хорошее расположение и были модернизированы.

Отмечается стабильность при инвестиционных рисках для торговых объектов, выраженная в снижении ставки капитализации.

Эксперты оценивают в течение 2-3 лет уход застройщиков от глобальных проектов, а возможность увеличения рынка видят в форматах небольших торговых центров и развитии транспортно-пересадочных узлов. Продуманная концепция и возможностью переделки арендаторами торговых объектов под свои нужды, а также грамотный маркетинг будут являться конкурентными преимуществами. Растущий спрос на качественные торговые помещения и положительная экономическая динамика будут стимулировать банки активнее инвестировать и позволит девелоперам возобновить проекты.

Объем предложения торговых помещений на продажу в мае 2018 г. относительно апреля по количеству снизился на 6%, а по общей площади – вырос на 44%. Всего на рынке экспонировалось 250 объектов общей площадью 240 тыс. кв. м и общей стоимостью 52,5 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 27 объектов общей площадью 15 тыс. кв. м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 8%, а по общей площади - на 127%, при этом цена за месяц снизилась на 10% и составила 681 391 руб./кв. м. Большой рост общей площади, и снижение цены было вызвано выходом на рынок крупного и относительно дешевого объекта на ул. Н.Арбат (8 000 кв. м, 516 342 руб./кв. м).

За пределами центра объем предложения по количеству уменьшился на 7%, а по общей площади – вырос на 40%, составив 223 объекта общей площадью 225 тыс. кв. м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 16% и составила 187 593 руб./кв. м. Рост общей площади и снижение средневзвешенной цены были обусловлены выходом на рынок крупного объекта на Сколковском ш. (56 498 кв. м, 102 659 руб./кв. м).

Несмотря на то, что за месяц снижение цен было более высоким по помещениям за пределами центра, за год цены больше снизились по объектам в центре, что может быть связано с более существенным увеличением объема предложения таких помещений.

### ***Офисная недвижимость, итоги I квартала 2018 года<sup>5</sup>***

Оцениваемые помещения относятся к офисам класса "B"<sup>6</sup>

По итогам I квартала 2018 совокупный объем рынка качественных офисных площадей в Москве составляет 20,4 млн кв. м, из которых офисы класса "A" составляют 22% (это 4,5 млн кв. м), офисы класса "B+" – 37% (7,6 млн кв. м), оставшиеся 41% (8,3 млн кв. м) относятся к объектам класса "B-".

Объем ввода новых офисов за I квартал показал, что рынок все еще находится под влиянием последствий кризиса, и темпы прироста предложения являются минимальными. За первые три месяца в эксплуатацию было введено всего 48 000 кв. м офисных площадей. На рынок вышли следующие объекты: бизнес центры "ЛА-5" и "РТС Земляной Вал", а также МФЦ "Лица" (офисной площадью 13 000 кв. м).

В начале 2018 года девелоперская активность останется низкой. Объем прироста нового предложения будет на 10-20% меньше, чем в 2017. Согласно анонсированию собственников строящихся объектов, будет введено около 300-350 тысяч кв. м нового офисного предложения. Это может вновь оказаться минимальным значением за последние десять лет. Собственники переносят сроки ввода по уже строящимся объектам, дожидаясь якорных арендаторов. Практика built-to-suite постепенно возвращается на рынок офисной недвижимости. Строительство новых объектов, ожидаемых к вводу в эксплуатацию, может быть завершено под конкретного клиента.

Однако, ряд крупных девелоперов анонсируют рынку о начале новых проектов, которые ранее были придержаны. При этом стоит учитывать, что цикл реализации объекта составляет около 3-х лет.

Децентрализованный характер территориального распределения нового предложения только усиливается. При условии осуществления планов девелоперов, 80% офисных площадей, ожидаемых к вводу до конца 2018 года, будет расположено за пределами ЦАО Москвы.

В ближайшее время большее значение будет иметь сочетание качественного предложения, удобного расположения и профессионального управления/обслуживания офисных зданий, что позволит собственникам привлечь новых арендаторов. С развитием Московского центрального кольца будет наблюдаться увеличение популярности объектов, которые ранее находились в отдалении от метро.

---

<sup>5</sup> <https://zдание.info/2393/2420/news/11955>, <http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2018>

1. <sup>6</sup> <http://fortexgroup.ru/bc/svobody-29/>



### *Спрос на офисы в Москве в I квартале 2018 года*

Продолжается положительная динамика в плане роста чистого поглощения. Потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях по-прежнему растет. По итогам I квартала 2018 года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, составил 201 000 кв. м. Это более чем на 36% превышает аналогичный показатель прошлого года.

Пользуясь условиями пока еще низких ставок, компании продолжают переезжать в высококачественные помещения и улучшать качество размещения. Благодаря выросшему количеству сделок, самый большой объем чистого поглощения был достигнут в классе "B+", который по сравнению с классом "A" наиболее доступен по коммерческим условиям. По итогам трех месяцев значение показателя в таких объектах составило 114 000 кв. м, что составило более 50% от общего объема. В классе "A" показатель по итогам марта равен 43 000 кв. м.

В классе "B-", после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 года, объемы чистого поглощения приобрели в 2017 году положительное значение. Эта тенденция продолжилась и в нынешнем году. За первый квартал 2018 года значение показателя достигло 44 000 кв. м. Это говорит о том, что компании, занимающие офисы в классе "B-" и сокращающие свои занимаемые площади во время кризиса, постепенно восстанавливают свою деловую активность и начинают арендовать дополнительные офисные пространства.

С учетом дефицита на рынке офисов крупных площадей и недостатка новых предложений, активность арендаторов в офисном сегменте будет возрастать. При этом, переезд большинства компаний по-прежнему будет обусловлен желанием оптимизировать расходы на аренду и улучшением эргономики офисного пространства.

В I квартале 2018 года, как и в прошлом году, большинство новых сделок по аренде офисов не превышали площадь 2 000 кв. м. Это говорит о том, что маленькие и средние компании готовы переезжать в новые офисы, тогда как крупные компании чаще принимают решение о продлении договора аренды на новый срок в том же здании, в котором они арендуют площади.

В свою очередь, в виду ограниченного предложения готовых офисов, эксперты ILM прогнозируем постепенное возвращение к аренде помещений в состоянии "под отделку" и последующей отделкой офиса по техническому заданию арендатора.

Рассматривая распределение спроса по профилю компании, то по итогам первого квартала 2018 года можно увидеть, что количество поступающих запросов распределено более-менее равномерно среди разных отраслей. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 17% от всех запросов, что на 3 п. п. больше, чем по итогам I квартала 2017. Также по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось количество обращений от торговых компаний, на 3 п. п. до 15%. Уверенный спрос продолжают демонстрировать компании IT отрасли и производственного сектора. В течение первого квартала увеличилась активность со стороны компаний профессиональных услуг. По сравнению с началом 2017 года показатель увеличился на 2 п. п. и составил 8% от всех запросов.

### *Объём вакантных офисов в столице в I квартале 2018 года*

Чистое поглощение в первом квартале превысило объемы нового строительства более чем в 4 раза, что привело к дальнейшему снижению уровню вакантных площадей. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился на 0,9 п.п. и составил 11,4% в среднем по рынку. Если говорить о годовой динамике, то показатель планомерно снижался каждый квартал и

по сравнению с концом I квартала прошлого года сократился на 3,4 п.п. В абсолютном выражении на данный момент незанятыми остаются 2,3 млн кв. м офисных площадей в столице.

В течение первого квартала уменьшение объема свободных офисных помещений произошло во всех классах. Наибольшее снижение показателя зафиксировано в объектах класса "В+". За счет увеличения объемов чистого поглощения и низкого ввода доля свободных помещений здесь уменьшилась на 1,3 п.п. и на конец марта составила 13,2%.

В офисных зданиях класса "А" показатель также продемонстрировал понижательную динамику. Здесь уровень вакантных площадей в течение трех месяцев снизился на 0,7 п.п. до 15,9%, что в абсолютном выражении 716 000 кв. м. На рынке возникает все больший дефицит высококачественных офисов большой площади, что в скором времени приведет к удорожанию отдельных бизнес-центров или локаций, а также даст старт новому строительству и разморозке площадок под офисные объекты.

Свободные качественные офисы в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, объем вакантных площадей имеет неравномерное распределение по географии города и в некоторых районах очень отличается от среднерыночных показателей.

Уровень свободных офисов в ЦАО Москвы является одним из самых низких. В течение квартала показатель снизился на 0,5 п.п. и по итогам марта составил 7,3% в среднем по всем классам. Принимая во внимание, что равновесное значение доли свободных площадей, когда достигается баланс спроса и предложения, находится близко к 10%, то такая невысокая доля вакантных площадей в ЦАО Москвы говорит о превосходстве спроса над предложением в данном субрынке. Однако, в абсолютном выражении здесь сосредоточено самое наибольшее количество вакантных площадей, а именно 480 000 кв. м. Это является 1/5 частью от всего объема незанятых офисных помещений всей Москвы.

### ***Ставки аренды на офисные площади в Москве в I квартале 2018 года***

Низкий ввод нового строительства стимулирует уменьшение доли вакантных офисных площадей. Это привело к постепенному восстановлению ставок аренды. В классе "А" средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды офисов в течение квартала вырос на 2% и по итогам марта составил 25 500 руб. за кв. м в год. В классе "В+" рублевые ставки аренды остались на прежнем уровне, 16 000 руб. за кв. м в год. В классе "В-" ставки выросли на 3% до 14 500 руб. за кв. м в год.

Динамика ставок аренды в 2018 году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических и политических условий. При этом, средний уровень может колебаться в зависимости от корректив структуры предложения и ухода с рынка дешевых предложений, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации будет постепенно повышать стоимость аренды. В свою очередь, дефицит крупных офисных блоков в востребованных районах тоже может повлиять на рост арендных ставок в отдельных субрынках.

Дальнейшее снижение темпов прироста в 2018 году офисных площадей на фоне растущего спроса приведет к постепенному росту ставок аренды. В 2019-2020 годах ставки аренды на офисы в востребованных районах столицы могут вырасти на 15-20%.

### ***Продажи офисных помещений***

Объем предложения офисных помещений на продажу в мае 2018 г. снизился на 16% по количеству и вырос на 4% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 637 объектов общей площадью 939 тыс. кв. м и общей стоимостью 162 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, уменьшилось на 16%, а их общая площадь - на 37%, в результате чего объем предложения составил 99 объектов площадью

66 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 9% и составила 418 324 руб./кв. м. Рост цены был обусловлен изменением структуры предложения - уходом с рынка трех дешевых объектов - на Уланском пер. (2 677 кв. м, 165 600 руб./кв. м), ул. Машкова (7 585 кв. м, 216 000 руб./кв. м) и на Старопимановском пер. (7 780 кв. м, 308 160 руб./кв. м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 16% по количеству, вырос на 9% по общей площади и составил 538 объектов общей площадью 873 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра снизилась на 3% и составила 154 574 руб./кв. м. Снижение цены было обусловлено уходом с рынка двух дорогих офисных объектов - на ул. 2-я Брестская (6 000 кв. м, 373 750 руб./кв. м) и Яково-Апостольском пер. (10 300 кв. м, 305 100 руб./кв. м).

Судя по динамике цен за месяц и за год, более высокий спрос продолжает оставаться на качественные офисы в центре, что может быть связано, в частности, с более заметным снижением объема предложения таких объектов по общей площади.

#### **Выводы:**

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с I кварталом 2018 г внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.
2. Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,9 %. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики.
3. Ставки аренды торговых площадей в ТЦ находятся в интервале от 3 000 до 150 000 руб./кв.м/год в зависимости от профиля арендатора и площади.
4. Ставка капитализации для торговых центров Москвы составила 10,2%.
5. За пределами центра г. Москвы объем предложения по количеству торговых площадей уменьшился на 7%, а по общей площади – вырос на 40%, составив 223 объекта общей площадью 225 тыс. кв. м. Цена на объекты за пределами центра снизилась на 16% и составила в среднем 187 593 руб./кв. м.
6. Оцениваемые помещения относятся к офисам класса "B"
7. Объем ввода новых офисов за I квартал показал, что рынок все еще находится под влиянием последствий кризиса, и темпы прироста предложения являются минимальными. За первые три месяца в эксплуатацию было введено всего 48 000 кв. м офисных площадей. На рынок вышли следующие объекты: бизнес центры "ЛА-5" и "РТС Земляной Вал", а также МФЦ "Лица" (офисной площадью 13 000 кв. м).
8. Низкий ввод нового строительства стимулирует уменьшение доли вакантных офисных площадей. Это привело к постепенному восстановлению ставок аренды. В классе "A" средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды офисов в течение квартала вырос на 2% и по итогам марта составил 25 500 руб. за кв. м с год. В классе "B+" рублевые ставки аренды остались на прежнем уровне, 16 000 руб. за кв. м с год. В классе "B-" ставки выросли на 3% до 14 500 руб. за кв. м в год.
9. Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 16% по количеству, вырос на 9% по общей площади и составил 538 объектов общей площадью

873 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра снизилась на 3% и составила 154 574 руб./кв. м.

## 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Наиболее эффективное использование объекта оценки отражает мнение Оценщика, исходящего из анализа господствующих рыночных условий.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей при непереносимом условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий. При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются 4 основных критерия анализа.

### **Юридическая правомочность**

Юридическая допустимость подразумевает соответствие возможного варианта использования требованиям законодательства в области:

- земле- и недропользования;
- санитарии и эпидемиологии;
- пожарной безопасности;
- охраны окружающей среды;
- использования памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий;
- градостроения, строительства и зонирования территорий;
- с учетом наличия и характера публичных и частно-правовых сервитутов, а также иных обременений в отношении объекта.

**Физическая возможность (осуществимость)** - соответствие возможного варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности, относятся:

- местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- рельеф поверхности;
- характер почв и подпочвенного слоя, несущие свойства грунта;
- наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород и т.д.;
- доступность объекта для нового строительства или реконструкции;
- наличие и доступность инженерных коммуникаций, возможность их прокладки.

**Финансовая целесообразность (выгодность)** - рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых и вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность (эффективность)** - кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта. Из всех физически возможных, юридически допустимых и экономически осуществимых возможных вариантов использования объекта оценки наиболее эффективным признается тот, который обеспечивает максимальную продуктивность (то есть максимальную доходность при минимальных рисках).

Согласно ФСО № 7 наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Согласно п. 17 ФСО № 7 "анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, производится с учетом фактического использования других частей этого объекта".

#### **Анализ НЭИ объектов оценки**

Объектом оценки № 1 является недвижимое имущество - нежилые помещения общей площадью 6 187,4 кв. м, расположенные в отдельностоящем здании общей площадью 13 525,6 кв.м на земельном участке площадью 6 410 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29.

#### **Законодательная разрешенность**

Законодательных ограничений не выявлено. Объект оценки представляет собой нежилые помещения свободного назначения (офисного или торгового) и может быть использован как объект коммерческой недвижимости.

#### **Физическая возможность**

Физические характеристики объекта оценки позволяют использовать их в соответствии текущим вариантом использования, т.е. в качестве торговой недвижимости, либо в качестве иного объекта коммерческой недвижимости. Вместе с тем, особенности местоположения и планировочные характеристики не повышают ценность объекта при позиционировании его исключительно на рынке торгово-офисной недвижимости.

#### **Финансовая обеспеченность**

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Если вид использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают объект оценки, по стоимости равный или превышающий издержки на воспроизводство или реконструкцию объекта.

Текущее использование объекта оценки как торгово-офисное (в качестве магазина мебели и офисных помещений) является финансово-целесообразным, так как не требует существенных инвестиций и может приносить выгоду владельцу. Вместе с тем, соответствие объекта оценки требованиями к помещениям свободного назначения позволяет расширить круг потенциальных инвесторов (покупателей).

**Вывод:**

**Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объекта, правовой режим, физические условия и текущее состояние, наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости (нежилых помещений и соответствующего им права аренды на земельный участок) является следующее:**

Таблица 15

| № п/п | Площадь, кв. м | № помещения   | Кад. №                 | Состояние отделки | Текущее использование | НЭИ                          |
|-------|----------------|---|------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------------|
| 1     | 282,3          | этаж 1, пом. II, ком. I   | 77:08:0005003:182<br>9 | Хорошее           | Торговые площади      | Торговые площади             |
| 2     | 890,5          | этаж 2, пом. I, 1-7,9, 15-20, 22-31, 34,37  | 77:08:0005003:183<br>6 | Хорошее           | Торговые площади      | Торговые площади             |
| 3     | 880,7          | этаж 1 пом. I, ком.5, этаж 2 пом. I, ком. 35, этаж 3 пом. I ком. 1-15, 17-25, 27, 28,30-32, 34-45 | 77:08:0005003:183<br>5 | Хорошее           | Офисные помещения     | Офисные помещения класса "B" |
| 4     | 1 873,30       | этаж 4 пом. I ком. С 1 по 80  | 77:08:0005003:183<br>0 | Хорошее           | Офисные помещения     | Офисные помещения класса "B" |
| 5     | 1 483,20       | этаж 5 пом. I ком. С 1 по 52  | 77:08:0005003:182<br>7 | Хорошее           | Офисные помещения     | Офисные помещения класса "B" |
| 6     | 464,5          | надстройка пом. I ком 1-16  | 77:08:0005003:183<br>1 | Хорошее           | Офисные помещения     | Офисные помещения класса "B" |
| 7     | 312,9          | подвал пом. I ком. 4, 11, пом. IV ком. 1-7  | 77:08:0005003:183<br>4 | Хорошее           | Офисные помещения     | Офисные помещения класса "B" |

## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### ***5.1. Методология процесса оценки***

Для оценки рыночной стоимости имущества в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, используются три подхода:

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

**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. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

### ***1.2. Понятие рыночной стоимости***

В соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный 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 открытый рынок в форме 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.

"Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;



- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества"

Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, а именно – совершения сделок в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе продажи в рамках процедуры банкротства, Заданием на оценку предусмотрено определение рыночной стоимости объекта оценки.

### ***1.3. Процедура оценки***

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с Заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта;
- составление отчета об оценке.

## **6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 1**

### ***6.1. Выбор подходов для оценки рыночной стоимости***

Как было описано ранее, оценка рыночной стоимости имущества осуществляется с использованием трех единых базовых подходов:

1. Сравнительного
2. Доходного
3. Затратного

В случае невозможности применения одного из подходов необходимо обоснование отказа от применения подхода.

#### **Доходный подход**

В общем случае доходный подход представляет собой процедуру оценки, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации дохода или в результате анализа дисконтированного денежного потока. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

*Метод капитализации доходов* позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в первый ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости имущества. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

*Метод дисконтирования денежных потоков* применяется в случае различных по величине и знакам потоков доходов за ряд лет. Часто прогноз будущих доходов делается по трем критериям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения имуществом. Стоимость объекта получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного им за рассмотренный период.

Основным условием применения методов доходного подхода является наличие информации, необходимой для прогнозирования денежных потоков от использования объекта: данных, позволяющих определить величину рыночной арендной ставки или другого дохода от недвижимости, типичную величину расходов и т.п.

Таким образом, доходный подход используется для оценки так называемой "доходной недвижимости", целью владения которой является получение дохода. Доходы от владения недвижимостью могут поступать как в виде текущих и будущих денежных поступлений (как правило, периодических платежей в форме арендной платы), так и от прироста стоимости недвижимости, полученной при ее продаже в будущем. Основным преимуществом доходного подхода является то, что он в значительной степени отражает представление инвестора об объекте как об источнике дохода, и это качество учитывается как основной ценообразующий фактор.

Учитывая отсутствие необходимости осуществления капитальных вложений для обеспечения возможности эксплуатации объекта недвижимости, в данном Отчете используется метод прямой капитализации доходов.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект большей той суммы, за которую он может взять в аренду на открытом рынке объект аналогичной полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предлагаются на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При применении этого подхода стоимость оцениваемого имущества определяется путем сравнения цен продажи аналогичных объектов. В процессе сравнения цена аналогов корректируется в соответствии с отличиями между ними и объектом оценки.

Для реализации подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были осуществлены следующие шаги:

- изучение рынка продажи аналогичных объектов, отбор объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и анализ информации по каждому отобранному объекту о цене продажи (запрашиваемой цене), характеристиках, местоположении и условиях продажи;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их цен или исключения из списка сравниваемых;
- согласование скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов недвижимости и вывод рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы риэлтерских компаний, публикуемые в печатных изданиях и на страницах сети Интернет, а также интервью с риэлторами.

Согласно п. 10 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:

*"Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость".*

Согласно положению п. 13 ФСО № 1, в рамках сравнительного подхода могут *"применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений"*.

Сравнительный подход может быть использован для оценки недвижимого имущества, так как в ходе проведенного анализа открытых источников предложений нами выявлены данные о предложениях продаж функциональных аналогов оцениваемых объектов.

### **Затратный подход**

В соответствии с ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- 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).

Учитывая тип объекта (нежилые помещения), достаточное количество предложений продажи и аренды аналогичного имущества на открытом рынке, в рамках настоящей оценки Оценщик вынужден отказаться от применения затратного подхода.

### **Выводы**

Учитывая вышесказанное, сравнительный и доходный подходы могут быть применены для оценки объектов недвижимости. Затратный подход для оценки недвижимого имущества в рамках настоящей работы в силу вышеописанных причин не может быть применен.

## **6.2. Определение рыночной стоимости нежилых помещений сравнительным подходом**

Рыночная стоимость нежилых помещений определялась методом сравнения продаж..

Согласно 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*".

Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В ходе анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, оценщик выявил достаточное количество объектов, аналогичных объекту оценки и сопоставимых с ним по ценообразующим факторам, что позволяет использовать в рамках сравнительного подхода 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.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы риэлтерских компаний, публикуемые в печатных изданиях и на страницах сети Интернет, а также интервью с риэлторами.

Согласно п. 10 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:

*"Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость"*.

Согласно положению п. 13 ФСО № 1, в рамках сравнительного подхода могут *"применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений"*.

Как было отмечено, основные требования к аналогу следующие:

- аналог похож на оцениваемое имущество по основным экономическим, материальным, техническим и др. характеристикам;
- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.

#### **Выбор объектов-аналогов для торговых помещений**

В ходе исследования рынка были отобраны три объекта (торговые помещения), аналогичные оцениваемому, предлагаемых на продажу в 2018 г. Объекты-аналоги расположены в СЗАО г. Москва и обладают сопоставимым с оцениваемыми объектами набором ценообразующих характеристик.

Описание объектов-аналогов представлено ниже в таблице:

**Таблица 16**

| Оцениваемый объект           | Параметры                     | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|------------------------------|-------------------------------|---|---|---|
| помещение                    | Тип объекта                   | помещение   | помещение   | помещение   |
| торговое                     | Назначение                    | торговое  | торговое  | торговое  |
| собственность                | Вид права                     | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Аренда                       | Вид права на зу               | н/д   | н/д   | н/д   |
| 1 172,8                      | Общая площадь помещения, кв.м | 550   | 411   | 419   |
| г. Москва, ул. Свободы, д.29 | Расположение                  | г. Москва, ул. Подмосковная, 1/6  | г. Москва, Волоколамское ш., д. 110   | г. Москва, ул. Сходненская, д. 44/17  |
| Южное Тушино                 | Район                         | Покровское-Стрешнево  | Покровское-Стрешнево  | Южное Тушино  |
| 1-я линия                    | Линия расположения            | 1-я линия   | 1-я линия   | 1-я линия   |
| 15 минут пешком              | Удаленность от метро          | 15 минут пешком   | 7 минут пешком  | 4 минуты пешком   |
| 1,2                          | Этаж                          | 1   | 1, подвал   | 1, подвал   |
| хорошее                      | Состояние                     | хорошее   | хорошее   | хорошее   |
| нет                          | Отдельный вход                | есть, с улицы   | есть  | есть, с улицы   |
| есть, организованная         | Наличие парковки              | есть, стихийная   | есть, стихийная   | есть, стихийная   |
| хорошее                      | Состояние                     | удовлетворительное  | удовлетворительное  | удовлетворительное  |
| -                            | Цена предложения, руб.        | 66 000 000  | 55 000 000  | 56 800 000  |
| -                            | Цена предложения, руб./кв.м   | 120 000   | 133 820   | 135 561   |
| -                            | Источник информации           | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166356557/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166356557/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161948568/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161948568/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/182711137/">https://www.cian.ru/sale/commercial/182711137/</a> |

**Поправка на состав передаваемых прав** не вводилась, так как все объекты предлагаются к приобретению в собственность.

**Поправка на снижение цены в процессе торгов**

Корректирующая поправка на оферту отражает разницу между стоимостью предложения и суммой сделки. На открытом рынке анализируемой недвижимости отсутствует информация о ценах совершенных сделок купли-продажи. Данное обстоятельство обусловлено непрозрачностью рынка недвижимости и нежеланием собственников и покупателей разглашать информацию о цене совершенной сделки.

Показатель скидки на уторговывание был определен согласно независимым аналитическим данным<sup>7</sup>, представленным в таблице ниже:

Таблица 17

| Класс объектов   | Активный рынок |                        |        |
|--|----------------|------------------------|--------|
|  | Среднее        | Доверительный интервал |        |
| <b>Цены предложений объектов</b>   |                |                        |        |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 10,00%         | 9,50%                  | 10,50% |

Учитывая высокую коммерческую привлекательность объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым, к расчету принимается минимальное значение диапазона – 9,5%.

**Поправка на площадь** Объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют различные площади, поэтому требуется корректировка. Это обусловлено тем, что размер объекта влияет на стоимость квадратного метра: чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость квадратного метра. Корректировка на площадь проводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2014 Том 1. (Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (стр.125 табл. 8.2.1).

Таблица 18

| Общая площадь (фактор масштаба) |       |           |            |        |
|---------------------------------|-------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м                   | < 100 | 100 - 300 | 300 - 1000 | > 1000 |
| < 100                           | 1,00  | 0,98      | 0,91       | 0,86   |
| 100 - 300                       | 1,02  | 1,00      | 0,93       | 0,88   |
| 300 - 1000                      | 1,1   | 1,08      | 1,00       | 0,95   |
| > 1000                          | 1,16  | 1,14      | 1,06       | 1,00   |

Корректировка вводится в отношении объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 и составляет -5%.

**Поправка на местоположение (район)** вводилась в отношении объектов-аналогов № 1 и № 2, поскольку они расположены в разных районах. Поправка на местоположение вводилась по соотношению цен на жилье в соответствующих районах г. Москвы на основании информации о средних ценах на жилье интернет-сайта [www.irn.ru](http://www.irn.ru).<sup>8</sup> Обоснованием такого допущения является наличие практики перевода жилых объектов недвижимости в нежилой фонд для целей использования их в том числе в качестве офисных или торговых помещений.

Расчет значений корректировки на местоположение для конкретных объектов-аналогов приведен в следующей таблице:

<sup>7</sup> "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 273)

<sup>8</sup> <https://www.irn.ru/rating/moscow/>

Таблица 19

| № п/п | Район                | Цена, руб./кв.м | Величина поправки, % |
|-------|----------------------|-----------------|----------------------|
| 1     | Южное Тушино         | 145 299         | -                    |
| 2     | Покровское-Стрешнево | 156 557         | -7%                  |

**Поправка на удаленность от станций метро.** Объект оценки и объекты-аналоги № 2 и № 3 расположены на расстоянии 10 минут транспортом и от 5 до 10 минут пешком от станций метро соответственно. Корректировка на удаленность вводилась по данным Исследования ООО "Независимая оценочная компания "Основа". Корректировки для объекта-аналога № 2 составила -6%, а для № 3 -12%. Значения поправок представлены ниже в таблице:

Таблица 20

| Характеристика             | до 5 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10 -15 минут пешком | 5-10 минут транспортом | более 10 минут транспортом |
|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|
| до 5 минут пешком          | 1                 | 1,06              | 1,14                | 1,22                   | 1,31                       |
| 5-10 минут пешком          | 0,94              | 1                 | 1,07                | 1,15                   | 1,24                       |
| 10 -15 минут пешком        | 0,88              | 0,94              | 1                   | 1,07                   | 1,16                       |
| 5-10 минут транспортом     | 0,82              | 0,87              | 0,93                | 1                      | 1,08                       |
| более 10 минут транспортом | 0,76              | 0,81              | 0,86                | 0,93                   | 1                          |

**Расположение относительно красной линии** вводилась на основе следующей аналитической информации:<sup>9</sup>

Таблица 21

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,8              | 0,79                   | 0,81 |

Расчет поправки приведен ниже:

Таблица 22

| Показатель                              | Объект оценки                     | № 1                                 | № 2                               | № 3                               |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Расположение относительно красной линии | первая линия (интенсивный трафик) | первая линия (неинтенсивный трафик) | первая линия (интенсивный трафик) | первая линия (интенсивный трафик) |
| Стоимостной коэффициент                 | 1                                 | 0,90                                | 1                                 | 1,000                             |
| Корректировка, %                        | -                                 | 11%                                 | 0,0%                              | 0,0%                              |

*Примечание: для объектов, расположенных на первой линии домов улицы с неинтенсивным пешеходным и автомобильным трафиком, принималось значение коэффициента в размере 0,9 (среднее значение диапазона 0,8 – 1).*

**Этаж расположения** вводилась согласно следующим аналитическим данным<sup>10</sup>:

Таблица 23

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 | 0,73             | 0,72                   | 0,74 |

<sup>9</sup> "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 158)

<sup>10</sup> "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 217)

|  |      |      |      |
|--|------|------|------|
| этаже  |      |      |      |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже          | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,86 | 0,85 | 0,87 |

Расчет поправки приведен в таблице ниже:

Таблица 24

| Этаж                    | Объект оценки | Стоимостной коэффициент | №1      | №2        | №3        |
|-------------------------|---------------|-------------------------|---------|-----------|-----------|
| Количество этажей       | 1,2           | -                       | 1       | подвал, 1 | подвал, 1 |
| Подвал                  | 0,00%         | 0,73                    | 0,00%   | 53,00%    | 37,00%    |
| 1 этаж                  | 24,00%        | 1                       | 100,00% | 47,00%    | 63,00%    |
| Выше 1-го               | 76,00%        | 0,86                    | 0,00%   | 0,00%     | 0,00%     |
| Цоколь                  | 0,00%         | 0,82                    | 0,00%   | 0,00%     | 0,00%     |
| Стоимостной коэффициент | 0,8936        | -                       | 1       | 0,8569    | 0,9001    |
| Корректировка, %        | -             | -                       | -11%    | 4%        | -1%       |

**Наличие отдельного входа.** Все объекты-аналоги имеют отдельный вход. Введение корректировки проводилось на основании Справочника оценщика недвижимости – 2014 Том 1. (Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (стр.110 табл. 8.1.2), согласно которому отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом составляет 0,85 или -15%.

**Корректировка на состояние** вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2014 Том 1. (Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода стр.110. таблица 8.1.2). Отношение цены объекта в удовлетворительном состоянии к цене такого же объекта в хорошем состоянии составляет 0,81 (обратная поправка 1/0,81) составляет 23%.

#### **Корректировка на наличие парковки**

Объект оценки обеспечен парковкой, в то время как объекты-аналоги не обеспечены таковой, необходимо внести корректировку. Расчет корректировки производился на основании рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 175, табл. 97).

Отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене такого же объекта со стихийной парковкой составляет коэффициент 1,06. К расчетам принято значение по нижней границе интервала средних значений, так как объекты-аналоги располагают стихийной парковкой. Таким образом, к объектам-аналогам № 1, № 2 и № 3 была применена корректировка в размере плюс 6%, рассчитанная следующим образом:  $(1,06/1-1)*100\%$ .

Далее каждой скорректированной цене аналога присваиваются веса, соответствующие величине корректировок. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле (1):

$$V_i = \frac{1/x_i}{\left( \frac{1}{x_1} + \frac{1}{x_2} + \Lambda + \frac{1}{x_n} \right)}, \quad (1)$$

где:

- $V_i$  – значение весового коэффициента для цены  $i$ -го скорректированного аналога;
- $x_i$  – сумма модулей поправок, по  $i$ -му объекту-аналогу (в процентных пунктах);
- $n$  – количество аналогов.



Ниже в таблице приведен расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Таблица 25

| Наименование  | ед. изм.          | Объект-аналог №1   | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|-------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Цена объекта  | руб./кв. м        | 120 000            | 133 820          | 135 561          |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | %                 | 0%                 | 0%               | 0%               |
| Поправка на оферту  | %                 | -9,5%              | -9,5%            | -9,5%            |
| Скорректированная цена  | руб./кв. м        | 108 600            | 121 107          | 122 683          |
| Поправка на местоположение объекта (район)                            | %                 | -7%                | -7%              | 0%               |
| Поправка на удаленность от станций метро                              | %                 | 0%                 | -6%              | -12%             |
| Поправка на линию расположения  | %                 | 11%                | 0%               | 0%               |
| Поправка на площадь   | %                 | -5%                | -5%              | -5%              |
| Поправка на этаж расположения   | %                 | -11%               | 4%               | -1%              |
| Поправка на наличие отдельного входа                                  | %                 | -15%               | -15%             | -15%             |
| Поправка на парковку  | %                 | 6%                 | 6%               | 6%               |
| Поправка на состояние   | %                 | 23%                | 23%              | 23%              |
| Скорректированная цена  | руб./кв. м        | 104 830            | 115 684          | 112 526          |
| Сумма модулей поправок  |                   | 65%                | 53%              | 49%              |
| Вес   |                   | 0,281              | 0,345            | 0,375            |
| <b>Удельная рыночная стоимость оцениваемого объекта</b>               | <b>руб./кв. м</b> | <b>111 454</b>     |                  |                  |
| <b>Площадь оцениваемого объекта</b>                                   | <b>кв. м</b>      | <b>1 172,8</b>     |                  |                  |
| <b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта</b>                        | <b>руб.</b>       | <b>130 713 251</b> |                  |                  |

Так как расчет рыночной стоимости торговых помещений в сравнительном подходе производился по общей площади двух помещений, а в задании на оценку указаны как отдельные объекты, то необходимо выделить из общей стоимости стоимость каждого помещения. Распределение рыночной стоимости по нежилым помещениям, представлено в следующей таблице.

Таблица 26

| № п/п | Наименование                   | Площадь, кв.м   | Кад. №             | Уд. стоимость, руб./кв. м | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|--------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1     | Помещение, назначение: нежилое | 282,3           | 77:08:0005003:1829 | 122 915                   | 34 699 032               |
| 2     | Помещение, назначение: нежилое | 890,5           | 77:08:0005003:1836 | 107 821                   | 96 014 219               |
|       | <b>Итого</b>                   | <b>1 172,80</b> |                    |                           | <b>130 713 251</b>       |

Примечание: Т.к помещение площадью 282,3 находится на 1 этаже, а помещение площадью 890,5 кв.м - на втором, то необходимо ввести поправку в размере +14% в соответствии с таблицей 35. Расчет удельной стоимости помещения, находящегося на втором этаже производился следующим образом:  $130\,713\,251 / (282,3 + 890,5 * 1,14) = 107\,821$

### Выбор объектов-аналогов для офисных помещений

В ходе исследования рынка были отобраны три объекта (офисные помещения), аналогичные оцениваемому, предлагаемых на продажу в 2018 г. Объекты-аналоги расположены в СЗАО г. Москва и обладают сопоставимым с оцениваемыми объектами набором ценообразующих характеристик.

Описание объектов-аналогов представлено ниже в таблице:

Таблица 27

| Оцениваемый объект           | Параметры                     | Аналог №1  | Аналог №2   | Аналог №3  |
|------------------------------|-------------------------------|--|---|--|
| офисные помещения            | Назначение                    | офисные помещения  | офисные помещения   | офисные помещения  |
| Собственность                | Вид права                     | собственность  | собственность   | собственность  |
| 5014,6                       | Общая площадь помещения, кв.м | 131  | 460,4   | 115,6  |
| г. Москва, ул .Свободы, д.29 | Расположение                  | Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Сходненский туп., 16 | Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Строительный проезд, 7Ак11А | Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 45 |
| Южное Тушино                 | Район                         | Покровское-Стрешнево   | Южное Тушино  | Покровское-Стрешнево   |
| 1-я линия                    | Линия расположения            | 1-я линия  | 1-я линия   | 1-я линия  |
| 15 минут пешком              | Удаленность от метро          | 10 минут пешком  | 15 минут пешком   | 9 минут пешком   |
| 2 и выше                     | Этаж                          | 1  | 2   | 1  |

|                      |                                    |   |   |   |
|----------------------|------------------------------------|---|---|---|
| хорошее              | <b>Состояние</b>                   | хорошее   | хорошее   | удовлетворительное  |
| помещение в ОСЗ      | <b>тип</b>                         | помещение в БЦ  | помещение в БЦ  | помещение в ОСЗ   |
| есть, с улицы        | <b>Отдельный вход</b>              | есть, с улицы   | есть, с улицы   | есть, с улицы   |
| есть, организованная | <b>наличие парковки</b>            | есть, организованная  | есть, организованная  | есть, организованная  |
| -                    | <b>Цена предложения, руб.</b>      | 15 600 000  | 46 050 000  | 13 300 000  |
| -                    | <b>Цена предложения, руб./кв.м</b> | 119 084   | 100 022   | 115 052   |
| -                    | <b>Источник информации</b>         | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189228004/">https://www.cian.ru/sale/commercial/189228004/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/148296567/">https://www.cian.ru/sale/commercial/148296567/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170889015/">https://www.cian.ru/sale/commercial/170889015/</a> |

**Поправка на состав передаваемых прав** не вводилась, так как все объекты предлагаются к приобретению в собственность.

**Поправка на снижение цены в процессе торгов** как было указано выше поправка оферту для торгово-офисной недвижимости составляет -9,5%.

**Поправка на местоположение (район)** вводилась в отношении объектов-аналогов № 1 и № 3, поскольку они расположены в районе Покровское-Стрешнево и составляет -7%.

**Поправка на удаленность от станций метро** вводилась в отношении объекта оценки № 3 поскольку тот расположен в 9 минутах ходьбы от станций метро. Как было указано выше при расчете торговых помещений поправка составляет -6%.

**Поправка на площадь** Объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют различные площади, поэтому требуется корректировка. В соответствии с таблицей 20 величина корректировки для объектов аналогов № 1 и № 3 составит -12%, для объекта аналога № 2 составит -5%.

**Этаж расположения** вводилась согласно следующим аналитическим данным<sup>11</sup>:

**Таблица 28**

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже         | 0,73             | 0,72                   | 0,74 |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже          | 0,82             | 0,81                   | 0,83 |
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,86             | 0,85                   | 0,87 |

Расчет поправки приведен в таблице ниже:

**Таблица 29**

| Этаж                     | Объект оценки           | Стоимостной коэффициент | №1       | №2       | №3       |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|----------|----------|----------|
| <b>Количество этажей</b> | <b>2 и выше, подвал</b> | -                       | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>1</b> |
| Подвал                   | 6,00%                   | 0,73                    | 0,00%    | 0,00%    | 0,00%    |
| 1 этаж                   | 0,00%                   | 1                       | 100,00%  | 0,00%    | 100,00%  |
| Выше 1-го                | 94,00%                  | 0,86                    | 0,00%    | 100,00%  | 0,00%    |
| Цоколь                   | 0,00%                   | 0,82                    | 0,00%    | 0,00%    | 0,00%    |
| Стоимостной коэффициент  | 0,8522                  | -                       | 1        | 0,86     | 1        |
| Корректировка, %         | -                       | -                       | -15%     | -1%      | -15%     |

**Поправка на состояние** вводилась для объекта аналога № 3 по данным Справочника оценщика недвижимости – 2014 Том 1. (Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода

<sup>11</sup> "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 217)

стр.110. таблица 8.1.2). Отношение цены объекта в удовлетворительном состоянии к цене такого же объекта в хорошем состоянии составляет 0,81 (обратная поправка 1/0,81) составляет 23%.

**Поправка на наличие парковки** не вводилась поскольку все объекты-аналоги имеют организованную парковку.

Далее каждой скорректированной цене аналога присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле (2):

$$V_i = \frac{1/x_i}{\left( \frac{1}{x_1} + \frac{1}{x_2} + \Lambda + \frac{1}{x_n} \right)}, \quad (2)$$

где:

- $V_i$  – значение весового коэффициента для цены  $i$ -го скорректированного аналога;
- $x_i$  – сумма модулей поправок, по  $i$ -му объекту-аналогу (в процентных пунктах);
- $n$  – количество аналогов.

Ниже в таблице приведен расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

**Таблица 30**

| Наименование  | ед. изм.          | Объект-аналог №1   | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|-------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Цена объекта  | руб./кв. м        | 119 084            | 100 022          | 115 052          |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | %                 | 0%                 | 0%               | 0%               |
| Поправка на ofertу  | %                 | -9,5%              | -9,5%            | -9,5%            |
| Скорректированная цена  | руб./кв. м        | 107 771            | 90 520           | 104 122          |
| Поправка на местоположение объекта (район)                            | %                 | -7%                | 0%               | -7%              |
| Поправка на удаленность от станций метро                              | %                 | 0%                 | 0%               | -6%              |
| Поправка на линию расположения  | %                 | 0%                 | 0%               | 0%               |
| Поправка на площадь   | %                 | -12%               | -5%              | -12%             |
| Поправка на этаж расположения   | %                 | -15%               | -1%              | -15%             |
| Поправка на наличие отдельного входа                                  | %                 | 0%                 | 0%               | 0%               |
| Поправка на состояние   | %                 | 0%                 | 0%               | 23%              |
| Поправка на парковку  | %                 | 0%                 | 0%               | 0%               |
| Скорректированная цена  | руб./кв. м        | 74 970             | 85 134           | 84 056           |
| Сумма модулей поправок  |                   | 44%                | 16%              | 73%              |
| Веса  |                   | 0,227              | 0,637            | 0,135            |
| <b>Удельная рыночная стоимость оцениваемого объекта</b>               | <b>руб./кв. м</b> | <b>82 679</b>      |                  |                  |
| <b>Площадь оцениваемого объекта</b>                                   | <b>кв. м</b>      | <b>5 014,6</b>     |                  |                  |
| <b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта</b>                        | <b>руб.</b>       | <b>414 602 113</b> |                  |                  |

Так как расчет рыночной стоимости офисных помещений в сравнительном подходе производился по общей площади пяти помещений, а в задании на оценку указаны как отдельные объекты, то необходимо выделить из общей стоимости стоимость каждого помещения. Распределение рыночной стоимости по нежилым помещениям, представлено в следующей таблице.

**Таблица 31**

| № п/п | Наименование                   | Площадь, кв.м   | Кад. №             | Уд.стоимость, руб/ кв. м | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|--------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1     | Помещение, назначение: нежилое | 880,7           | 77:08:0005003:1835 | 84 096                   | 72 815 395               |
| 2     | Помещение, назначение: нежилое | 1 873,30        | 77:08:0005003:1830 | 84 096                   | 154 882 571              |
| 3     | Помещение, назначение: нежилое | 1 483,20        | 77:08:0005003:1827 | 84 096                   | 122 629 493              |
| 4     | Помещение, назначение: нежилое | 464,5           | 77:08:0005003:1831 | 84 096                   | 38 404 396               |
| 5     | Помещение, назначение: нежилое | 312,9           | 77:08:0005003:1834 | 61 390                   | 25 870 258               |
|       | <b>Итого</b>                   | <b>5 014,60</b> |                    |                          | <b>414 602 113</b>       |

Примечание: Т.к помещение площадью 312,9 находится в подвале, а остальные на третьем этаже и выше, то необходимо ввести поправку в размере 0,73 в соответствии с таблицей 35. Расчет удельной стоимости помещения, находящегося на третьем этаже и выше производился следующим образом: 414 602 113/(880,7+1 873,3+1 483,2+464,5+312,9\*0,73)=84 096.

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки № 1 в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет 545 315 364 (Пятьсот сорок пять миллионов триста пятнадцать тысяч триста шестьдесят четыре) руб., в том числе:**

**Таблица 32**

| № п/п | Наименование                   | Площадь, кв.м  | Кад. №             | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|--------------------------------|----------------|--------------------|--------------------------|
| 1     | Помещение, назначение: нежилое | 282,3          | 77:08:0005003:1829 | 31 463 464               |
| 2     | Помещение, назначение: нежилое | 890,5          | 77:08:0005003:1836 | 99 249 787               |
| 3     | Помещение, назначение: нежилое | 880,7          | 77:08:0005003:1835 | 72 815 395               |
| 4     | Помещение, назначение: нежилое | 1 873,3        | 77:08:0005003:1830 | 154 882 571              |
| 5     | Помещение, назначение: нежилое | 1 483,2        | 77:08:0005003:1827 | 122 629 493              |
| 6     | Помещение, назначение: нежилое | 464,5          | 77:08:0005003:1831 | 38 404 396               |
| 7     | Помещение, назначение: нежилое | 312,9          | 77:08:0005003:1834 | 25 870 258               |
|       | <b>Итого</b>                   | <b>6 187,4</b> |                    | <b>545 315 364</b>       |

### **6.3. Определение рыночной стоимости нежилых помещений в рамках доходного подхода**

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют какой-либо из следующих методов: метод прямой капитализации и метод капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

*Метод прямой капитализации доходов* предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации может определяться методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов, методом анализа коэффициентов расходов и доходов, техникой инвестиционной группы и др.

*Метод дисконтирования денежных потоков* применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Применительно к оценке объектов недвижимости в рамках доходного подхода производится расчет денежного потока как разницы между суммой доходов, генерируемых данным имуществом, и операционными расходами и прочими расходами.

Таким образом, доходный подход используется для оценки так называемой "доходной недвижимости", целью владения которой является получение дохода. Доходы от владения недвижимостью могут поступать как в виде текущих и будущих денежных поступлений (как правило, периодических платежей в форме арендной платы), так и от прироста стоимости недвижимости, полученной при ее продаже в будущем. Основным преимуществом доходного подхода является то, что он в значительной степени отражает представление инвестора об

объекте как об источнике дохода, и это качество учитывается как основной ценообразующий фактор.

Учитывая отсутствие необходимости осуществления капитальных вложений для обеспечения возможности эксплуатации объекта недвижимости, в данном Отчете используется метод прямой капитализации доходов.

#### **Основные этапы процедуры оценки методом прямой капитализации дохода**

- определение ожидаемого дохода от аренды объекта оценки для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) объекта оценки для расчета действительного валового дохода (ДВД). Необходимо отметить, что при расчете ДВД потери от неплатежей арендаторов не учитывались, в силу наличия правила авансового способа оплаты арендной платы за офисные помещения;
- определение расходов для получения величины чистого дохода;
- определение ставки капитализации;
- расчет чистой текущей стоимости.

#### **Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

Потенциальный валовой доход (ПВД) - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Расчет потенциального валового дохода осуществляется на основе текущих ставок аренды офисных помещений, торговых и помещений свободного назначения на рынке недвижимости Московской области. За единицу сравнения аренды помещений принимается ставка за 1 кв. м/год арендуемых площадей.

ПВД зависит от площади объекта и арендной ставки.

**ПВД = S x Ca, где:**

S - площадь в кв. м, сдаваемая в аренду;

Ca - арендная ставка за 1 кв. м.

Величина арендной платы была получена путем расчета рыночной величины годовой арендной платы на основе сравнительного анализа арендных ставок на аналогичные объекты в соответствии с наиболее вероятным вариантом использования объекта оценки.

В следующей таблице представлен состав объекта оценки по назначению площадей.

**Таблица 33**

| <b>Состав по помещением</b> | <b>Общая площадь, кв.м</b> |
|-----------------------------|----------------------------|
| Офисная                     | 4 977,10                   |
| Торговая                    | 1 210,30                   |
| <b>Итого:</b>               | <b>6 187,4</b>             |

Поскольку наиболее эффективным использованием рассматриваемого объекта является использование в качестве торгово-офисной недвижимости, то подбор аналогов производился среди предложений к аренде торговых и офисных помещений, соответствующих по возможности использования.

Также существенным критерием являлось местоположение объекта сравнения, так как локация объекта оценки является коммерчески привлекательной и может существенно отразиться в цене. В данном случае выбирались объекты, расположенные в непосредственной близости в объекту оценке, который находится в Северо-Западного Административного округа г. Москвы, и может

рассматриваться как сопоставимое.

В следующей таблице приведены выявленные объекты сравнения и рассчитана средняя арендная ставка для офисных помещений.

Таблица 34

| Оцениваемый объект                  | Характеристики                  | Объект-аналог №2  | Объект-аналог №2  | Объект-аналог №3  |
|-------------------------------------|---------------------------------|---|---|---|
| -                                   | Тип информации                  | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Офисные помещения                   | Тип объекта                     | Офисные помещения   | Офисные помещения   | Офисные помещения   |
| Москва, ул. Свободы, д.29           | Местоположение                  | Москва, Химкинский бульв.   | Москва, улица Кулакова, 20  | Москва, Волоколамское шоссе, 142 с5   |
| Южное Тушино                        | Район                           | Южное Тушино  | Строгино  | Митино  |
| собственность                       | Вид права на строения           | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| 312,9, 880,7, 1848,1, 1483,2, 463,5 | Площадь, кв.м                   | 134   | 118,0   | 113   |
| -                                   | Цена предложения, руб. /месяц   | 285 867   | 236 000   | 150 667   |
| -                                   | Цена предложения, руб./кв.м/год | 25 600  | 24 000  | 16 000  |
| В                                   | Класс                           | В   | В   | В   |
| 5 минут транспортом                 | Расстояние от метро             | 3 минут пешком  | 3 минуты пешком   | 12 минут пешком   |
| евро                                | Состояние                       | евро  | евро  | евро  |
| подвал, 3,4,5 надстройка            | Этаж                            | 7   | 7   | 5   |
| 5-ти                                | Этажность                       | 4   | 11  | 8   |
| есть                                | Наличие лифтов                  | есть  | есть  | есть  |
| есть                                | Наличие парковки                | есть  | есть  | есть  |
| На красной линии                    | Относительно красной линий      | 1-я линия   | 1-я линия   | не первая линия   |
| БЦ                                  | Тип здания                      | БЦ  | БЦ  | БЦ  |
| -                                   | Источник информации             | <a href="https://rent21.ru/ofisnaya-nedvizhimost/2534">https://rent21.ru/ofisnaya-nedvizhimost/2534</a> | <a href="http://fortexgroup.ru/bc/tehnopark-orbita-2/offices/?block=220640#allBlocks">http://fortexgroup.ru/bc/tehnopark-orbita-2/offices/?block=220640#allBlocks</a> | <a href="http://fortexgroup.ru/bc/irbis/offices/?block=124860#allBlocks">http://fortexgroup.ru/bc/irbis/offices/?block=124860#allBlocks</a> |

**Корректировка на торг.** Следует учесть, что согласно проведенному анализу рынка, рынок продолжает оставаться заложником внешней конъюнктуры. Ситуация на рынке недвижимости в 2016-2017 годах в значительной степени определялась динамикой макроэкономических показателей, а также неблагоприятным геополитическим фоном, который сегодня оказывает влияние на всех участников рынка.

Для расчетов величина корректировки определялась на основании "Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" Справочника № 1 (стр. 73), согласно которому интервал скидок на арендные ставки для бизнес-центров класса А, В на активном рынке находится в диапазоне от 3- 10%. Таким образом, поправка на торг, принята в размере 6%, что является средним значением интервала, как наиболее вероятное значение.

**Поправка на местоположение (район)** вводилась в отношении объекта-аналога № 4, поскольку он расположен в другом районе. Поправка на местоположение вводилась по соотношению цен на жилье в соответствующих районах г. Москвы на основании информации о средних ценах на жилье интернет-сайта [www.irn.ru](http://www.irn.ru).<sup>12</sup> Обоснованием такого допущения является наличие практики перевода жилых объектов недвижимости в нежилой фонд для целей использования их в том числе в качестве офисных или торговых помещений.

<sup>12</sup> <https://www.irn.ru/rating/moscow/>

Расчет значений корректировки на местоположение для конкретных объектов-аналогов приведен в следующей таблице:

Таблица 35

| Район        | уд. Стоимость кв.м жилой недвижимости | Поправка на район |
|--------------|---------------------------------------|-------------------|
| Южное Тушино | 145 299                               | 0%                |
| Строгино     | 157 490                               | -8%               |
| Митино       | 133 170                               | 9%                |

**Поправка на удаленность от станций метро** вводилась для всех объектов-аналогов. Так как объекты-аналоги находятся в пешей доступности от метро, а объект оценки на расстоянии 10 минут транспортом. Корректировка на удаленность вводилась по данным Исследования ООО "Независимая оценочная компания "Основа". Корректировки для объектов-аналогов № 1 и № 2 - -22%, и № 3 - -7%. Значения поправок представлены ниже в таблице:

Таблица 36

| Характеристика             | до 5 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10 -15 минут пешком | 5-10 минут транспортом | более 10 минут транспортом |
|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|
| до 5 минут пешком          | 1                 | 1,06              | 1,14                | 1,22                   | 1,31                       |
| 5-10 минут пешком          | 0,94              | 1                 | 1,07                | 1,15                   | 1,24                       |
| 10 -15 минут пешком        | 0,88              | 0,94              | 1                   | 1,07                   | 1,16                       |
| 5-10 минут транспортом     | 0,82              | 0,87              | 0,93                | 1                      | 1,08                       |
| более 10 минут транспортом | 0,76              | 0,81              | 0,86                | 0,93                   | 1                          |

**Поправка на расположение на красной линии** вводилась для объекта-аналога № 3, так как они расположены в центре квартала на основе следующей аналитической информации:<sup>13</sup>

Таблица 37

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,8              | 0,79                   | 0,81 |

Расчет поправки приведен ниже:

Таблица 38

| Показатель                              | Объект оценки                     | № 1                               | № 2                               | № 3                                 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Расположение относительно красной линии | первая линия (интенсивный трафик) | первая линия (интенсивный трафик) | первая линия (интенсивный трафик) | первая линия (неинтенсивный трафик) |
| Стоимостной коэффициент                 | 1                                 | 0,9                               | 0,9                               | 0,9                                 |
| Корректировка, %                        | -                                 | 11%                               | 11%                               | 11%                                 |

*Примечание: для объектов, расположенных на первой линии домов улицы с неинтенсивным пешеходным и автомобильным трафиком, принималось значение коэффициента в размере 0,9 (среднее значение диапазона 0,8 – 1).*

**Поправка на площадь** не вводилась, т.к. в предложениях по объектам-аналогам оценщик не выявил зависимости удельной ставки аренды от площади.

Остальные поправки для определения арендных ставок офисных помещений не вносились, т.к. объект оценки и объекты-аналоги аналогичны по всем параметрам.

<sup>13</sup> "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 158)

Далее каждой скорректированной цене аналога присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле (2):

$$V_i = \frac{1/x_i}{\left( \frac{1}{x_1} + \frac{1}{x_2} + \Lambda + \frac{1}{x_n} \right)}, \quad (3)$$

где:

- $V_i$  – значение весового коэффициента для цены  $i$ -го скорректированного аналога;
- $x_i$  – сумма модулей поправок, по  $i$ -му объекту-аналогу (в процентных пунктах);
- $n$  – количество аналогов.

Таблица 39

| Элемент сравнения              | ед.изм.   | Объекты-аналоги |            |            |
|--------------------------------|-----------|-----------------|------------|------------|
|                                |           | аналог № 1      | аналог № 2 | аналог № 3 |
| Цена предложения               | руб./кв.м | 25 600          | 24 000     | 16 000     |
| Поправка на ofertу             |           | -6,0%           | -6,0%      | -6,0%      |
| Скорректированная цена         | руб./кв.м | 24 064          | 22 560     | 15 040     |
| Поправка на финансовые условия | %         | 0,00            | 0,00       | 0,00       |
| Скорректированная цена         | руб./кв.м | 24 064          | 22 560     | 15 040     |
| Поправка на условия продажи    | %         | 0,00            | 0,00       | 0,00       |
| Скорректированная цена         | руб./кв.м | 24 064          | 22 560     | 15 040     |
| Поправка на дату предложения   | %         | 0,00            | 0,00       | 0,00       |
| Скорректированная цена         | руб./кв.м | 24 064          | 22 560     | 15 040     |
| <b>Относительные поправки</b>  |           |                 |            |            |
| Поправка на местоположение     | %         | 0%              | -8%        | 9%         |
| Поправка на достижимость метро | %         | -22%            | -22%       | -7%        |
| Поправка на красную линию      | %         | 0%              | 0%         | 11%        |
| Сумма модулей поправок         | %         | 28,0%           | 36,0%      | 33,0%      |
| Скорректированная цена         | руб.      | 18 770          | 16 189     | 16 923     |
| Веса аналогов                  |           | 0,3808          | 0,2962     | 0,3231     |
| Арендная ставка, руб./кв.м/год | руб./кв.м | 17 409          |            |            |

Таким образом, рыночная величина ставки аренды, принимаемой к расчету, для офисных помещений составляет 17 409 руб./кв.м/год.

В следующей таблице приведены выявленные объекты сравнения и рассчитана средняя арендная ставка для помещений свободного назначения.

Таблица 40

| Оцениваемый объект        | Характеристики                  | Объект-аналог №1                    | Объект-аналог №2            | Объект-аналог №2           |
|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| -                         | Тип информации                  | ТК                                  | ТК                          | ТК                         |
| Торговое                  | Тип объекта                     | Тоговое                             | Торговое                    | ПСН                        |
| Москва, ул. Свободы, д.29 | Местоположение                  | Москва, Волоколамское шоссе, 116 с2 | Москва, Сходненская ул., 25 | г. Москва, Митинская, д.39 |
| Южное Тушино              | Район                           | Покровское-Стрешнево                | Покровское-Стрешнево        | Митино                     |
| собственность             | Вид права на строения           | Собственность                       | Собственность               | Собственность              |
| 282,3; 890,5              | Площадь строений, кв.м          | 10                                  | 42                          | 15                         |
| В                         | Класс                           | В                                   | В                           | В                          |
| Хорошее                   | Состояние                       | Хорошее                             | Хорошее                     | Хорошее                    |
| -                         | Цена предложения, руб./мес      | 600 000                             | 700 200                     | 39 900                     |
| -                         | Цена предложения, руб./кв.м/год | 33 600                              | 46 272                      | 31 920                     |
| БЦ                        | Тип здания                      | ТЦ                                  | ТЦ                          | ТЦ                         |
| есть                      | Относительно красной линии      | 1-я линия                           | 1-я линия                   | 1-я линия                  |
| общий                     | Отдельный вход                  | общий                               | общий                       | общий                      |
| есть                      | Парковка                        | есть                                | есть                        | есть                       |
| 5 минут транспортом       | Расстояние от метро             | 12 минуты пешком                    | 2 минуты пешком             | 10 минут пешком            |



|     |                     |   |   |   |
|-----|---------------------|---|---|---|
| 1,2 | Этаж                | 1   | 2   | 1   |
| -   | Источник информации | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/171049335/">https://www.cian.ru/rent/commercial/171049335/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186428664/">https://www.cian.ru/rent/commercial/186428664/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186076995/">https://www.cian.ru/rent/commercial/186076995/</a> |

**Корректировка на торг.** Следует учесть, что согласно проведенному анализу рынка, рынок продолжает оставаться заложником внешней конъюнктуры. Ситуация на рынке недвижимости в 2016-2017 годах в значительной степени определялась динамикой макроэкономических показателей, а также неблагоприятным геополитическим фоном, который сегодня оказывает влияние на всех участников рынка.

Для расчетов величина корректировки определялась на основании "Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" Справочника № 1 (стр. 73), согласно которому интервал скидок на арендные ставки для бизнес-центров класса А, В на активном рынке находится в диапазоне от 3- 10%. Таким образом, поправка на торг, принята в размере 6%, что является средним значением интервала, как наиболее вероятное значение.

**Поправка на местоположение (район)** вводилась в отношении объекта-аналога № 3, поскольку он расположен в другом районе. Поправка на местоположение вводилась по соотношению цен на жилье в соответствующих районах г. Москвы на основании информации о средних ценах на жилье интернет-сайта [www.irn.ru](http://www.irn.ru).<sup>14</sup> Обоснованием такого допущения является наличие практики перевода жилых объектов недвижимости в нежилой фонд для целей использования их в том числе в качестве офисных или торговых помещений.

Расчет значений корректировки на местоположение для конкретных объектов-аналогов приведен в следующей таблице:

Таблица 41

| Район                | уд. Стоимость кв.м жилой недвижимости | Поправка на район |
|----------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Южное Тушино         | 145 299                               | 0%                |
| Покровское-Стрешнево | 156 557                               | -7%               |
| Митино               | 133 170                               | 9%                |

**Корректировка на отдельный вход** не требуется.

**Поправка на наличие парковки** не требуется.

**Поправка на удаленность от станций метро** вводилась для всех объектов-аналогов. Так как объекты-аналоги находятся в пешей доступности от метро, а объект оценки на расстоянии 10 минут транспортом. Корректировка на удаленность вводилась по данным Исследования ООО "Независимая оценочная компания "Основа". Корректировки для объекта-аналога № 2 составила -22%, а для Объектов-аналогов № 1 и № 3 - -7%. Значения поправок представлены ниже в таблице:

Таблица 42

| Характеристика             | до 5 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10 -15 минут пешком | 5-10 минут транспортом | более 10 минут транспортом |
|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|
| до 5 минут пешком          | 1                 | 1,06              | 1,14                | 1,22                   | 1,31                       |
| 5-10 минут пешком          | 0,94              | 1                 | 1,07                | 1,15                   | 1,24                       |
| 10 -15 минут пешком        | 0,88              | 0,94              | 1                   | 1,07                   | 1,16                       |
| 5-10 минут транспортом     | 0,82              | 0,87              | 0,93                | 1                      | 1,08                       |
| более 10 минут транспортом | 0,76              | 0,81              | 0,86                | 0,93                   | 1                          |

<sup>14</sup> <https://www.irn.ru/rating/moscow/>

### Корректировка на этаж

Так как часть оцениваемых помещений находится на 2-ом этаже, а объекты-аналоги - на 1-ом, то необходимо внести поправку на этаж расположения.

Согласно "Справочника оценщика недвижимости", том 1, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014 г, отношение ставки аренды объекта на 2-ом этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на первом этаже составляет 0,86. Таким образом, величина поправки на этаж составляет -14%.

**Поправка на площадь** Объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют различные площади, поэтому требуется корректировка. Это обусловлено тем, что размер объекта влияет на стоимость квадратного метра торговой площади: чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость квадратного метра. Корректировка на площадь проводилась по данным Справочника оценщика недвижимости недвижимости – 2014 Том 1. (Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (стр.125 табл. 8.2.1).

Таблица 43

| Общая площадь (фактор масштаба) |       |           |            |        |
|---------------------------------|-------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м                   | < 100 | 100 - 300 | 300 - 1000 | > 1000 |
| < 100                           | 1,00  | 0,98      | 0,91       | 0,86   |
| 100 - 300                       | 1,02  | 1,00      | 0,93       | 0,88   |
| 300 - 1000                      | 1,1   | 1,08      | 1,00       | 0,95   |
| > 1000                          | 1,16  | 1,14      | 1,06       | 1,00   |

Таким образом, поправка на масштаб для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 составила -14%.

### Корректировка на этаж

Так как часть оцениваемых помещений находится на 2-ом этаже, а объекты-аналоги - на 1-ом, то необходимо внести поправку на этаж расположения.

Согласно "Справочника оценщика недвижимости", том 1, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014 г, отношение ставки аренды объекта на 2-ом этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на первом этаже составляет 0,86. Таким образом, величина поправки на этаж составляет -14%.

Далее каждой скорректированной цене аналога присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле (2):

$$V_i = \frac{1/x_i}{\left( \frac{1}{x_1} + \frac{1}{x_2} + \Lambda + \frac{1}{x_n} \right)}, \quad (4)$$

где:

- $V_i$  – значение весового коэффициента для цены  $i$ -го скорректированного аналога;
- $x_i$  – сумма модулей поправок, по  $i$ -му объекту-аналогу (в процентных пунктах);
- $n$  – количество аналогов.

Таблица 44

| Элемент сравнения      | ед.изм.   | Объекты-аналоги |            |            |
|------------------------|-----------|-----------------|------------|------------|
|                        |           | аналог № 1      | аналог № 2 | аналог № 3 |
| Цена предложения       | руб./кв.м | 33 600          | 46 272     | 31 920     |
| Поправка на ofertу     |           | -6%             | -6%        | -6%        |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | 31 584          | 43 496     | 30 005     |

|  |           |        |        |        |
|--|-----------|--------|--------|--------|
| Поправка на финансовые условия                           | %         | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена                                   | руб./кв.м | 31 584 | 43 496 | 30 005 |
| Поправка на условия продажи                              | %         | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена                                   | руб./кв.м | 31 584 | 43 496 | 30 005 |
| Поправка на дату предложения                             | %         | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена                                   | руб./кв.м | 31 584 | 43 496 | 30 005 |
| <b>Относительные поправки</b>                            |           |        |        |        |
| Поправка на местоположение                               | %         | -7%    | -7%    | 9%     |
| Поправка на наличие парковки                             | %         | 0,00   | 0%     | 0%     |
| Поправка на отдельный вход                               | %         | 0%     | 0%     | 0%     |
| Поправка на пешую доступность                            |           | -7%    | -22%   | -7%    |
| Поправка на этаж   | %         | 0%     | -14%   | 0%     |
| Поправка на масштаб                                      | %         | -14%   | -14%   | -14%   |
| Поправка на категорию земель и разрешенное использование | %         | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена                                   | руб./кв.м | 23 444 | 23 288 | 26 158 |
| Вес аналогов   |           | 0,4333 | 0,2395 | 0,3272 |
| Арендная ставка, руб./кв.м/мес на 1-ом этаже             | руб./кв.м | 24 297 |        |        |
| Поправка на этаж   | кв.м      | -14%   |        |        |
| Арендная ставка, руб./кв.м/мес на 2-ом этаже             | руб.      | 20 895 |        |        |

Таким образом, рыночные величины ставки аренды, принимаемой к расчету, для помещений свободного назначения – 24 297 руб./кв.м/год на 1-ом этаже и 20 895 руб./кв.м/год на 2-ом.

#### Расчет арендопригодной площади

Проанализировав договора аренды нежилых помещений и экспликации, предоставленные заказчиком, в следующей таблице приведен расчет арендопригодной площади объекта оценки.

Таблица 45

| Этаж расположения | Арендная площадь, кв.м | Общая площадь, кв.м | Площадь, исключаемая из арендопригодной, согласно экспликации, кв.м* | Арендопригодная площадь, кв.м |
|-------------------|------------------------|---------------------|--|-------------------------------|
| 1 этаж            | 0                      | 282,3               | 0  | 282,3                         |
| 2 этаж            | 0                      | 890,5               | 69,6   | 820,9                         |
| 3 этаж            | 679,84                 | 880,7               | 134,4  | 739,788                       |
| 4 этаж            | 1604,7                 | 1 873,3             | 165,5  | 1 707,8                       |
| 5 этаж            | 1453,6                 | 1 483,2             | 29,6   | 1 453,6                       |
| надстройка        | 299,6                  | 464,5               | 164,9  | 299,6                         |
| подвал            | 149                    | 312,9               | 142,6  | 170,3                         |
| <b>Итого</b>      | <b>4 186,74</b>        | <b>6 187,40</b>     | <b>706,60</b>  | <b>5 474,29</b>               |

\* Примечание: места общего пользования и коридоры, не входящие в арендуемые блоки, тех помещения

В следующей таблице представлен расчет Потенциального валового дохода.

Таблица 46

| № п/п | Этаж              | Перечень помещений   | Арендопригодная площадь, кв.м. | Арендная ставка, руб./кв.м/год, / машиномест, шт. | ПВД, руб.  |
|-------|-------------------|--|--------------------------------|---|------------|
| 1     | 1                 | помещение - II, комн.1   | 282,30                         | 24 297  | 6 859 043  |
| 2     | 2                 | этаж 2, помещение I- комнаты с 1 по 7, 9, с 15 по 20, с 22-31, 34,37   | 801,45                         | 20 895  | 16 746 298 |
| 3     | 1, 2, 3           | этаж1, помещение I - комната 5; этаж 2, помещение 1 - комната 35; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 15, с 21 по 25, 27, 28,35, с 39 по 45; помещение 1 - комнаты с 17 по 20, с 30 по 32, 34, с 36 по 38 | 739,79                         | 17 409  | 12 878 915 |
| 4     | 4                 | этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 80  | 1 707,80                       | 17 409  | 29 730 965 |
| 5     | 5                 | этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 52  | 1 453,60                       | 17 409  | 25 305 616 |
| 6     | надстроенный этаж | этаж надстройка, помещение I - комнаты с 1 по 16   | 299,60                         | 17 409  | 5 215 714  |
| 7     | подвал            | подвал, помещение I - комнаты 4,   | 170,30                         | 17 409  | 2 964 740  |

|   |              |                                     |                 |        |                    |
|---|--------------|-------------------------------------|-----------------|--------|--------------------|
|   |              | 11, помещение IV - комнаты с 1 по 7 |                 |        |                    |
| 8 | ЗУ           | Парковочные места                   | 60,00           | 36 000 | 2 160 000          |
|   | <b>Итого</b> |                                     | <b>5 454,84</b> |        | <b>101 861 291</b> |

### Уровень вакантных площадей и расчет действительного валового дохода (ДВД)

Согласно обзору рынка, приведенному в разделе 3.2 Отчета, величина потерь от неполной загрузки для офисной недвижимости класса В составляет в среднем 11,4% от потенциального валового дохода, в зависимости от особенностей объекта (расположение, состояние и пр.), а для торговой недвижимости – 8,6% от потенциального валового дохода. Для целей настоящей оценки оценщик принял потери от неполной загрузки офисной части объекта равными 11,4% и машиномест. Для торговой недвижимости вакансия составляет 8,6% от потенциального валового дохода.

Действительный валовый доход определяется в результате уменьшения потенциального валового дохода на величину потерь от недозагрузки объекта.

В следующей таблице представлен расчет ДВД.

Таблица 47

| № п/п | Расположение      | Перечень помещений   | ПВД, руб.          | Вакантность | ДВД, руб.         |
|-------|-------------------|--|--------------------|-------------|-------------------|
| 1     | 1                 | помещение - II, комн.1   | 6 859 043          | 8,60%       | 6 269 165         |
| 2     | 2                 | этаж 2, помещение I- комнаты с 1 по 7, 9, с 15 по 20, с 22-31, 34,37   | 16 746 298         | 8,60%       | 15 306 116        |
| 3     | 1, 2, 3           | этаж1, помещение I - комната 5; этаж 2, помещение 1 - комната 35; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 15, с 21 по 25, 27, 28,35, с 39 по 45; помещение 1 - комнаты с 17 по 20, с 30 по 32, 34, с 36 по 38 | 12 878 915         | 11,40%      | 11 410 719        |
| 4     | 4                 | этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 80  | 29 730 965         | 11,40%      | 26 341 635        |
| 5     | 5                 | этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 52  | 25 305 616         | 11,40%      | 22 420 775        |
| 6     | надстроенный этаж | этаж надстройка, помещение I - комнаты с 1 по 16   | 5 215 714          | 11,40%      | 4 621 123         |
| 7     | подвал            | подвал, помещение I - комнаты 4, 11, помещение IV - комнаты с 1 по 7   | 2 964 740          | 11,40%      | 2 626 760         |
| 8     | ЗУ                | Парковочные места  | 2 160 000          | 11,40%      | 1 913 760         |
|       | <b>Итого</b>      |  | <b>101 861 291</b> |             | <b>90 910 053</b> |

### Операционные расходы

*Операционные расходы* – это совокупность затрат на обслуживание объекта. Среди факторов, влияющих на формирование операционных расходов, можно назвать площадь объекта, его классность, пакет услуг, уровень технической оснащенности и качество обслуживания. Операционные расходы – это сумма, покрывающая затраты собственника на обеспечение функционирования здания.

Операционные расходы обычно включают в себя эксплуатацию инженерных систем и оборудования, уборку, организацию системы безопасности, вывоз мусора, обслуживание прилегающей территории и т.д. Наиболее востребованными видами работ считаются эксплуатация инженерных систем, охрана и уборка общих зон. Кроме того, если оплата коммунальных услуг не осуществляется по факту, то она может быть включена в общий пакет операционных расходов.

В таблице ниже приведены данные о фактическом размере операционных расходов:

Таблица 48

| Наименование затрат            | Сумма расходов в 2017 году, руб. |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Аренда ЗУ                      | 1 360 509                        |
| Аренда имущества               | 1 828 136                        |
| Налог на имущество             | 9 107 579                        |
| Коммунальные платежи           | 13 330 467                       |
| Расходы на текущий ремонт      | 6 281 371                        |
| Расходы на страхование         | 142 779                          |
| Охрана здания                  | 2 314 080                        |
| <b>Итого расходы</b>           | <b>34 364 921</b>                |
| <b>Площадь помещений, кв.м</b> | <b>6 187,4</b>                   |
| <b>Итого руб/кв.м</b>          | <b>5 554</b>                     |

Таким образом, удельная величина уплаченных в 2017 году операционных расходов составляет 5 554 руб./кв.м/год., что сопоставимо с рыночными данными.

Ниже в таблице приведены данные об операционных расходах в Москве<sup>15</sup>

| Тип объекта     | Минимальное значение, руб./кв.м/год | Максимальное значение, руб./кв.м/год | Среднее значение, руб./кв.м/год |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Бизнес-центры   | 2 700                               | 7 000                                | 4 850                           |
| Торговые центра | 2 000                               | 10 000                               | 6 000                           |
| Среднее         |                                     |                                      | 5 425                           |

Таким образом, к расчету принимается значение 5 554 руб./кв.м/год.

#### Ставка капитализации

По данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости "RWAY" (№279, стр. 67) ставки капитализации для объектов офисной недвижимости в Москве составляют 10,7 – 11,8%. По данным обзора рынка ставка капитализации для торговой недвижимости находится в диапазоне от 9,75% до 11 %. Уровень ставок капитализации для коммерческой недвижимости принимается равным середине указанных интервалов ставок капитализации. Так как парковочные места предоставляются вместе с офисными помещениями, то ставка капитализации для парковочных мест принимается равной ставке капитализации для офисной недвижимости.

Таким образом, к расчету принимается ставка капитализации для офисного объекта принималась в размере 11,25 %, а для торговой – 10,2%.

Ниже в таблице приведен расчет рыночной стоимости объектов оценки методом капитализации на основании определенных выше параметров расчета.

Таблица 49

| № п/п | Расположение | Перечень помещений                                   | ДВД, руб.  | ОР, руб./кв.м | ОР, руб.  | ЧОД        | Ставка капитализации | Рыночная стоимость без учета обременения, руб. |
|-------|--------------|--|------------|---------------|-----------|------------|----------------------|--|
| 1     | 1            | помещение - II, комн.1                               | 6 269 165  | 5 552         | 1 567 330 | 4 701 835  | 10,20%               | 46 096 422                                     |
| 2     | 2            | этаж 2, помещение I-комнаты с 1 по 7, 9, с 15 по 20, | 15 306 116 | 5 552         | 4 449 650 | 10 856 466 | 10,20%               | 106 435 941                                    |

<sup>15</sup> Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости "RWAY" (№279, стр. 67)

|              |                       |   |                   |       |                   |                   |        |                    |
|--------------|-----------------------|---|-------------------|-------|-------------------|-------------------|--------|--------------------|
|              |                       | с 22-31, 34,37  |                   |       |                   |                   |        |                    |
| 3            | 1, 2, 3               | этаж1,<br>помещение I -<br>комната 5; этаж<br>2, помещение 1<br>- комната 35;<br>этаж 3,<br>помещение I -<br>комнаты с 1 по<br>15, с 21 по 25,<br>27, 28,35, с 39<br>по 45;<br>помещение 1 -<br>комнаты с 17<br>по 20, с 30 по<br>32, 34, с 36 по<br>38 | 11 410 719        | 5 552 | 4 107 303         | 7 303 416         | 11,25% | 64 919 253         |
| 4            | 4                     | этаж 4,<br>помещение I -<br>комнаты с 1 по<br>80  | 26 341 635        | 5 552 | 9 481 706         | 16 859 929        | 11,25% | 149 866 036        |
| 5            | 5                     | этаж 5,<br>помещение I -<br>комнаты с 1 по<br>52  | 22 420 775        | 5 552 | 8 070 387         | 14 350 388        | 11,25% | 127 559 004        |
| 6            | надстроен<br>ный этаж | этаж<br>надстройка,<br>помещение I -<br>комнаты с 1 по<br>16  | 4 621 123         | 5 552 | 1 663 379         | 2 957 744         | 11,25% | 26 291 058         |
| 7            | подвал                | подвал,<br>помещение I -<br>комнаты 4, 11,<br>помещение IV -<br>комнаты с 1 по<br>7   | 2 626 760         | 5 552 | 945 506           | 1 681 254         | 11,25% | 14 944 480         |
| 8            | ЗУ                    | Парковочные<br>места  | 1 913 760         | -     | -                 | 1 913 760         | 11,25% | 17 011 200         |
| <b>Итого</b> |                       |   | <b>90 910 053</b> |       | <b>30 285 261</b> | <b>60 624 792</b> |        | <b>553 123 394</b> |

В связи с тем, что предоставление парковочных мест производится при аренде офисных помещений, то в следующей таблице рыночная стоимость земельного участка под парковочные места распределена пропорционально долям в общей площади офисных помещений.

Таблица 50

| № п/п        | Наименование                   | Площадь, кв.м   | Кад. №             | Рын. без учета ЗУ, руб. | Доля в   | Ст. ЗУ            | Рын.с ЗУ, руб.     |
|--------------|--------------------------------|-----------------|--------------------|-------------------------|----------|-------------------|--------------------|
| 1            | Помещение, назначение: нежилое | 880,7           | 77:08:0005003:1835 | 64 919 253              | 0,1756   | 2 987 167         | 67 906 420         |
| 2            | Помещение, назначение: нежилое | 1 873,30        | 77:08:0005003:1830 | 149 866 036             | 0,3736   | 6 355 384         | 156 221 420        |
| 3            | Помещение, назначение: нежилое | 1 483,20        | 77:08:0005003:1827 | 127 559 004             | 0,2958   | 5 031 913         | 132 590 917        |
| 4            | Помещение, назначение: нежилое | 464,5           | 77:08:0005003:1831 | 26 291 058              | 0,0926   | 1 575 237         | 27 866 295         |
| 5            | Помещение, назначение: нежилое | 312,9           | 77:08:0005003:1834 | 14 944 480              | 0,0624   | 1 061 499         | 16 005 979         |
| <b>Итого</b> |                                | <b>5 014,60</b> |                    | <b>383 579 831</b>      | <b>1</b> | <b>17 011 200</b> | <b>400 591 031</b> |

**Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений в количестве 7 ед., определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет 553 123 394 (Пятьсот пятьдесят три миллиона сто двадцать три тысячи триста девяносто четыре) руб, в том числе:**

**Таблица 51**

| № п/п | Назначение | Этаж              | Перечень помещений   | Общая площадь, кв.м | Кадастровый номер  | Рын. Стоимость по дох. Подходы, руб. |
|-------|------------|-------------------|--|---------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 1     | Нежилое    | 1                 | помещение - II, комн.1   | 282,3               | 77:08:0005003:1829 | 46 096 422                           |
| 2     | Нежилое    | 2                 | этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 7, 9, с 15 по 20, с 22-31, 34,37  | 890,5               | 77:08:0005003:1836 | 106 435 941                          |
| 3     | Нежилое    | 1, 2, 3           | этаж1, помещение I - комната 5; этаж 2, помещение 1 - комната 35; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 15, с 21 по 25, 27, 28,35, с 39 по 45; помещение 1 - комнаты с 17 по 20, с 30 по 32, 34, с 36 по 38 | 880,7               | 77:08:0005003:1835 | 67 906 420                           |
| 4     | Нежилое    | 4                 | этаж 4, помещение I - комнаты с 1 80   | 1 873,3             | 77:08:0005003:1830 | 156 221 420                          |
| 5     | Нежилое    | 5                 | этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 52  | 1 483,2             | 77:08:0005003:1827 | 132 590 917                          |
| 6     | Нежилое    | надстроенный этаж | этаж надстройки, помещение I - комнаты с 1 по 16   | 464,5               | 77:08:0005003:1831 | 27 866 295                           |
| 7     | Нежилое    | подвал            | подвал, помещение I - комнаты 4, 11, помещение IV - комнаты с 1 по 7   | 312,9               | 77:08:0005003:1834 | 16 005 979                           |
|       |            | <b>Итого</b>      |  | <b>6 187,4</b>      |                    | <b>553 123 394</b>                   |

#### **6.4. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки**

В рамках данной работы были использованы сравнительный и доходный подходы к определению рыночной стоимости, при этом затратный подход, в силу описанных в разделе 6.1. настоящего Отчета причин, не применялся.

Результаты расчета рыночной стоимости для каждого из оцениваемых объектов недвижимости различными подходами приведены ниже:

**Таблица 52**

| Подходы       | Рыночная стоимость, руб. |
|---------------|--------------------------|
| Затратный     | Не применялся            |
| Доходный      | 553 123 394              |
| Сравнительный | 545 315 364              |

Для расчета итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить вес каждого из примененных подходов с учетом его значимости по критериям адекватности и достоверности.

Прежде всего, необходимо подчеркнуть, что разница в результатах определения рыночной стоимости объекта оценки, незначительна и позволяет учитывать при согласовании оба результата.

*Следующий момент, влияющий на выбор весов – адекватность подходов для оценки.* Доходный подход построен на рыночных данных о ведении бизнеса, что дает основание считать результаты, полученные в результате расчетов в рамках доходного подхода, вполне адекватными.

Рынок продажи коммерческой недвижимости развит достаточно хорошо, что дает основание считать результаты, полученные в результате расчетов в рамках сравнительного подхода, вполне адекватными.

*Наконец, для выбора весов большое значение имеет достоверность подходов.* Здесь результаты подходов сопоставимы.

На основании вышеизложенного анализа следует присвоить полученным результатам следующие весовые коэффициенты:

Сравнительный подход – 0,5;

Доходный подход – 0,5.

Согласованные результаты расчета рыночной стоимости объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, приведены в следующей таблице.

**Таблица 53**

| Подходы       | Рыночная стоимость, руб. | Весы |
|---------------|--------------------------|------|
| Затратный     | Не применялся            |      |
| Доходный      | 553 123 394              | 0,5  |
| Сравнительный | 545 315 362              | 0,5  |

Согласованная рыночная стоимость объектов недвижимости (объекта оценки № 1) определена с учетом права аренды земельного участка. В связи с тем, что право аренды земельного участка учтено в рыночной стоимости нежилых помещений, и исходя из предполагаемого использования результатов оценки - совершение сделок, в том числе торги в рамках процедуры банкротства, оценщик предполагает совместную реализацию объектов недвижимости и земельного участка (единым лотом). Таким образом, для целей определения начальной цены права аренды земельного участка при реализации на торгах его рыночная стоимость принимается равной округленно 1,00 (Один) рубль.

Далее приведено распределение итоговой рыночной стоимости нежилых помещений в соответствии с правоудостоверяющими документами. Распределение приведено с учетом результатов по каждому подходу:

**Таблица 54**

| № п/п | Назначение                    | Общая площадь, кв.м | Кадастровый номер  | Рын. стоимость по дох. подходы, руб. | Рын. стоимость по сравн.. подходы, руб. | Согласованная рын. стоимость, руб. |
|-------|-------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------------------------|---|------------------------------------|
| 1     | Помещение, назначение нежилое | 282,3               | 77:08:0005003:1829 | 46 096 422                           | 34 699 032                              | 40 400 000                         |
| 2     | Помещение, назначение нежилое | 890,5               | 77:08:0005003:1836 | 106 435 941                          | 96 014 219                              | 101 200 000                        |
| 3     | Помещение, назначение нежилое | 880,7               | 77:08:0005003:1835 | 67 906 420                           | 74 063 167                              | 71 000 000                         |
| 4     | Помещение, назначение нежилое | 1 873,3             | 77:08:0005003:1830 | 156 221 420                          | 157 536 654                             | 156 900 000                        |



|   |   |                |                    |                    |                    |                    |
|---|---|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 5 | Помещение, назначение нежилое   | 1 483,2        | 77:08:0005003:1827 | 132 590 917        | 124 730 884        | 128 700 000        |
| 6 | Помещение, назначение нежилое   | 464,5          | 77:08:0005003:1831 | 27 866 295         | 39 062 497         | 33 500 000         |
| 7 | Помещение, назначение нежилое   | 312,9          | 77:08:0005003:1834 | 16 005 979         | 19 208 909         | 17 600 000         |
|   |   | <b>6 187,4</b> |                    | <b>553 123 394</b> | <b>545 315 362</b> | <b>549 300 000</b> |
| 8 | В том числе право аренды земельного участка общей площадью 6 410,0 кв. м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:08:0005003:1782, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Свободы, вл.29, для целей эксплуатации помещений торгово-офисного здания с организацией общественного питания. Земельный участок находится у ООО "ТЕКСИС" в аренде на основании Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-08-043667 от 14.11.2013 и Дополнительного соглашения от 17.02.2015. | 6 410,0        | 77:08:0005003:1782 |                    |                    | 1                  |

Примечание: Рыночная стоимость права аренды земельного участка включена в рыночную стоимость нежилых помещений.

**Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества из состава объекта оценки №1 по состоянию на дату оценки составляет 549 300 000 (Пятьсот сорок девять миллионов триста тысяч) рублей.**

## **7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 2**

### **7.1. Выбор подходов для оценки рыночной стоимости**

Как было описано ранее, оценка рыночной стоимости имущества осуществляется с использованием трех единых базовых подходов:

- Сравнительного
- Доходного
- Затратного

В случае невозможности применения одного из подходов необходимо обоснование отказа от применения подхода.

#### **Сравнительный подход**

В сравнительном подходе используются цены реальных сделок (контрактные цены), цены каталогов и прайс-листов, офертные цены (цены предложений о покупке или продаже) на единицу оборудования (или на единицу определяющего параметра), при этом подбираются объекты-аналоги сопоставимые по величине износа с оцениваемым объектом.

В рамках оценки движимого имущества, при использовании сравнительного подхода делаются поправки (корректировки) к цене однородных объектов (объектов сравнения). В сравнительном подходе используются цены реальных сделок (контрактные цены), цены каталогов и прайс-листов, офертные цены (цены предложений о покупке или продаже) на единицу оборудования (или на единицу определяющего параметра), при этом подбираются объекты-аналоги сопоставимые по величине износа с оцениваемым объектом.

Основные поправки по объектам сравнения можно сгруппировать по:

- технической совместимости (например, комплектация, возраст или жизненный цикл, качество, состояние или степень физического износа и др.);
- различиям в условиях продажи (на уторговывание, на сроки поставки, на серийность, на дату продажи, на серийность, на условия платежа и др.).

Применение сравнительного подхода к оценке объектов основных, входящих в состав объекта оценки, затруднено отсутствием на рынке предложений о продаже бывшего в употреблении аналогичного имущества с той же степенью износа (или невозможностью определения износа предлагаемых к продаже объектов и последующего сравнения величин износа объектов сравнения и оцениваемых объектов имущества). Поэтому, вследствие недостаточности рыночной информации, Оценщик вынужден отказаться от использования сравнительного подхода при определении рыночной стоимости имущества из состава основных средств и хозяйственного инвентаря.

#### **Доходный подход**

В общем случае настоящий подход представляет собой процедуру оценки, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации дохода или в результате анализа дисконтированного денежного потока. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Применение доходного подхода для оценки отдельных объектов движимого имущества в рамках данной работы не может быть осуществлено, поскольку они не образуют единый доходприносящий имущественный комплекс. Сдача в аренду сопоставимых инвентарных единиц не имеет достаточно широкой практики в виду отсутствия развитого рынка аренды аналогичного имущества.

### **Затратный подход**

При оценке рыночной стоимости движимого имущества, следует учесть затраты изготовителя на его создание и реализацию с учетом износа в случае, если основные средства эксплуатировались, или если период между датой изготовления и датой оценки основных средств был такой, что позволяет Оценщику предполагать наличие износа у основных средств.

В затратном подходе используются несколько методов, в том числе:

- поэлементный (поагрегатный) расчет, применяемый для оборудования, относящегося к самому простому по сборке и монтажу самим потребителем. Цена составных частей, которые можно приобрести на рынке, известна;
- метод укрупненных нормативов, т.е. нормативов затрат, характеризующих расход какого-либо ресурса на единицу оборудования (материалы, комплектующие, зарплата, косвенные расходы и др.);
- метод по цене однородного объекта, заключающийся в нахождении стоимости нового объекта, аналогичного оцениваемому, с последующим определением накопленного износа;
- анализ и индексация затрат – при наличии цены на основные средства на какую-нибудь дату в прошлом и приведением ее к дате оценки с помощью индексов, учитывающих изменение цен.

В рамках затратного подхода используется методика определения затрат на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний), которые определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство, либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

При применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

Затратный подход применим к оценке объектов из состава основных средств и хозяйственного инвентаря.

### **Выводы:**

Затратный подход может быть использован для оценки объектов входящих в состав объекта оценки №2. При этом мы считаем целесообразным отказаться от применения доходного и

сравнительного подходов при определении рыночной стоимости объекта оценки.

### 5.1. **Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом**

Оценщиком для определения величины затрат на воспроизводство/замещение имущества без учета износа были использованы следующие методы:

1. Метод однородного аналога.
2. Индексный метод (метод индексации первоначальной балансовой стоимости).

Метод однородного аналога применялся для оценки тех позиций имущества, аналоги которых предлагаются в открытой продаже и цена на которые опубликована.

Однако для всех объектов оценки не представляется возможным выявление цен на аналогичное новое имущество. Поэтому, в случае отсутствия информации о цене аналогичного имущества на первичном рынке при определении затрат на замещение/воспроизводство без учета износа объектов движимого имущества использовался метод индексации первоначальной балансовой стоимости.

При применении метода индексации расчет затрат на воспроизводство без учета износа осуществлялся путем приведения цен предложения к ценам на дату оценки.

Расчетная формула для определения затрат на воспроизводство без учета износа объектов на дату оценки имеет следующий вид:

$$C_B = C_i \times I_{06.07.2018}, \quad (5)$$

где:

- $C_B$  – затраты на воспроизводство без учета износа объекта, руб.;
- $C_i$  – стоимость i-го аналога на дату предложения, руб.;
- $I_{06.07.2018}$  – индекс удорожания цен производителей от даты постановления на баланс до даты оценки.

В качестве источника информации об изменении индексов цен на оцениваемое имущество за период с даты постановления на баланс до даты оценки данные Федеральной службой государственной статистики. Индексы удорожания цен производителей от даты постановления на балансовый учет до даты оценки, приведены в таблице ниже:

**Таблица 55**

| Индексы цен производителей по видам экономической деятельности (с 2010 по 2017 гг.), Производство машин и оборудования, РФ, всего, в % к декабрю предыдущего года |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Период  | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   |
| январь  | 100,55 | 101,29 | 100,2  | 100,2  | 99,77  | 109,44 | 99,19  | 99,79  | 100,94 |
| февраль   | 101,66 | 102,39 | 99,99  | 100,22 | 100,02 | 106,45 | 96,9   | 102,46 | 101,38 |
| март  | 101,83 | 102,6  | 99,66  | 100,37 | 100,02 | 107,08 | 97,78  | 103,34 | 101,87 |
| апрель  | 102,46 | 102,92 | 99,12  | 100,53 | 99,82  | 109,36 | 99,03  | 104,32 | 102,2  |
| май   | 102,64 | 103,48 | 99,5   | 100,2  | 100,02 | 109,06 | 100,48 | 107,65 | 101,94 |
| июнь  | 102,95 | 103,66 | 99,42  | 99,76  | 100,65 | 107,67 | 100,39 | 107,01 |        |
| июль  | 102,95 | 104,11 | 100,64 | 100,03 | 100,8  | 108,04 | 101,14 | 107,35 |        |
| август  | 103,35 | 104,52 | 100,36 | 100    | 100,92 | 109,74 | 100,15 | 107,63 |        |
| сентябрь  | 103,78 | 104,51 | 100,46 | 100,01 | 100,74 | 109,27 | 99,85  | 107,67 |        |
| октябрь   | 104,26 | 104,84 | 101,06 | 96,52  | 100,97 | 109,72 | 99,8   | 108,28 |        |
| ноябрь  | 104,47 | 104,99 | 100,16 | 96,26  | 101,27 | 111,53 | 99,58  | 109,44 |        |
| декабрь   | 104,07 | 103,59 | 100,27 | 96,32  | 102,46 | 110,74 | 99,55  | 109,1  |        |

Индексы удорожания цены продажи от даты постановки на балансовый учет до даты оценки приведены в таблице:

Таблица 56

| Дата постановки на балансовый учет | Значение |
|------------------------------------|----------|
| 22.06.2009                         | 1,3072   |
| 20.05.2010                         | 1,2743   |

Для сравнения оцениваемого имущества с аналогами в общем случае используются следующие характеристики: производительность, функциональность, точность (для станков), безопасность использования, эргономические качества, соблюдение экологических норм и иные качественные характеристики.

В следующей таблице представлена шкала экспертных оценок для определения корректирующего коэффициента **К<sub>корр</sub>** для движимого имущества.

Таблица 57

**Шкала экспертных оценок для определения, корректирующего коэффициента**

| Сравнение характеристик объекта оценки и его аналога   | Корректирующий коэффициент $K_{корр}$ |
|--|---------------------------------------|
| Производительность, функциональность, точность (для станков), качество звука (для музыкальных инструментов), безопасность использования, соблюдение экологических норм аналога существенно меньше по сравнению с объектом оценки.  | 1,20                                  |
| Производительность, функциональность, точность (для станков), качество звука (для музыкальных инструментов), безопасность использования, соблюдение экологических норм аналога уменьшена по сравнению с объектом оценки.   | 1,10                                  |
| Объект и его аналог абсолютно идентичны  | 1,00                                  |
| Объект и его аналог почти идентичны по производительности, функциональности, точности (для станков), качеству звука (для музыкальных инструментов), безопасности использования, соблюдению экологических норм, но улучшены его эргономические качества.                          | 0,95                                  |
| Производительность, функциональность, точность (для станков), качество звука (для музыкальных инструментов), безопасность использования, соблюдение экологических норм аналога увеличена по сравнению с объектом оценки.   | 0,9                                   |
| Производительность, функциональность, точность (для станков), качество звука (для музыкальных инструментов), безопасность использования, соблюдение экологических норм аналога увеличена по сравнению с объектом оценки, также улучшены его эргономические качества.             | 0,85                                  |
| Производительность, функциональность, точность (для станков), качество звука (для музыкальных инструментов), безопасность использования, соблюдение экологических норм аналога существенно увеличена по сравнению с объектом оценки.   | 0,8                                   |
| Производительность, функциональность, точность (для станков), качество звука (для музыкальных инструментов), безопасность использования, соблюдение экологических норм аналога существенно увеличена по сравнению с объектом оценки, также улучшены его эргономические качества. | 0,75                                  |

В данном случае  $K_{корр}$  равен 1.

Сопутствующие затраты являются неотъемлемой составной частью первоначальной балансовой стоимости машин и оборудования. К ним относятся затраты на их доставку, монтажные и другие сопутствующие монтажу работы, а также внеобъемные и общеплощадочные расходы в части, касающейся оборудования<sup>16</sup>.

Оценщиком в расчетах использованы усредненные показатели описанных выше затрат в процентах от цены приобретения, которые представлены в справочниках "Индексы цен в строительстве". Эти затраты были учтены для тех позиций, которые были рассчитаны индексным

<sup>16</sup> Справочник КО-ИНВЕСТ, Индексы цен в строительстве. Вып. 86, январь 2014 г.

методом, путем уменьшения затрат на замещение на величину совокупных затрат, так как балансовая стоимость включает все затраты понесенные балансодержателем.

Кроме данных справочников, Оценщик для определения корректировки на сопутствующие затраты использовал информацию специализированных источников информации, ссылки на которые приводятся в отчете.

Сопутствующие затраты применяются только к объектам рассчитанным индексным методом. Для остальных оцениваемых объектов движимого имущества сопутствующие затраты не рассчитывались, поскольку данные объекты, рассчитанные данным методом, не требуют монтажа и установки, а также прочих затрат, помимо затрат на приобретение.

$$K_{сз} = (1 - CЗ),$$

где:

$K_{сз}$  – коэффициент сопутствующих затрат;

$CЗ$  – показатель сопутствующих затрат.

В рамках выполнения настоящей работы значение сопутствующих затрат для грузоподъемного оборудования (элеваторы, эскалаторы, лифты) составляет 29,5%.<sup>17</sup>

Поскольку в состав объекта оценки входит движимое имущество, то это позволяет предполагать возможность его отчуждения, как самостоятельного объекта, поэтому рыночная стоимость рассчитывалась в предположении, что оцениваемые позиции будут выставлены на торги как самостоятельные объекты. Таким образом, при расчете рыночной стоимости всего движимого имущества Оценщик учитывал затраты на демонтаж в абсолютном размере. Для позиций, рассчитанных индексным методом, применялась корректировка на исключение сопутствующих затрат, т.к. применение индексного метода при оценке имущества приводит к тому, что в составе затрат на замещение объекта включены все понесенные ранее затраты текущего собственника, связанные с вводом объекта в эксплуатацию и не относящиеся к стоимости оборудования на открытом рынке.

Расчет суммы затрат на воспроизводство/замещение оцениваемого имущества без учета износа и устареваний приведены в следующей таблице:

---

<sup>17</sup> Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" №82, 2013 КО-ИНВЕСТ, стр.152

Таблица 58

| № п / п | Наименование  | Кол-во, ед. | Первоначальная стоимость, руб. | Цена, руб.                             | Источник информации/метод   | Индекс | Сопутствующие затраты, % | Затраты на создание, руб. |
|---------|---|-------------|--------------------------------|--|---|--------|--------------------------|---------------------------|
| 1       | АРМ "Орион", автоматизированное рабочее место дежурного оператора службы охраны | 1           | 44 915,25                      | 62 920                                 | <a href="http://sector-sb.ru/catalog/ops/produksiya_kompanii_bolid/integrirovannaya_sistema_orion/bolid_orion_programmnoe_obespechenie/bolidarm_orion_isp_127">http://sector-sb.ru/catalog/ops/produksiya_kompanii_bolid/integrirovannaya_sistema_orion/bolid_orion_programmnoe_obespechenie/bolidarm_orion_isp_127</a>   | -      | -                        | 62 920                    |
| 2       | Въездные ворота распашные   | 1           | 142 157,25                     |  | индексный   | 1,3072 | 29,5%                    | 131 008                   |
| 3       | Лифт пр-во AKRON г/п 630 кг   | 1           | 1 769 131,34                   | включено в стоимость объекта оценки №1 |   |        |                          |                           |
| 4       | Лифт пр-во OTIS г/п 630 кг  | 1           | 2 174 023,30                   | включено в стоимость объекта оценки №1 |   |        |                          |                           |
| 5       | Лифт пр-во OTIS г/п 900 кг  | 1           | 2 174 023,31                   | включено в стоимость объекта оценки №1 |   |        |                          |                           |
| 6       | Шлагбаум X-BAR01079 для въезда на стоянку                                       | 1           | 121 481,38                     |  | индексный   | 1,2743 | 29,5%                    | 109 140                   |
| 7       | Бак водонагреватель Buderus Logalux LT 200/1                                    | 1           | 81 355,93                      | 96 292                                 | <a href="http://www.teplovoy.ru/boilyer/y/kosvennyye/Buderus/Logalux-LT-200-1.html">http://www.teplovoy.ru/boilyer/y/kosvennyye/Buderus/Logalux-LT-200-1.html</a>   | -      | -                        | 96 292                    |
| 8       | Беспроводная камера 720 P IP-камера 4CH Wi-Fi                                   | 2           | 44 915,24                      | 16 013,42                              | <a href="https://ru.gearbest.com/surveillance-camera-system/pp_1606378.html?wid=1433363">https://ru.gearbest.com/surveillance-camera-system/pp_1606378.html?wid=1433363</a>   | -      | -                        | 32 027                    |
| 9       | Камера аналоговая уличной Стандарт FE180C/15M                                   | 2           | 4 250,85                       | 1 250                                  | <a href="https://www.dns-shop.ru/product/dd3aa91c5715615e/ulicnaa-kamera-falcon-eye-fe-i80s15m/?utm_referrer=https%3a%2f%2fwww.google.ru%2f&amp;fa821dba_ipp_uid2=0q1MucAZBBbcj68A%2f9B70DrrtN32qSXo7CIMuA%3d%3d&amp;fa821dba_ipp_uid1=1531238965354&amp;fa821dba_ipp_key=1531238965355%2f5FuRpcgBBz3ApVNOH4KArA%3d%3d">https://www.dns-shop.ru/product/dd3aa91c5715615e/ulicnaa-kamera-falcon-eye-fe-i80s15m/?utm_referrer=https%3a%2f%2fwww.google.ru%2f&amp;fa821dba_ipp_uid2=0q1MucAZBBbcj68A%2f9B70DrrtN32qSXo7CIMuA%3d%3d&amp;fa821dba_ipp_uid1=1531238965354&amp;fa821dba_ipp_key=1531238965355%2f5FuRpcgBBz3ApVNOH4KArA%3d%3d</a> | -      | -                        | 2 500                     |
| 10      | Комплект системы видеонаблюдения ANRAN And Play 720 P HD CCTV                   | 1           | 18 630,00                      | 19 990                                 | <a href="http://tricolorkin.ru/item/102-besprovodnoj-komplekt-videonablyudeniya-wi-fi-720-p-hd-cctv">http://tricolorkin.ru/item/102-besprovodnoj-komplekt-videonablyudeniya-wi-fi-720-p-hd-cctv</a>   | -      | -                        | 19 990                    |
| 11      | Компьютер P5 2030 (пост охраны на 3 этаже)                                      | 1           | 16 949,15                      | 27 553                                 | <a href="http://empc.ru/e-store/compact_pc_Sintrones_sbox/SBOX-2030.html">http://empc.ru/e-store/compact_pc_Sintrones_sbox/SBOX-2030.html</a>   | -      | -                        | 27 553                    |
| 12      | Огнетушитель ОП-2 (з)   | 2           | 457,63                         | 371                                    | <a href="https://www.tinko.ru/catalog/product/023006/">https://www.tinko.ru/catalog/product/023006/</a>   | -      | -                        | 742                       |
| 13      | Огнетушитель ОП-4   | 10          | 5 932,20                       | 350                                    | <a href="http://www.pojarnie-rukava.ru/catalog/ognetushiteli-poroshkovyie-uglekislotnyie.html">http://www.pojarnie-rukava.ru/catalog/ognetushiteli-poroshkovyie-uglekislotnyie.html</a>   | -      | -                        | 3 500                     |
| 14      | Огнетушитель ОП-4 (3) АВСЕ  | 20          | 5 809,32                       | 329                                    | <a href="http://www.unfire01.ru/pozhar_nyj-magazin/product/ognetushiteli-poroshkovyie_OP-4_5l_abce.html">http://www.unfire01.ru/pozhar_nyj-magazin/product/ognetushiteli-poroshkovyie_OP-4_5l_abce.html</a>   | -      | -                        | 6 580                     |
| 15      | Огнетушитель ОП-4з с кронштейном  | 26          | 9 254,24                       | 329                                    | <a href="http://www.unfire01.ru/pozhar_nyj-magazin/product/ognetushiteli-poroshkovyie_OP-4_5l_abce.html">http://www.unfire01.ru/pozhar_nyj-magazin/product/ognetushiteli-poroshkovyie_OP-4_5l_abce.html</a>   | -      | -                        | 8 554                     |
| 16      | Огнетушитель ОП-50  | 1           | 6 186,44                       | 2 590                                  | <a href="http://www.pojarnie-rukava.ru/catalog/ognetushiteli-poroshkovyie-uglekislotnyie.html">http://www.pojarnie-rukava.ru/catalog/ognetushiteli-poroshkovyie-uglekislotnyie.html</a>   | -      | -                        | 2 590                     |
| 17      | Огнетушитель ОП-50 (3) АВС  | 3           | 7 423,73                       | 2 719                                  | <a href="http://www.unfire01.ru/pozhar_nyj-magazin/product/OP-50_z_VSE_50kg.html">http://www.unfire01.ru/pozhar_nyj-magazin/product/OP-50_z_VSE_50kg.html</a>   | -      | -                        | 8 157                     |
| 18      | Огнетушитель ОУ-2   | 1           | 525,42                         | 550                                    | <a href="http://www.pojarnie-rukava.ru/catalog/ognetushiteli">http://www.pojarnie-rukava.ru/catalog/ognetushiteli</a>   | -      | -                        | 550                       |

|    |  |            |                     |        |   |   |   |                |
|----|--|------------|---------------------|--------|---|---|---|----------------|
|    |  |            |                     |        | -poroshkovyie-uglekislotnyie.html   |   |   |                |
| 19 | Огнетушитель ОУ-3                                  | 71         | 49 723,74           | 690    | <a href="http://www.pojarnie-rukava.ru/catalog/ognetushiteli-poroshkovyie-uglekislotnyie.html">http://www.pojarnie-rukava.ru/catalog/ognetushiteli-poroshkovyie-uglekislotnyie.html</a>                                 | - | - | 48 990         |
| 20 | Подставка под огнетушители П-10 (красный)          | 5          | 1 483,05            | 1 315  | <a href="http://www.magazin01.ru/catalog/ognetushiteli/Uglekislotnyie-ognetushiteli/Ognetushitel-OU-3-g-Tula/">http://www.magazin01.ru/catalog/ognetushiteli/Uglekislotnyie-ognetushiteli/Ognetushitel-OU-3-g-Tula/</a> | - | - | 6 575          |
| 21 | Подставка под огнетушители П-15 (красный)          | 5          | 1 483,05            | 320    | <a href="http://master-gnk.ru/podstavki_pod_ognetushiteli_">http://master-gnk.ru/podstavki_pod_ognetushiteli_</a>   | - | - | 1 600          |
| 22 | Противогаз гражданский ГП-7Б                       | 5          | 8 542,37            | 350    | <a href="http://master-gnk.ru/podstavki_pod_ognetushiteli_">http://master-gnk.ru/podstavki_pod_ognetushiteli_</a>   | - | - | 1 750          |
| 23 | Раструб с трубкой к огнетушителю                   | 10         | 550,85              | 2 850  | <a href="https://samospas.ru/catalog/pozharnoe-oborudovanie/protivogazy-briz/protivogaz-grazhdanskij-gp-7b">https://samospas.ru/catalog/pozharnoe-oborudovanie/protivogazy-briz/protivogaz-grazhdanskij-gp-7b</a>       | - | - | 28 500         |
| 24 | Рукав пожарный для ПК 51 мм 20                     | 10         | 5 254,24            | 450    | <a href="http://www.abc01.ru/rukava.php">http://www.abc01.ru/rukava.php</a>   | - | - | 4 500          |
| 25 | Ствол пожарный ручной РС-50 А                      | 11         | 1 398,31            | 147    | <a href="https://www.pogzashita.ru/shop/91/desc/stvol-rs-50">https://www.pogzashita.ru/shop/91/desc/stvol-rs-50</a>   | - | - | 1 617          |
| 26 | Теплогенератор ж/т 30kW Ballu ВНДР-30              | 1          | 13 555,08           | 15 955 | <a href="https://leroymerlin.ru/product/teplogenerator-zhidkotoplivnyy-ballu-bhdp-30-15095065/">https://leroymerlin.ru/product/teplogenerator-zhidkotoplivnyy-ballu-bhdp-30-15095065/</a>                               | - | - | 15 955         |
| 27 | Тромбон-УМ-240 класса D, усилитель мощности 240 Вт | 1          | 41 970,00           | 48 552 | <a href="https://www.tinko.ru/catalog/product/075012/">https://www.tinko.ru/catalog/product/075012/</a>   | - | - | 48 552         |
| 28 | Урна бетонная                                      | 50         | 108 516,94          | 2 199  | <a href="http://antipark.ru/urna-betonnaya-ubm-2.html">http://antipark.ru/urna-betonnaya-ubm-2.html</a>   | - | - | 109 950        |
|    | <b>итого</b>                                       | <b>245</b> | <b>6 859 899,61</b> |        |   |   |   | <b>780 092</b> |



### **Определение величины износа и устареваний**

Износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объектов в процессе их нормального использования на протяжении срока службы. В зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический, функциональный и экономический (внешний).

*Физический износ* представляет собой ухудшение первоначальных технико-экономических свойств объекта, обусловленное естественным старением (утратой или изменением функциональных характеристик) в процессе эксплуатации и под влиянием различных природных факторов.

*Функциональный износ* означает частичную утрату объектами своей экономической полезности и бухгалтерской стоимости, происходящую независимо от их физического состояния. Различают два вида функционального износа:

- уменьшение стоимости объекта в связи с удешевлением их воспроизводства;
- утрата технически устаревшими объектами своей стоимости в связи с более низкой производительностью и меньшей экономичностью в эксплуатации по сравнению с вновь созданными основными фондами данного вида и назначения.

*Экономический (внешний) износ* характеризуется потерей стоимости под влиянием внешних по отношению к объекту факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, среди которых наиболее существенные связаны с качественными характеристиками, установленных законами или иными нормативными документами.

В сумме значения физического, функционального и экономического износа дают накопленный износ оцениваемого имущества, который определяется по формуле (4):

$$I_{\text{НАК}} = 1 - (1 - I_{\text{ФИЗ}}) \times (1 - I_{\text{ФУН}}) \times (1 - I_{\text{ЭК}}), \quad (6)$$

где:

- $I_{\text{НАК}}$  – накопленный износ оцениваемого имущества, доля;
- $I_{\text{ФИЗ}}$  – физический износ оцениваемого имущества, доля;
- $I_{\text{ФУН}}$  – функциональный износ оцениваемого имущества, доля;
- $I_{\text{ЭК}}$  – экономический (внешний) износ оцениваемого имущества, доля.

Для определения типичного срока экономической жизни, а также совокупного износа объектов в условиях их нормальной эксплуатации, использовалась методика расчета, приведенная в справочнике "Marshall Valuation Service". В соответствии с указанной методикой, накопленный износ включает естественное физическое и функциональное устаревание объектов.

Последовательность определения совокупного износа исследуемых объектов состояла в следующем:

1. определение типичного нормативного срока экономической жизни;
2. определение фактического возраста объекта;
3. определение значений совокупного износа на основании первых двух пунктов.

Типичные нормативные сроки экономической жизни, принятые Исполнителем составляют для ворот 15 лет, для шлагбаума - 15 лет, для других позиций срок жизни представлен ниже:<sup>18</sup>

Таблица 59

| Наименование                           | Срок жизни, лет | Источник информации   |
|--|-----------------|---|
| Бак водонагреватель                    | 7               | <a href="http://www.vseinstrumenti.ru/santehnika/vodonagrevateli/elektricheskie/faq/vopros543">http://www.vseinstrumenti.ru/santehnika/vodonagrevateli/elektricheskie/faq/vopros543</a> |
| Компьютерное периферийное оборудование | 6               | "Marshall Valuation Service"  |
| Компьютеры                             | 5               | "Marshall Valuation Service"  |
| Огнетушитель                           | 5,10            | <a href="http://moepravo.guru/sroki/godnosti/neprodovolstvennye-izdeliya/ognetushitel.html">http://moepravo.guru/sroki/godnosti/neprodovolstvennye-izdeliya/ognetushitel.html</a>       |

По данным Заказчика огнетушители, чей срок жизни составляет 5 лет, с момента даты приобретения были перезаряжены и заново заполнены, расчет физического износа производился с учетом данной информации.

Фактический возраст объектов определялся как разница в количестве лет между датой приобретения объекта/датой ввода объекта в эксплуатацию и датой определения стоимости, округленная до целого значения в большую сторону. Для объектов, дата приобретения которых не указана, расчет физического износа определялся в соответствии с таблицей баллов технического состояния, которая имеет следующий вид:

Таблица 60

| Состояние оцениваемого объекта оборудования  | Балл ТС | Минимальное значение износа, % | Максимальное значение износа, % | Среднее значение износа, % |
|--|---------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Новая, установленная и неиспользовавшаяся единица в отличном состоянии   | 6       | 0                              | 5                               | 2,5                        |
| Как новая, только немного использовавшаяся и не требующая замены никаких частей или ремонта  | 5       | 6                              | 15                              | 10,5                       |
| Использовавшаяся собственностью, но отремонтированная или обновленная и в отличном состоянии   | 4       | 16                             | 35                              | 25,5                       |
| Использовавшаяся собственностью, которая требует незначительного ремонта или замены некоторых частей   | 3       | 36                             | 60                              | 48                         |
| Использовавшаяся собственностью, в рабочем состоянии, требующая значительного ремонта или замены некоторых частей                                      | 2       | 61                             | 80                              | 70,5                       |
| Использовавшаяся собственностью, требующая серьезного ремонта, например, замены движущихся частей или основных структурных элементов                   | 1       | 81                             | 90                              | 85,5                       |
| Нет реальной перспективы быть проданной, за исключением разборки и продажи высвободившихся материалов (оценивается как стоимость утилизации материала) | 0       | 91                             | 100                             | 90                         |

Так как все имущество находится в рабочем состоянии, то балл технического состояния принимается равным 3, что соответствует использовавшаяся собственностью, которая требует незначительного ремонта. Физический износ принимается значение середины интервала от 36 до 60%, т.е. 48%, как наиболее вероятное.

Функциональный износ не имеет место..

<sup>18</sup><https://www.pravda.ru/navigator/avtomaticheskie-shlagbaumy.html>,  
<https://rg.ru/2009/10/14/lifty.html>

<https://www.mastcom.ru/otkat/alutech-ads-400/>,

Экономическое устаревание - уменьшение стоимости имущества, обусловленное отрицательным воздействием внешних по отношению к объекту оценки ценообразующих факторов экономического и неэкономического характера.

Величина внешнего (экономического) устаревания выражается в наличии на рынке предложений движимого имущества, которое не подвергалось монтажу, тестовой эксплуатации. Наличие такого оборудования влияет на потенциальную цену приобретения имущества бывшего в монтаже, подвергавшегося тестовой эксплуатации.

Величина экономического устаревания установлена по данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №18, 2016 путем учета коэффициента уторговывания на вторичном рынке.

Диапазоны коэффициентов для каждой из позиций приведены в таблице ниже.

Таблица 61

| Наименование         | Значение дисконта, % |      | К расчету |
|----------------------|----------------------|------|-----------|
| Компьютерная техника | 8,7                  |      | 8,7       |
| Оборудование         | 8,8                  | 10,9 | 9,85      |

Поскольку в состав объекта оценки входит движимое имущество (машины и оборудование и хозяйственный инвентарь), то это позволяет предполагать возможность его отчуждения, как самостоятельного объекта, кроме лифтов. Таким образом, при расчете рыночной стоимости машин и оборудования, кроме лифтов, Оценщик учитывал затраты на демонтаж в абсолютном размере.

Коэффициент, учитывающий затраты на демонтаж оборудования определяется в соответствии с письмом Минстроя РФ от 23 мая 1995 г. № ВБ-12-178 "О введении в действие ресурсных сметных норм на монтаж оборудования" по формуле:<sup>19</sup>

$$K_{\text{дем}} = 1 - (K_{\text{м}} - 1) \times 0,5, \quad (7)$$

где:

$K_{\text{ДЕМ}}$  - коэффициент, учитывающий затраты на демонтаж оборудования (данные коэффициенты приведены в таблице 40 Отчета);

$K_{\text{М}}$  - коэффициент, учитывающий затраты на монтаж оборудования (данные коэффициенты приведены в таблице 40 Отчета, причем, приведены справочно для объектов с аналогами, для подтверждения размера коэффициента  $K_{\text{дем}}$ ).

Поправка на демонтаж быо определена по формуле:

$$\text{Демонтаж} = \text{Затраты на создание} * (K_{\text{м}} - 1) * 0,5$$

Рыночная стоимость основных средств входящих в состав объекта оценки № 2, полученная в рамках затратного подхода, приведена в таблице ниже.

Рыночная стоимость лифтов (позиции №3-5) принимается равной 1,00 (Один) руб., так как входит в стоимость недвижимого имущества, функционирование которых обеспечивают неотделимые улучшения.

<sup>19</sup> В соответствии с письмом Минстроя РФ от 23 мая 1995 г. № ВБ-12-178 "О введении в действие ресурсных сметных норм на монтаж оборудования", затраты на демонтаж оборудования могут составлять 50% от затрат на монтаж того же самого оборудования.

Таблица 62

| № п / п | Наименование  | Кол-во, ед. | Дата приобретения | Затраты на создание, руб.              | Балл ТС | Тн ор м | Тфакт | Физ износ, % | Внеш. устар., % | Кмонтаж | Кдемонтаж | Демонтаж, руб. | Рыночная стоимость, руб. |
|---------|---|-------------|-------------------|--|---------|---------|-------|--------------|-----------------|---------|-----------|----------------|--------------------------|
| 1       | АРМ "Орион", автоматизированное рабочее место дежурного оператора службы охраны | 1           | 30.09.2014        | 62 920                                 | -       | -       | -     | -            | -               | -       | -         | -              | 62 920                   |
| 2       | Въездные ворота распашные   | 1           | 22.06.2009        | 131 008                                | -       | 15      | 9     | 60%          | 9,85%           | 1,1430  | 0,9285    | 3 378          | 43 863                   |
| 3       | Лифт пр-во АКРОН г/п 630 кг   | 1           | 12.01.2010        | включено в стоимость объекта оценки №1 |         |         |       |              |                 |         |           |                | 1                        |
| 4       | Лифт пр-во OTIS г/п 630 кг  | 1           | 12.01.2010        | включено в стоимость объекта оценки №1 |         |         |       |              |                 |         |           |                | 1                        |
| 5       | Лифт пр-во OTIS г/п 900 кг  | 1           | 12.01.2010        | включено в стоимость объекта оценки №1 |         |         |       |              |                 |         |           |                | 1                        |
| 6       | Шлагбаум X-VAR01079 для въезда на стоянку                                       | 1           | 20.05.2010        | 109 140                                | -       | 15      | 8     | 53%          | 9,85%           | 1,1430  | 0,9285    | 3 283          | 45 915                   |
| 7       | Бак водонагреватель Buderus Logalux LT 200/1                                    | 1           | 01.02.2018        | 96 292                                 | -       | 7       | 0,42  | 6%           | 9,85%           | -       | -         | -              | 81 541                   |
| 8       | Беспроводная камера 720 P IP-камера 4CH Wi-Fi                                   | 2           | 06.02.2018        | 32 027                                 | -       | 6       | 0,41  | 7%           | 8,70%           | -       | -         | -              | 27 238                   |
| 9       | Камера аналогичная уличной Стандарт FE180C/15M                                  | 2           | 01.03.2018        | 2 500                                  | -       | 6       | 0,35  | 6%           | 8,70%           | -       | -         | -              | 2 150                    |
| 10      | Комплект системы видеонаблюдения ANRAN And Play 720 P HD CCTV                   | 1           | 06.02.2018        | 19 990                                 | -       | 6       | 0,41  | 7%           | 8,70%           | -       | -         | -              | 17 001                   |
| 11      | Компьютер P5 2030 (пост охраны на 3 этаже)                                      | 1           | 30.09.2014        | 27 553                                 | -       | 5       | 3,77  | 75%          | 8,70%           | -       | -         | -              | 6 203                    |
| 12      | Огнетушитель ОП-2 (з)   | 2           | 30.07.2008        | 742                                    | -       | 5       | 1,99  | 90%          | 9,85%           | -       | -         | -              | 67                       |
| 13      | Огнетушитель ОП-4   | 10          | 27.06.2018        | 3 500                                  | -       | 5       | 0,02  | 0%           | 9,85%           | -       | -         | -              | 3 140                    |
| 14      | Огнетушитель ОП-4 (з) АВСЕ  | 20          | 12.08.2009        | 6 580                                  | -       | 10      | 8,90  | 89%          | 9,85%           | -       | -         | -              | 650                      |
| 15      | Огнетушитель ОП-4з с кронштейном  | 26          | 31.07.2008        | 8 554                                  | -       | 10      | 9,94  | 90%          | 9,85%           | -       | -         | -              | 771                      |
| 16      | Огнетушитель ОП-50  | 1           | 27.06.2018        | 2 590                                  | -       | 5       | 0,02  | 0%           | 9,85%           | -       | -         | -              | 2 323                    |
| 17      | Огнетушитель ОП-50 (з) АВС  | 3           | 12.08.2009        | 8 157                                  | -       | 5       | 1,78  | 78%          | 9,85%           | -       | -         | -              | 1 618                    |
| 18      | Огнетушитель ОУ-2   | 1           | 31.07.2008        | 550                                    | -       | 5       | 1,99  | 90%          | 9,85%           | -       | -         | -              | 50                       |
| 19      | Огнетушитель ОУ-3   | 71          | 31.07.2008        | 48 990                                 | -       | 5       | 1,99  | 90%          | 9,85%           | -       | -         | -              | 4 416                    |
| 20      | Подставка под огнетушители П-10 (красный)                                       | 5           | н/д               | 6 575                                  | 3       | -       | -     | 48%          | 9,85%           | -       | -         | -              | 3 082                    |
| 21      | Подставка под огнетушители П-15 (красный)                                       | 5           | н/д               | 1 600                                  | 3       | -       | -     | 48%          | 9,85%           | -       | -         | -              | 750                      |
| 22      | Противогаз гражданский ГП-7Б  | 5           | н/д               | 1 750                                  | 3       | -       | -     | 48%          | 9,85%           | -       | -         | -              | 820                      |
| 23      | Раструб с трубой к огнетушителю   | 10          | н/д               | 28 500                                 | 3       | -       | -     | 48%          | 9,85%           | -       | -         | -              | 13 360                   |
| 24      | Рукав пожарный  | 10          | н/д               | 4 500                                  | 3       | -       | -     | 48%          | 9,85%           | -       | -         | -              | 2 110                    |

|        |   |            |     |                |   |   |   |     |       |   |   |   |                |
|--------|---|------------|-----|----------------|---|---|---|-----|-------|---|---|---|----------------|
| 4      | для ПК 51 мм 20   |            |     |                |   |   |   |     |       |   |   |   |                |
| 2<br>5 | Ствол пожарный<br>ручной РС-50 А                            | 11         | н/д | 1 617          | 3 | - | - | 48% | 9,85% | - | - | - | 758            |
| 2<br>6 | Теплогенератор<br>ж/т 30kW Ballu<br>BHDP-30                 | 1          | н/д | 15 955         | 3 | - | - | 48% | 9,85% | - | - | - | 7 479          |
| 2<br>7 | Тромбон-УМ-240<br>класса D,<br>усилитель<br>мощности 240 Вт | 1          | н/д | 48 552         | 3 | - | - | 48% | 9,85% | - | - | - | 22 760         |
| 2<br>8 | Урна бетонная   | 50         | н/д | 109 950        | 3 | - | - | 48% | 9,85% | - | - | - | 51 542         |
|        | <b>итого</b>  | <b>245</b> |     | <b>780 092</b> |   |   |   |     |       |   |   |   | <b>402 530</b> |

*\*Позиция № 1 является программным обеспечением и износу не подлежит.*

**Таким образом, рыночная стоимость основных средств, входящих в состав объекта оценки № 2, в количестве 245 единиц, составляет 402 530 (Четыреста две тысячи пятьсот тридцать) руб.**

### **7.3. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки**

Оценка объекта оценки проводилась затратным подходом.

Мотивированный отказ от применения соответствующих подходов к оценке имущества приведен в разделе 7.1. Отчета.

Таким образом, процедура согласования результатов примененных подходов в рамках настоящей оценки не требуется.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с Договором № 180Д-07-01 от 06.07.2018 определению подлежит величина рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО "ТЕКСИС", в том числе:

- 1) Объект оценки № 1 – недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29, в том числе:
  - Нежилые помещения в количестве 7 единиц остаточной балансовой стоимостью 680 226 937,83 руб., а именно:

Таблица 68

| № п/п | Наименование                   | Площадь, кв.м  | Кад. №             | № свид. гос. рег. права    |
|-------|--------------------------------|----------------|--------------------|----------------------------|
| 1     | Помещение, назначение: нежилое | 282,3          | 77:08:0005003:1829 | 77 АМ 013894 от 09.02.2010 |
| 2     | Помещение, назначение: нежилое | 890,5          | 77:08:0005003:1836 | 77 АМ 013895 от 09.02.2010 |
| 3     | Помещение, назначение: нежилое | 880,7          | 77:08:0005003:1835 | 77 АМ 013896 от 09.02.2010 |
| 4     | Помещение, назначение: нежилое | 1 873,3        | 77:08:0005003:1830 | 77 АМ 013897 от 09.02.2010 |
| 5     | Помещение, назначение: нежилое | 1 483,2        | 77:08:0005003:1827 | 77 АМ 013893 от 09.02.2010 |
| 6     | Помещение, назначение: нежилое | 464,5          | 77:08:0005003:1831 | 77 АМ 013898 от 09.02.2010 |
| 7     | Помещение, назначение: нежилое | 312,9          | 77:08:0005003:1834 | 77 АМ 013899 от 09.02.2010 |
|       | <b>Итого</b>                   | <b>6 187,4</b> |                    |                            |

- Право аренды земельного участка общей площадью 6 410,0 кв. м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:08:0005003:1782, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Свободы, вл.29, для целей эксплуатации помещений торгово-офисного здания с организацией общественного питания. Земельный участок находится у ООО "ТЕКСИС" в аренде на основании Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-08-043667 от 14.11.2013 и Дополнительного соглашения от 17.02.2015.

- 2) Объект оценки № 2 - движимое имущество из состава основных средств в количестве 245 ед., остаточной балансовой стоимостью 110 856,66 руб., а именно:

Таблица 69

| № п/п | Наименование  | Кол-во, ед. | Первоначальная стоимость, руб. | Дата приобретения | Остаточная стоимость, руб. |
|-------|---|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------|
| 1     | АРМ "Орион", автоматизированное рабочее место дежурного оператора службы охраны | 1           | 44 915,25                      | 30.09.2014        | 11 228,70                  |

|    |   |            |                     |            |                   |
|----|---|------------|---------------------|------------|-------------------|
| 2  | Въездные ворота распашные                                     | 1          | 142 157,25          | 22.06.2009 | 99 627,96         |
| 3  | Лифт пр-во AKRON г/п 630 кг                                   | 1          | 1 769 131,34        | 12.01.2010 | 0,00              |
| 4  | Лифт пр-во OTIS г/п 630 кг                                    | 1          | 2 174 023,30        | 12.01.2010 | 0,00              |
| 5  | Лифт пр-во OTIS г/п 900 кг                                    | 1          | 2 174 023,31        | 12.01.2010 | 0,00              |
| 6  | Шлагбаум X-BAR01079 для въезда на стоянку                     | 1          | 121 481,38          | 20.05.2010 | 0,00              |
| 7  | Бак водонагреватель Buderus Logalux LT 200/1                  | 1          | 81 355,93           | 01.02.2018 | н/д               |
| 8  | Беспроводная камера 720 P IP-камера 4CH Wi-Fi                 | 2          | 44 915,24           | 06.02.2018 | н/д               |
| 9  | Камера аналоговая уличной Стандарт FE180C/15M                 | 2          | 4 250,85            | 01.03.2018 | н/д               |
| 10 | Комплект системы видеонаблюдения ANRAN And Play 720 P HD CCTV | 1          | 18 630,00           | 06.02.2018 | н/д               |
| 11 | Компьютер P5 2030 (пост охраны на 3 этаже)                    | 1          | 16 949,15           | 30.09.2014 | 0,00              |
| 12 | Огнетушитель ОП-2 (з)   | 2          | 457,63              | 30.07.2008 | н/д               |
| 13 | Огнетушитель ОП-4   | 10         | 5 932,20            | 27.06.2018 | н/д               |
| 14 | Огнетушитель ОП-4 (з) АВСЕ                                    | 20         | 5 809,32            | 12.08.2009 | н/д               |
| 15 | Огнетушитель ОП-4з с кронштейном                              | 26         | 9 254,24            | 31.07.2008 | н/д               |
| 16 | Огнетушитель ОП-50  | 1          | 6 186,44            | 27.06.2018 | н/д               |
| 17 | Огнетушитель ОП-50 (з) АВС                                    | 3          | 7 423,73            | 12.08.2009 | н/д               |
| 18 | Огнетушитель ОУ-2   | 1          | 525,42              | 31.07.2008 | н/д               |
| 19 | Огнетушитель ОУ-3   | 71         | 49 723,74           | 31.07.2008 | н/д               |
| 20 | Подставка под огнетушители П-10 (красный)                     | 5          | 1 483,05            | н/д        | н/д               |
| 21 | Подставка под огнетушители П-15 (красный)                     | 5          | 1 483,05            | н/д        | н/д               |
| 22 | Противогаз гражданский ГП-7Б                                  | 5          | 8 542,37            | н/д        | н/д               |
| 23 | Раструб с трубой к огнетушителю                               | 10         | 550,85              | н/д        | н/д               |
| 24 | Рукав пожарный для ПК 51 мм 20                                | 10         | 5 254,24            | н/д        | н/д               |
| 25 | Ствол пожарный ручной РС-50 А                                 | 11         | 1 398,31            | н/д        | н/д               |
| 26 | Теплогенератор ж/т 30kW Ballu BHDP-30                         | 1          | 13 555,08           | н/д        | н/д               |
| 27 | Тромбон-УМ-240 класса D, усилитель мощности 240 Вт            | 1          | 41 970,00           | н/д        | н/д               |
| 28 | Урна бетонная   | 50         | 108 516,94          | н/д        | н/д               |
|    | <b>итого</b>  | <b>245</b> | <b>6 859 899,61</b> |            | <b>110 856,66</b> |

Оценка проведена для целей совершения сделок в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе продажи в рамках процедуры банкротства.

Дата определения стоимости объекта оценки: 06.07.2018.

Оценка объекта произведена на основании предоставленных Заказчиком сведений, а также дополнительных исследований и расчетов.

Рыночная стоимость Объекта оценки определена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и на основании методов и рекомендаций, изложенных в Федеральных стандартах оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 10, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, № 298, № 299, от 25.09.2014 № 611, от 01.06.2015 № 326, а также своде стандартов и правил оценки 2015 "Российского общества оценщиков", утвержденном решением Совета РОО от 23.12.2015, протокол № 07-Р.

Развернутый анализ и расчеты стоимости объекта оценки представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Проведенные исследования позволяют установить следующие результаты:

**Рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО "ТЕКСИС", по состоянию на 06.07.2018 составляет 549 702 530 (Пятьсот сорок девять миллионов семьсот две тысячи пятьсот тридцать) руб., в том числе:**

- 1. Рыночная стоимость объекта оценки № 1, принадлежащего ООО "ТЕКСИС" по состоянию на 06.07.2018 составляет 549 300 000 (Пятьсот сорок девять миллионов триста тысяч) руб., в том числе:**



Таблица 70

| № п/п | Назначение  | Этаж              | Перечень помещений   | Общая площадь, кв.м | Кадастровый номер  | Согласованная рын. Стоимость, руб. |
|-------|---|-------------------|--|---------------------|--------------------|------------------------------------|
| 1     | Помещение, назначение нежилое   | 1                 | помещение - II, комн.1   | 282,3               | 77:08:0005003:1829 | 40 400 000                         |
| 2     | Помещение, назначение нежилое   | 2                 | этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 7, 9, с 15 по 20, с 22-31, 34,37  | 890,5               | 77:08:0005003:1836 | 101 200 000                        |
| 3     | Помещение, назначение нежилое   | 1, 2, 3           | этаж1, помещение I - комната 5; этаж 2, помещение 1 - комната 35; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 15, с 21 по 25, 27, 28,35, с 39 по 45; помещение 1 - комнаты с 17 по 20, с 30 по 32, 34, с 36 по 38 | 880,7               | 77:08:0005003:1835 | 71 000 000                         |
| 4     | Помещение, назначение нежилое   | 4                 | этаж 4, помещение I - комнаты с 1 80   | 1 873,3             | 77:08:0005003:1830 | 156 900 000                        |
| 5     | Помещение, назначение нежилое   | 5                 | этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 52  | 1 483,2             | 77:08:0005003:1827 | 128 700 000                        |
| 6     | Помещение, назначение нежилое   | надстроенный этаж | этаж надстройка, помещение I - комнаты с 1 по 16   | 464,5               | 77:08:0005003:1831 | 33 500 000                         |
| 7     | Помещение, назначение нежилое   | подвал            | подвал, помещение I - комнаты 4, 11, помещение IV - комнаты с 1 по 7   | 312,9               | 77:08:0005003:1834 | 17 600 000                         |
|       |   | <b>Итого</b>      |  | <b>6 187,4</b>      |                    | <b>549 300 000</b>                 |
| 8     | В том числе право аренды земельного участка общей площадью 6 410,0 кв. м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:08:0005003:1782, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Свободы, вл.29, для целей эксплуатации помещений торгово-офисного здания с организацией общественного питания. Земельный участок находится у ООО "ТЕКСИС" в аренде на основании Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-08-043667 от 14.11.2013 и Дополнительного соглашения от 17.02.2015. |                   |  | 6 410,0             | 77:08:0005003:1782 | 1                                  |

2. Рыночная стоимость объекта оценки № 2 - движимого имущества из состава основных средств и хозяйственного инвентаря, принадлежащих ООО "ТЕКСИС" на праве собственности, в количестве 245 ед., остаточной балансовой стоимостью 110 856,66 руб., по состоянию на дату оценки составляет 402 530 (Четыреста две тысячи пятьсот тридцать) руб., в том числе:

Таблица 71

| № п/п | Наименование  | Кол-во, ед. | Остаточная стоимость, руб. | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|---|-------------|----------------------------|--------------------------|
| 1     | АРМ "Орион", автоматизированное рабочее место дежурного оператора службы охраны | 1           | 11 228,70                  | 62 920                   |
| 2     | Въездные ворота распашные   | 1           | 99 627,96                  | 43 863                   |
| 3     | Лифт пр-во AKRON г/п 630 кг   | 1           | 0,00                       | 1                        |
| 4     | Лифт пр-во OTIS г/п 630 кг  | 1           | 0,00                       | 1                        |
| 5     | Лифт пр-во OTIS г/п 900 кг  | 1           | 0,00                       | 1                        |
| 6     | Шлагбаум X-BAR01079 для въезда на стоянку                                       | 1           | 0,00                       | 45 915                   |
| 7     | Бак водонагреватель Buderus Logalux LT 200/1                                    | 1           | н/д                        | 81 541                   |
| 8     | Беспроводная камера 720 P IP-камера 4CH Wi-Fi                                   | 2           | н/д                        | 27 238                   |
| 9     | Камера аналогичная уличной Стандарт FE180C/15M                                  | 2           | н/д                        | 2 150                    |
| 10    | Комплект системы видеонаблюдения ANRAN And Play 720 P HD CCTV                   | 1           | н/д                        | 17 001                   |
| 11    | Компьютер P5 2030 (пост охраны на 3 этаже)                                      | 1           | 0,00                       | 6 203                    |
| 12    | Огнетушитель ОП-2 (з)   | 2           | н/д                        | 67                       |
| 13    | Огнетушитель ОП-4   | 10          | н/д                        | 3 140                    |
| 14    | Огнетушитель ОП-4 (З) АВСЕ  | 20          | н/д                        | 650                      |
| 15    | Огнетушитель ОП-4з с кронштейном  | 26          | н/д                        | 771                      |
| 16    | Огнетушитель ОП-50  | 1           | н/д                        | 2 323                    |
| 17    | Огнетушитель ОП-50 (З) АВС  | 3           | н/д                        | 1 618                    |
| 18    | Огнетушитель ОУ-2   | 1           | н/д                        | 50                       |
| 19    | Огнетушитель ОУ-3   | 71          | н/д                        | 4 416                    |
| 20    | Подставка под огнетушители П-10 (красный)                                       | 5           | н/д                        | 3 082                    |
| 21    | Подставка под огнетушители П-15 (красный)                                       | 5           | н/д                        | 750                      |
| 22    | Противогаз гражданский ГП-7Б  | 5           | н/д                        | 820                      |
| 23    | Раструб с трубой к огнетушителю   | 10          | н/д                        | 13 360                   |
| 24    | Рукав пожарный для ПК 51 мм 20  | 10          | н/д                        | 2 110                    |
| 25    | Ствол пожарный ручной РС-50 А   | 11          | н/д                        | 758                      |
| 26    | Теплогенератор ж/т 30kW Ballu BHDP-30   | 1           | н/д                        | 7 479                    |
| 27    | Тромбон-УМ-240 класса D, усилитель мощности 240 Вт                              | 1           | н/д                        | 22 760                   |
| 28    | Урна бетонная   | 50          | н/д                        | 51 542                   |
|       | <b>итого</b>  | <b>245</b>  | <b>110 856,66</b>          | <b>402 530</b>           |

Примечание: Позиции № 3 - № 5 входят в стоимость недвижимого имущества, т.к. являются неотделимыми улучшениями и обеспечивают их функционирование.

Генеральный директор ООО "Валкон",

Оценщик

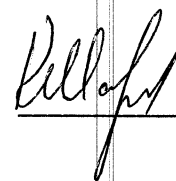


## ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в документе анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика – юридического лица, для которого была произведена оценка объекта, и не состоит в близком родстве с вышеперечисленными лицами;
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
6. Оценка была проведена и настоящий отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральными стандартами оценки № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 8, ФСО № 10, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299, от 25.09.2014 № 611, от 01.06.2015 № 326 от 01.06.2015 № 328;
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик



Кузьмина М.С./

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
5. Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2014 г. № 328.
6. Свод стандартов и правил оценки 2015 "Российского общества оценщиков", утвержденный решением Совета РОО от 23.12.2015, протокол № 07-Р.
7. Справочник оценщика недвижимости-2014. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.
8. Справочник оценщика недвижимости-2014. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.
9. Интернет-сайты: приведены в ссылках в Отчете.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

<https://www.cian.ru/sale/commercial/166356557/>

The screenshot shows the top part of a CИАН listing page. The browser address bar displays the URL <https://www.cian.ru/sale/commercial/166356557/>. The CИАН logo is in the top left, with navigation tabs for 'Аренда', 'Продажа', 'Новостройки', 'Коммерческая', 'Услуги', and 'ПВН'. Below the logo are links for 'Банковские центры', 'Торговые центры', and 'Создание компании'. The main content area features the title 'Торговая площадь, 550 м²' and the address 'Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Подпорожская ул., 1/6. На карте'. A large photo of a building is shown. To the right, the price is listed as '66 000 000 Р' with a sub-price of '120 000 Р за м²'. A 'Позвонить телефону' button is visible.

This screenshot shows the detailed description and terms of the property listing. The title 'Торговая площадь, 550 м²' and price '66 000 000 Р' are repeated. The description states: 'Просторно торговая площадь. Первый этаж здания, отдельный вход с улицы Долгова, есть зона разгрузки из грузов. Возможное использование: продовольственный магазин, банк, медицинский центр, салон красоты, ресторан, фитнес клуб и т.д. Планировка свободная. Подробности по телефону'. The 'Условия сделки' section includes: 'Цена: 66 000 000 Р', 'Стоимость: 120 000 Р за м²', 'Налог: НДС включен, 10 067 794 Р', and 'Тип сделки: Свободная продажа'. A map is shown at the bottom. The 'Позвонить телефону' button is also present.

The screenshot shows the top part of a CИАН website listing. The main heading is "Торговая площадь, 411 м²". Below it, the address is "Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 110. На карте". It also mentions "Пудинговая, 10 мин. на транспорте" and "Сдается, 17 мин. на транспорте". The price is listed as "55 000 000 Р". There are buttons for "Позвонить" and "Посмотреть". A large photo of the building is visible, along with a smaller photo gallery below it.

This screenshot shows the detailed description and conditions of the property. The main heading is "Торговая площадь, 411 м²". The price is "55 000 000 Р". The area is "411 м²", the floor is "1 из 5", and the status is "Свободно". The description includes: "м. Пудинговая, Волоколамское ш., д. 110, магазин 411 А кв.м. (3-й этаж, 193,4 кв.м., подвал 238 кв.м.) высота потолка 4,3 м, 1-й этаж и 2 м подвал, на 1-м этаже, магазин продукты, аптека, обменный пункт, кафе-шурма, в подвале гостиная, 50 кВт электричество, 1 вход с шоссе, 1 вход со двора, 1 вход с шоссе в подвал, торгово-распределительная зона во дворе, лифт в подвал, в подвале холодильная камера, первая линия, подъезд с шоссе, возле д/на автобусная остановка, продажа в собственность 55000000 руб.". There are sections for "Узнайте больше" (with a "Позвонить" button), "Условия сделки" (Price: 55 000 000 Р, Area: 110 619 м² кв, НДС: включен 9 384 500 Р, Type: Свободная продажа), and "Тип недвижимости" (Зweist-ретейл, Высота потолка: 4,3 м, Система: Тепловый пункт).

<https://www.cian.ru/sale/commercial/182711137/>

ЦИАН  
Аренда Продажа Новостройки Коммерческие Ипотека ПИИ

Внесение задатка  
Создание контактов

Подать заявку в Москве  
Коммерческие  
Продажа торговых площадей в Москве  
СЗАО  
Южное Тушино  
Центр Сходненская  
Сходненская улица

История: 1997 317 просмотров, 0 в избранном

### Торговая площадь, 418,7 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Сходненская ул., 44/17, Новострой

Сходненская, 3 этаж, торговля

Избранное  
Показать фотогалерею

11 фото

56 800 000 Р  
123 657 м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup>

ИИИ  
ForFaster  
Агентство недвижимости  
177 объектов  
Позвонить телефону  
Посмотреть профиль

Площадь: 418,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

Продается торговое помещение в 4 модуля площади от метро Сходненская. Помещение расположено на первом этаже четырехэтажного жилого сталинского дома на первой линии домов, отдельный вход. На 1-ом этаже 302 кв.м. в подвале 156,3 подсобных складских помещений. В помещении размещаются сетевой продовольственный магазин Южный двор, который при продаже освободит помещение, наличие лифта для инвалидов. ЗВОНИТЕ! ПРИНИМАЕМ ЗВОНИКИ КРУПНОСУТЧЕНО И БЕЗ ВЫХОДНЫХ!

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

| Условия сделки |  |
|----------------|--|
| Цена           | 56 800 000 Р                             |
| Спецификация   | 123 657 м <sup>2</sup> за м <sup>2</sup> |
| Наполн.        | ИДС включен<br>8 564 406 Р               |
| Тип сделки     | Свободная продажа                        |

Уточнить условия  
Помогите оценить

Высота потолков: 3 м

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Сходненская ул., 44/17  
Сходненская, 3 этаж, торговля



<https://www.cian.ru/sale/commercial/189228004/>

**Офис (В), 131 м²**  
в Бизнес-центре на Садяковском проспекте, 10  
Москва, CSAO р-н Перовский-Строгино, Садяковский туп., 10 7-й этаж  
Тушинская, 10 мин. пешком

**11 910 000 Р**  
10 618 9 м²

РНР:  
Контакт Недвижимость  
49171734-недвижимость  
147 объявлений

[Позвонить телефону](#)  
[Написать объявлению](#)

**Офис, 131 м²**

Площадь: **131 м²** | Этаж: **1 из 4** | Планировка: **Свободно** | Класс: **В**

1-й этаж бизнес-центра класса В со всеми инженерными системами и централизованными коммуникациями, отдельный вход, 107 кв.м 24 нулевого Встречная зона со всей бытовой техникой, стир., духовка и в полной благоустроенной парковочной охраняемой территории, охрана и пропускная система, видеонаблюдение, телефон и интернет, кондиционирование помещений, Офис: 5 кабинетов (по 20-25 кв.м), сан узел, кладовка и парковочные места. Отличное состояние. Собственность более 3х лет, топ!

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить телефону](#)

**Условия сделки**

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| Цена       | 11 910 000 Р                   |
| Стоимость  | 10 618 9 м²                    |
| Налог      | ИДЗ вкл. в цену<br>1 314 770 Р |
| Тип сделки | Свободная продажа              |

[Узнать условия](#) [Позвонить телефону](#)

Высота потолка: 4 м  
Планировка: Кабинетная  
Вход: Общий со двора  
Системы: Офисная отделка

**11 910 000 Р**  
10 618 9 м²

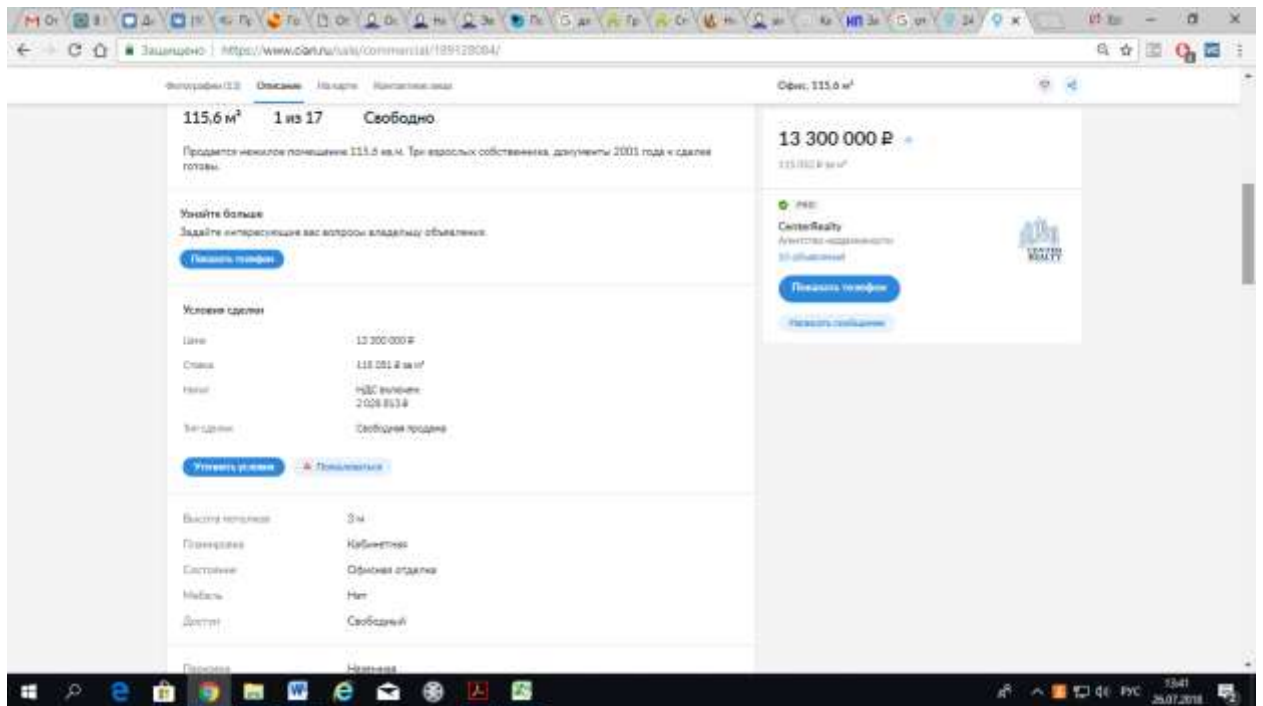
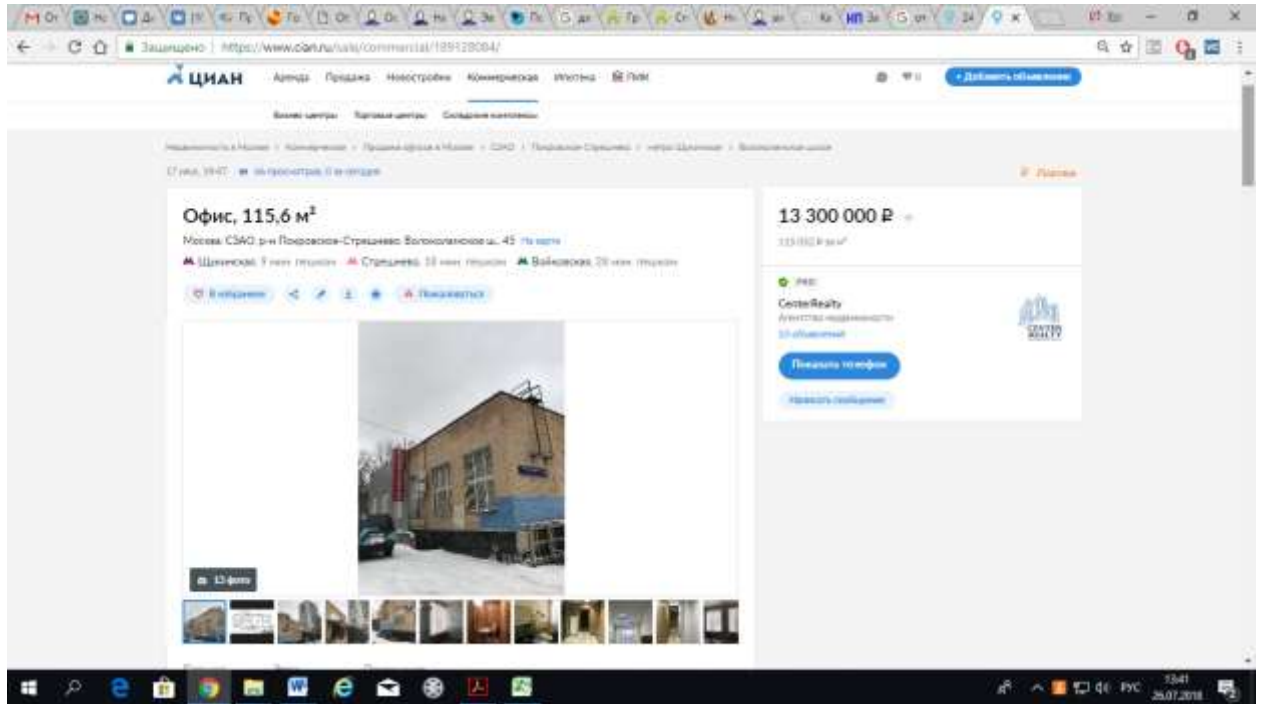
РНР:  
Контакт Недвижимость  
49171734-недвижимость  
147 объявлений

[Позвонить телефону](#)  
[Написать объявлению](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/148296567/>

The screenshot shows a CIAN website listing for an office space. The main heading is "Офис (В), 460,4 м²" (Office (B), 460.4 m²). Below this, it states "в офисном здании на Строительном проспекте, 7Ас11А" (in an office building on Strouitel'skiy Prospekt, 7A11A). The location is "Москва (САО) р-н Южное Тушино, Строительный проезд, 7Ас11А" (Moscow (SАО) district of South Tušino, Strouitel'skiy Prospekt, 7A11A). Key features include: "Тушинская, 20 мин. пешком" (Tušinskaya, 20 min. walk), "Саденская, 0 мин. на транспорте" (Saden'skaya, 0 min. by transport), and "Стартс, 14 мин. на транспорте" (Starts, 14 min. by transport). The price is listed as "46 050 000 Р" (46,050,000 R) for "100 021,4 кв. м". The listing ID is "ID 29791". There are buttons for "Позвонить по телефону" (Call by phone) and "Написать объявлению" (Write to the ad). A photo of the office interior is shown below the text.

The screenshot shows a CIAN website listing for an office space, providing a detailed description and characteristics. The main heading is "460,4 м²" (460.4 m²) and "2 из 2" (2 of 2). The status is "Занято до фев 2019" (Occupied until Feb 2019). The price is "46 050 000 Р" (46,050,000 R) for "100 021,4 кв. м". The listing ID is "ID 29791". There are buttons for "Позвонить по телефону" (Call by phone) and "Написать объявлению" (Write to the ad). The description states: "Супер-предложение - инвестиционная. Цена за 1 кв.м - 100 тыс. рублей. Продаётся офисный комплекс с собственной структурой: 2 этажа 2-х этажное офисное помещение, площадь 460,4 кв.м, состоящий из 13 кабинетов, просторная кухня. Оборудован. Свободна парковка. Рядом кафе, банк, бизнес-центр, спортивный центр Шада. Живописное место. Отлично-аппроксимировано 4 санузла. Все помещения находятся в аренде. Здание 2011 года постройки. Отличный бизнес. Быстрая окупаемость. От метро Тушинская 15 минут пешком." (Super offer - investment. Price per 1 sq.m - 100 thousand rubles. Office complex with its own structure: 2 floors 2-story office space, area 460.4 sq.m, consisting of 13 offices, spacious kitchen. Equipped. Free parking. Nearby cafe, bank, business center, sports center Shada. Picturesque location. Excellently equipped with 4 restrooms. All premises are leased. Building 2011 year construction. Excellent business. Fast payback. From Tušinskaya metro 15 minutes walk). The "Узнать больше" (Learn more) button is highlighted. The "Узнать условия" (Learn conditions) button is also visible. The characteristics section includes: "Высота потолка: 2,9 м" (Ceiling height: 2.9 m), "Планировка: Кабинетная" (Layout: Office), "Вид: Общий со двора" (View: General from courtyard), and "Состояние: Офисная отделка" (Condition: Office finishing).



**RENT21**  
Аренда офисных блоков 136кв.кв.,186кв.кв. и 233кв.кв. рядом со ст.м. "Скользящая", 3 минуты пешком

Оформить заявку на аренду или продать коммерческую недвижимость в Москве и Московской области

Офисная недвижимость Торговая недвижимость Сельскохозяйственная Собственность

Адрес: Центр, Москва

Аренда Офисов СЗАО:

**Название:** Аренда офисных блоков 136кв.кв.,186кв.кв. и 233кв.кв. рядом со ст.м. "Скользящая", 3 минуты пешком

**Контакты:** (495) 135-10-11 (917) 500-41-00  
Звоните с 9.00 до 21.00 Без Выпечных  
Валентин (Лог № 2534)

Операции: Аренда Офис  
Назначение: Офис  
Площадь: 136,4-553,8  
Класс: класс В+  
Цена от: 25000 рублей/кв.м/год  
Город: Москва  
Метро: Сколковская  
Улица: Химкинский бульвар  
3 Пешком (мин.)  
Работ: Северо-Запад

Тип здания: Бизнес-Центр  
Ремонт: Евро  
Тип договора: субаренда  
Состояние фасада: презентабельный вид  
Этаж: Выше 5 этажа  
Полы: кафельно  
Вход в здание: с улицы, отдельный  
Охрана: централизованная, видеонаблюдение, круглосуточный режим  
Парковка: Парковка, Охраняемая, Подземная, Наземная

Заявка на просмотр или аренду:  
Имя: \_\_\_\_\_  
Телефон: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_  
Компания: \_\_\_\_\_  
Что интересует в других вопросах: \_\_\_\_\_  
Отправить

Предлагаются в аренду офисные блоки площадью 136,4кв.кв.,186кв.кв. и 233,2кв.кв.расположенные на 7-м этаже современного Бизнес-центра класса "В+",рядом со ст.м. "Скользящая", 3 минуты пешком.  
Раздельные автономные блоки с отличной офисной отделкой полностью готовы к вводу.  
Возможность как арендовать любой блок по отдельности,так и все три целиком.  
Все необходимые современные инженерные коммуникации.  
Круглосуточная охрана здания.  
Субаренда на 11 месяцев с возможностью пролонгации.  
Арендная ставка на данные блоки составляет 25000 рублей за кв.м. в год/915 кв.м.в месяц,включая НДС.  
Ежемесячные расходы(арендатором)по обслуживанию офиса на 1 кв.м.включают электроэнергию,уборку,интернет-60руб.за кв.м. в месяц.

Аренда офиса в Москве  
1057 предложений

Ищете офис? Выберите тип недвижимости

Итого просмотров: 0 | Вы смотрели: 0 | 5 € | Войти

### Аренда офисов

| Площадь                  | Ставка          |
|--------------------------|-----------------|
| 52 м <sup>2</sup>        | 24 000 Р        |
| 66 м <sup>2</sup>        | 24 000 Р        |
| 84 м <sup>2</sup>        | 24 000 Р        |
| 118 м <sup>2</sup>       | 24 000 Р        |
| <b>118 м<sup>2</sup></b> | <b>24 000 Р</b> |
| 229 м <sup>2</sup>       | близ с/дм       |
| 250 м <sup>2</sup>       | 20 000 Р        |
| 302 м <sup>2</sup>       | 20 000 Р        |
| 550 м <sup>2</sup>       | 20 000 Р        |
| 759 м <sup>2</sup>       | 20 000 Р        |

## 118 м<sup>2</sup>

24 000 Р/м<sup>2</sup> в год

**Основная информация:**

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Арендная площадь: | 118 м <sup>2</sup> |
| Этаж:             | 7                  |
| Состояние:        | Готово к въезду    |
| Планировка:       | Кабинетная         |

[Запросить схему планировки](#)

### Контактная информация

Позвоните прямо сейчас!

**+7 (495) 104-77-10**

Узнать о специальных условиях аренды возможно только по телефону!

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

### Финансовые условия:

Ставка арендной платы: 24 000 Р

### Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Технопарк Орбита-2» при аренде

Ищете офис? Выберите тип недвижимости

Итого просмотров: 0 | Вы смотрели: 0 | 5 € | Войти

|                      |          |
|----------------------|----------|
| 550 м <sup>2</sup>   | 20 000 Р |
| 759 м <sup>2</sup>   | 20 000 Р |
| 1062 м <sup>2</sup>  | 20 000 Р |
| 1300 м <sup>2</sup>  | 20 000 Р |
| 1630 м <sup>2</sup>  | 20 000 Р |
| 3130 м <sup>2</sup>  | 20 000 Р |
| 5055 м <sup>2</sup>  | 20 000 Р |
| 24000 м <sup>2</sup> | 20 000 Р |

### Финансовые условия:

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Ставка арендной платы    | 24 000 Р          |
| Эксплуатационные расходы | Включены в ставку |
| Коммунальные услуги      | Включены в ставку |
| Предоплата               | 1 месяц           |
| Страховой депозит        | 3 месяца          |
| Налоги                   | С учетом НДС      |
| Месячная плата           | 236 000 Р         |

### Существенные условия договора:

|               |               |
|---------------|---------------|
| Тип договора  | Прямая аренда |
| Срок договора | от 11 месяцев |

[Предложите свою цену!](#) [Подробнее об офисе](#)

### Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Технопарк Орбита-2» при аренде данного помещения действуют спец-предложения!

Щедрые подарки по программе лояльности

Чтобы подробнее узнать обо всех актуальных помещениях в бизнес-центре «Технопарк Орбита-2»:

Введите Ваш номер [Жду звонка](#)

менеджер отдела аренды  
Волкова Мария  
перезвонит Вам через **30 секунд**  
и обо всем подробно расскажет.

**Сократи расходы при переезде в новый офис**

Аренда офиса в Москве 1097 предложений

Ищете уют? Хотите все увидеть? Выйдите

Использовано: 0 Вы смотрели: 5 € Войти

### Аренда офисов

| Площадь           | Ставка   |
|-------------------|----------|
| 19 м <sup>2</sup> | 12 000 Р |
| 36 м <sup>2</sup> | 16 500 Р |
| 37 м <sup>2</sup> | 15 500 Р |
| 45 м <sup>2</sup> | 15 500 Р |
| 46 м <sup>2</sup> | 16 500 Р |
| 54 м <sup>2</sup> | 12 000 Р |
| 57 м <sup>2</sup> | 16 500 Р |
| 64 м <sup>2</sup> | 15 500 Р |
| 69 м <sup>2</sup> | 16 500 Р |
| 74 м <sup>2</sup> | 16 500 Р |

# 113 м<sup>2</sup>

## 16 500 Р/м<sup>2</sup> в год

**Основная информация:**

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Арендная площадь: | 113 м <sup>2</sup> |
| Этаж:             | 5                  |
| Состояние:        | Готово к въезду    |
| Планировка:       | Открытая           |

Запросить схему планировки

**Контактная информация**

Позвоните прямо сейчас!

### +7 (495) 256-44-90

Узнать о специальных условиях аренды возможно только по телефону!

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

**Финансовые условия:**

Ставка арендной платы: 16 500 Р

**Звонок из отдела аренды:**

В бизнес-центре «Ирбис» при аренде

Ищете уют? Хотите все увидеть? Выйдите

Использовано: 0 Вы смотрели: 5 € Войти

| Площадь             | Ставка     | Условия                                     |
|---------------------|------------|---|
| 74 м <sup>2</sup>   | 16 500 Р   | Ставка арендной платы: 16 500 Р             |
| 113 м <sup>2</sup>  | 16 500 Р   | Эксплуатационные расходы: Включены в ставку |
| 165 м <sup>2</sup>  | 16 500 Р   | Климатические услуги: Включены в ставку     |
| 182 м <sup>2</sup>  | 16 500 Р   | Предоплата: 1 месяц                         |
| 203 м <sup>2</sup>  | 15 800 Р   | Строительный дизайн: 2 месяца               |
| 247 м <sup>2</sup>  | 16 500 Р   | Налог: С учетом НДС                         |
| 933 м <sup>2</sup>  | Блок с/двн | Месечная плата: 155 400 Р                   |
| 933 м <sup>2</sup>  | 12 000 Р   |   |
| 1401 м <sup>2</sup> | 12 000 Р   |   |
| 1979 м <sup>2</sup> | 12 000 Р   |   |
| 4000 м <sup>2</sup> | 12 000 Р   |   |
| 6000 м <sup>2</sup> | 12 000 Р   |   |

**Существенные условия договора:**

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| Тип договора: Спец. договора | Прямая аренда: от 11 месяцев |
|------------------------------|------------------------------|

Предложите свою цену! [Подробнее об офисе](#)

В бизнес-центре «Ирбис» при аренде данного помещения действует спец-предложение!

Щедрые подарки по программе лояльности

Чтобы подробнее узнать обо всех актуальных помещениях в бизнес-центре «Ирбис»

Введите Ваш номер  [Жду звонка](#)

менеджер отдела аренды  
Семенов Елена  
перезвонит Вам через **30 секунд**  
и обо всем подробно расскажет.

**Сократи расходы при переезде в новый офис**

Воспользуйся сертификатом на 500 000Р

<https://www.cian.ru/rent/commercial/171049335/>

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческие Ипотека ГИИС

Бизнес-центры Торговые центры Бизнес-контакты

Подстанция в Москве > Коммерческие > Аренда торговых площадей в Москве > 12465 > Торговля/Строительн > метро Тушинская > Бизнес-контакты

Семья, 18.43 327 просмотров, 4 на сайте

### Торговая площадь (В), 10 м<sup>2</sup>

в Бизнес-центре «Академик»

Москва, СВАО р-н Покровское-Стрешнево Волоколамское ш., 116С2 10 м<sup>2</sup>

Тушинская, 12 мин. пешком • Сдается, 12 мин. пешком • Метро: 3 мин. на транспорте

Выборы Показать фотогалерею

**26 500 Р/мес. =**  
31 800 Р за м<sup>2</sup> в год

ПР: 101827-AR12465  
ID 605825

Позвоните телефону  
Написать сообщение

15 фото

Площадь: 10 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 4 Планировка: Свободно Ком: В

Собственник сдает в аренду торговую площадь 10 м<sup>2</sup> под Малый Бизнес. Электроника, Сантехника, Обои, Лаксированная мебель, Отделочные материалы, Инструменты. Кухня и т.д. в Новом Торгово-Офисном Строй Дом «АКАДЕМИК»

ИНОВЫЙ ПРЕМИУМ ТОРГОВО - ОФИСНЫЙ ЦЕНТР / Уникальное расположение / Отличный Ренит / Дешевая Телефония и Интернет / Прекрасная Транспортная доступность.

Торгово - Офисный Центр СТРОЙ ДОМ «АКАДЕМИК» класса «В+» офисные здания.

Станция метро Тушинская, 12 минут пешком (3 остановки транспорт) - остановки перед входом в БЦ Волоколамское ш., 116С2. Отдельный блок 10 м<sup>2</sup> - новый Двухэтажный вариант класса «В+», светодиагностика, теплые рабочие места, компьютерные и телефонные сети, телефоны \* Интернет (3 маршрута провайдеров), охраняемая Автопарковка, бесплатная система парковки, Надротное Кафе-Столовая, круглосуточная охрана, планш. Аренда. Арендная плата 25000 рублей в месяц, УОН, НДС не облагается, включая все эксплуатационные расходы. Собственник. Предоставляется Арендная Квитанция.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвоните телефону

**Узнайте больше**

| Цена                             | Тип аренды             | Прочие условия |
|----------------------------------|------------------------|----------------|
| 26 500 Р/мес.                    | Тип аренды             | Прочие условия |
| 31 800 Р за м <sup>2</sup> в год | Срок аренды            | Длительный     |
| УОН                              | Уникальный срок аренды | 12 мес.        |
| Обслуживатель платен             | Дорожная ситуация      | ДА             |
| Коммунальные платежи             | Состояние помещений    | -              |
| Эксплуатационные расходы         | Возможность выезда     | -              |

26 фотогалерея

ЦИАН Арнда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ЛИН

Бизнес-центры Торговые центры Склады/коммерция

Подмосковье > Москва > Коммунальный > Арнда торгового помещения в Москве > ЦАО > Северное ЦАО > метро Саввинское > улица Сергея Лаврентьева

29 июл, 20:41 42 просмотра, 0 в избранном

### Торговая площадь, 41,5 м<sup>2</sup>

в торговом центре «Свердловский мир»  
 Москва, ЦАО, р-н Северное Тушино, ул. Сергея Лаврентьева, 1А, 1й этаж  
 Метро Саввинское, 5 мин. пешком

160 024 Р/мес. +  
 48 272 Р за м<sup>2</sup> в год

380  
 ID 856747

Показать телефон  
 Показать описание

3D-френз

Метрополитен ЦАО Описание На карте Выставить объявление

41,5 м<sup>2</sup> 2 этаж Свободно

Предлагается в аренду помещение на 2м этаже ТЦ. Торговый Центр «Свердловский мир» - современное качественное гипермаркетное здание, общей площадью 4800 кв.м. ТЦ расположен у выхода на метро, где пиковый трафик достигает 4500 человек в час пик. Аренда 11 мес. стоимость 160 000р, эксплуатационные расходы включены, счетчик.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

**Условия сделки**

|                          |                                  |                         |               |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена                     | 160 024 Р/мес.                   | Тип аренды              | Прямая аренда |
| Ставка                   | 48 272 Р за м <sup>2</sup> в год | Срок аренды             | Длительный    |
| Налог                    | ФСН                              | Минимальный срок аренды | -             |
| Обеспечительный платеж   | 160 000 Р                        | Арендные комиссии       | 2%            |
| Нанесенные платежи       | -                                | Стоимость парковки      | -             |
| Эксплуатационные расходы | -                                | Комиссия от клиента     | -             |
| Гарантия                 | 1 месяц                          |                         |               |

Узнать условия Показать описание

Тип помещения в торговом комплексе  
 Состояние Теплый ремонт

Торговая площадь, 41,5 м<sup>2</sup>

160 024 Р/мес. +  
 48 272 Р за м<sup>2</sup> в год

380  
 ID 856747

Показать телефон  
 Показать описание



Торговая площадь (В), 15 м<sup>2</sup>  
в торговом центре «Медиаполис, Митино»  
Медиа С340, р-н Митино, Митинская ул, 3Ф, 1 этаж  
Митино, 12 этаж, торговля

39 900 Р/мес. =  
31 920 Р за м<sup>2</sup> в год

ИП  
Митино  
Агентство недвижимости  
24 объявления

Позвонить телефону  
Написать объявлению

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

| Условия сделки           |                                  |                         |               |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена                     | 39 900 Р/мес.                    | Тип аренды              | Полная аренда |
| Срок                     | 31 920 Р за м <sup>2</sup> в год | Срок аренды             | Длительный    |
| Налог                    | ИФН                              | Минимальный срок аренды | -             |
| Обеспечительный взнос    | -40 000 Р                        | Арендный аванс          | Нет           |
| Консультационный платеж  | -                                | Стоимость аренды        | -             |
| Эксплуатационные расходы | Включены                         | Внесение ст. аренды     | -             |
| Предоплата               | 1 месяц                          |                         |               |

Узнать условия  
Позвонить телефону

Тип помещения: в торговом центре  
Состояние: Только ремонт  
Мебель: Есть  
Парковка: Наземная  
Парковка: Соплатная

http://sector-sb.ru/catalog/ops/produksiya\_kompanii\_bolid/integriruvannaya\_sistema\_orion/bolid\_orion\_programmnoe\_obespechenie/bo  
lidarm\_orion\_isp\_127

**SEKTOR-CB**  
Системы безопасности и связи

Телефон: (495) 150-15-47, (812) 677-85-80  
info@sector-sb.ru

Главная | Новости | Монтаж | Проектирование | Вакансии | Директория | Контакты | Информация по заказам и доставке

Поиск товара:

Каталог оборудования | Прайс-листы | Корзина заказов

Продукция:

- ABLOY
- AzzardTec
- Adamo
- Anitel
- Axa
- BODET
- Beiden
- CAME
- CISA
- CQR
- CUB

Видеонаблюдение | Страницы-шаблоны

Каталог / Автоматизированное рабочее место / Программное обеспечение БОИП / Автоматизированная система "Орион" / Программное обеспечение / АРМ "Орион" исп.127 Бolid

### АРМ "Орион" исп.127 Бolid Автоматизированное рабочее место

Производитель: **Бolid**

Купить АРМ "Орион" исп.127 Бolid по выгодной цене в магазине SEKTOR-CB:

Розничная цена: **62 920 руб.**  
Оптовая цена: **57 257 руб.**  
Для дилера: **Заявить!**

[В корзину](#)

Доставка: по всей России (со склада в Москве или Санкт-Петербурге)  
Задать вопросы менеджеру:  
Москва: (495) 150-15-47  
СПб: (812) 677-85-80

Описание АРМ "Орион" исп.127 Бolid:

http://www.teplovoy.ru/boylery/kosvennye/Buderus/Logalux-LT-200-1.html

**ТЕПЛОВОЙ**

Качество и Безопасность | Информальный центр | Профессиональная гарантия | Качество материалов | оперативность

(495) 510-32-26

защиты пожар. безопасности | защита отрав. безопасности | надежные материалы | сравните выделенные модели | оформите заказ

Главная > Бойлеры > косвенного нагрева > Buderus > Logalux LT 200/1

### Бак-водонагреватель Buderus Logalux LT 200/1

Объем бака, л: 200  
Тепловая мощность, кВт: 50  
Подключение: электрическое, нет  
Возможность монтажа под котлом: нет  
Модель котла для монтажа с данным баком: **Logano S 125**  
Габариты (В x Ш x Г), мм: 856x556x1147  
Вес, кг: 112

**96 292 руб.**  
1 310 €

скидка на весь заказ до 45%  
Монтаж и пусконаладка отдельной Бuderus - скидка 20%

[ЗАКАЗАТЬ](#)

[В СРАВНЕНИЕ](#)

[фото и цены](#)  
[характеристика](#)  
[все модели баков LT](#)

Подбор мощности котла и бойлера

https://ru.gearbest.com/surveillance-camera-system/pp\_1606378.html?wid=1433363

The screenshot shows the GearBest website interface. At the top, there is a navigation bar with the GearBest logo, a search bar, and links for 'Войти', 'Мои избранное', and 'Корзина'. Below the navigation bar, there are several promotional banners and category links. The main product listing is for a 'Беспроводная IP-камера с беспроводным IP-телефоном 4CH IR 720P Outdoor - Белый'. The price is listed as 16013.42 руб. The product image shows a black base unit with four white camera modules and several accessories like cables and a power adapter. The page also displays shipping information, including 'БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА' and a delivery time of 10-15 working days.

https://www.dns-shop.ru/product/dd3aa91c5715615e/ulicnaa-kamera-falcon-eye-fe-i80s15m/?utm\_referrer=https%3a%2f%2fwww.google.ru%2f&fa821dba\_ipp\_uid2=0q1MucAZBBbcj68A%2f9B70DDrrtN32qSXo7CIMuA%3d%3d&fa821dba\_ipp\_uid1=1531238965354&fa821dba\_ipp\_key=1531238965355%2F5FuRpgcBBz3ApVNOH4KArA%3d%3d

The screenshot shows the DNS Shop website interface. At the top, there is a navigation bar with the DNS logo, a search bar, and links for 'Сравнение', 'Избранное', and 'Корзина'. Below the navigation bar, there is a yellow notification banner about delivery delays. The main product listing is for a 'Уличная камера Falcon Eye FE I80C/15M'. The price is listed as 1 199 P. The product image shows a black street camera mounted on a black pole. The page also displays a star rating of 4.5 out of 5, a 'Купить' button, and a 'FALCON EYE' logo. The bottom of the page shows the DNS Shop logo and a search bar.

http://tricolorkin.ru/item/102-besprovodnoj-komplekt-videonablyudeniya-wi-fi-720-p-hd-cctv

The screenshot shows a website page for a wireless video surveillance kit. The main product is titled "Беспроводной комплект видеонаблюдения WI-FI 720 P HD Антен" with a price of 19990 руб. The page features a central image of the camera and a sidebar with a catalog of other products like "Сувениры FIFA RUSSIA 2018" and "Интернет в частной зоне". There are also promotional banners for "Комплект Триколор ТВ" and "Шок цена на Триколор ТВ".

http://empc.ru/e-store/compact\_pc\_Sintronex\_sbox/SBOX-2030.html

The screenshot shows a website page for the SBOX-2030 compact PC. The product is titled "SBOX-2030" with an article number "ES-Sintronex-EPC-SBOX-9137" and a price of 435.00 y.e. (27 990.25 руб. с НДС). The page includes a product image, a specification section, and a "СКИДКА 5 ПРОИЗВОДИТЕЛЯ" badge. The website header features the "EMPC" logo and contact information: "+7 (495) 648-60-47".

https://www.tinko.ru/catalog/product/023006/

The screenshot shows the product page for a portable powder fire extinguisher (ОП-2) on the Tinko website. The page features a navigation bar with links like 'О компании', 'Новости', and 'Как купить?'. The main header includes the Tinko logo and a search bar. A sidebar on the left contains a 'Каталог товаров' button. The product image shows a red fire extinguisher. The product details include the name 'Огнетушитель порошковый закачной, переносной', code '023006', and manufacturer 'ЮрПоливест'. Pricing is shown for three quantities: 1 unit for 371.00 rubles, 5 units for 368.00 rubles, and 10 units for 365.00 rubles. A 'Добавить в корзину' button is visible. A brief description at the bottom states it is designed for extinguishing fires of classes A, B, C, and electrical fires of category Z.

http://www.pojarnie-rukava.ru/catalog/ognetushiteli-poroshkovyye-uglekislotnyie.html

The screenshot displays the catalog page for fire extinguishers on the Pojarnie-Rukava website. The page has a dark sidebar with a navigation menu including 'Пожарные рукава', 'Пожарные рукава', 'Рукава', 'Пожарные шкафы', 'Огнетушители', 'Пожарный костюм', 'Шапки и головные покрывала', and 'Мотопожарники'. The main content area features a list of extinguisher types and their prices. Below the list is an image of several fire extinguishers.

*У нас можно купить огнетушители порошковые, углекислотные, самосрабатывающие и другие виды огнетушителей, ампульные и лесные ранцевые. Также в наличии имеются подставки и крепежи для крепления огнетушителя на стену или в багажнике автомобиля.*

*Продажа осуществляется оптом и в розницу с доставкой по Москве и России.*

*Предлагаем услуги: перезарядка, освидетельствование, ремонт и заправка огнетушителей в Москве.*

**Основные цены на огнетушители**

| Порошковые           | Углекислотные  | Воздушно-пенные  | Самосрабатывающие  |
|----------------------|----------------|------------------|--------------------|
| ОП-2 (255р.)         | ОУ-2 (550р.)   | ОВП-4 (500р.)    | ОСП-1,2 (570р.)    |
| ОП-3 (310р.)         | ОУ-3 (600р.)   | ОВП-8 (670р.)    | Буран-2.5 ( 990р.) |
| <b>Углекислотные</b> | ОУ-5 (925р.)   | ОВП-50 (2500р.)  | Буран-2.5к(2290р.) |
| ОП-5 (370р.)         | ОУ-10 (1800р.) | ОВП-100 (5700р.) | Буран-8 ( 2440р.)  |
| ОП-8 (580р.)         | ОУ-20 (3200р.) |                  | Буран-8к (4590р.)  |
| ОП-50 (2590р.)       | ОУ-40 (4450р.) |                  |                    |
| ОП-100 (4490р.)      | ОУ-80 (9900р.) |                  |                    |

http://www.unfire01.ru/pozharnyj-magazin/product/ognetushiteli-poroshkovyie\_OP-4\_5l\_abce.html

Телефон: (495) 545-16-15  
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Продукция  
Контакты и доставка  
Спецпредложения  
Справочная информация  
Прайс-лист

Каталог товаров

Главная / Каталог товаров / Огнетушители порошковые ОП-4 (5л) (тип А,В,С,Е)

Огнетушители порошковые ОП-4 (5литров) А,В,С,Е

Технические характеристики

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Огнетуш. вещество          | Огнетушащий порошок |
| Вместимость корпуса        | 4 л                 |
| Масса заряда               | до 3.7 кг           |
| Длина струи огнетуш. в-ва  | 3 м                 |
| Время подачи огнетуш. в-ва | 6 сек               |
| Габаритные размеры         | 450х320х305 мм      |
| Масса                      | 5.6 кг              |

Цена: 329 руб.

Заказать

Огнетушитель порошковый ОП-4

Спецпредложения

Резина порошковая 1.1 мм  
Батарея автомобильная 12V 55Ah

http://www.pojarnie-rukava.ru/catalog/ognetushiteli-poroshkovyie-uglekislotnyie.html

Пожарное оборудование • Компания • Нормы и правила • Услуги • Прайс-лист • Статьи и новости • Заказы

Каталог рукавов

Пожарные рукава Углекислотные 1.6 МПа

Пожарные рукава Стальной 1.4 МПа

Пожарные рукава Легкоиспаряющие 1.4 МПа

Пожарные рукава Аристок 1.4 МПа

Пожарные рукава Руслан 1.4 МПа

Рукава износостойкие

Рукава пожарные садовые

Витаминизированные

Техническое обслуживание рукавов

Пожары в Пензенской

Пожарные рукава 181.831

Лесной противопожарные

Пожарные рукава

Огнетушители

Огнетушитель углекислотный

Главная >> Пожарное оборудование >> Огнетушители

## Огнетушители

У нас можно купить огнетушители порошковые, углекислотные, самосрабатывающие и другие виды огнетушителей, эмульсионные и лесные ранцевые. Также в наличии имеются подставки и крепежи для крепления огнетушителя на стену или в багажнике автомобиля.

Продажа осуществляется оптом и в розницу с доставкой по Москве и России.

Предлагаем услуги: перезарядка, освидетельствование, ремонт и заправка огнетушителей в Москве.

Остаток шпак на огнетушители

| Порошковые      | Углекислотные  | Воздушно-пенные  | Самосрабатывающие |
|-----------------|----------------|------------------|-------------------|
| ОП-2 (250р.)    | ОУ-2 (550р.)   | ОВП-4 (500р.)    | ОСП-1.2 (570р.)   |
| ОП-3 (315р.)    | ОУ-3 (690р.)   | ОВП-8 (670р.)    | Бурен 2.5 (590р.) |
| ОП-4 (350р.)    | ОУ-5 (825р.)   | ОВП-50 (3500р.)  | Бурен 2.5с2290р.) |
| ОП-6 (370р.)    | ОУ-10 (1800р.) | ОВП-100 (5700р.) | Бурен-8 (2440р.)  |
| ОП-8 (590р.)    | ОУ-20 (3200р.) |                  | Бурен-8s (4590р.) |
| ОП-10 (6100р.)  | ОУ-40 (4490р.) |                  |                   |
| ОП-100 (4400р.) | ОУ-80 (9940р.) |                  |                   |

http://www.unfire01.ru/pozharnyj-magazin/product/OP-50\_z\_VSE\_50kg.html

UN FIRE01.ru  
Пожарное оборудование

Телефон: (495) 545-16-15  
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

- Продукция
- Контакты и доставка
- Спецпредложения
- Справочная информация
- Прайс-лист

Каталог товаров

Главная / Каталог товаров / [огнетушители](#) / [огнетушители](#)

ОП-50 (а) В,С,Е (50л)

Цена: 2719 руб

Заказать

Огнетушитель порошковый ОП-50

Технические характеристики

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Огнетушитель              | Огнетушащий порошок |
| Вместимость корпуса       | 50 л                |
| Масса заряда              | до 42,5 кг          |
| Длина струи огнетушителя  | 8 м                 |
| Время подачи огнетушителя | 30 сек              |
| Габаритные размеры        | 1820x465x480 мм     |
| Вес                       | 85 кг               |

Спецпредложения

Резина пожарная 1,1 мм  
Батарея автомобильная 12V 40Ah

Резина пожарная 1,1 мм  
Батарея автомобильная 12V 40Ah

http://www.pojarnie-rukava.ru/catalog/ognetushiteli-poroshkovyye-uglekislotnyie.html

Пожарное оборудование

Каталог рукавов

Пожарные рукава Углекислотные 1,6 МПа

Пожарные рукава Стальной 1,4 МПа

Пожарные рукава Порошковые 1,4 МПа

Пожарные рукава Азотные 1,4 МПа

Пожарные рукава Ручные 1,4 МПа

Рукава износостойкие

Рукава пожарные складные

Витонитовые рукава

Техническое обслуживание рукавов

Пожарные рукава Пневматические

Пожарные рукава 180 МПа

Лесные противопожарные рукава

Пожарные рукава

Огнетушители

Огнетушитель порошковый

Огнетушитель углекислотный

Пожарное оборудование

Главная >> Пожарное оборудование >> [Огнетушители](#)

## Огнетушители

У нас можно купить огнетушители порошковые, углекислотные, самосрабатывающие и другие виды огнетушителей, ампульные и лесные ранцевые. Также в наличии имеются подставки и крепежи для крепления огнетушителя на стену или в багажнике автомобиля.

Продажа осуществляется оптом и в розницу с доставкой по Москве и России.

Предлагаем услуги: перезарядка, освидетельствование, ремонт и заправка огнетушителей в Москве.

Остаток запасов на огнетушители:

| Порошковые      | Углекислотные                | Воздушно-пенные  | Самосрабатывающие |
|-----------------|------------------------------|------------------|-------------------|
| ОП-2 (255р.)    | <a href="#">ОУ-2 (620р.)</a> | ОВП-4 (500р.)    | ОСП-1,2 (570р.)   |
| ОП-3 (315р.)    | ОУ-3 (690р.)                 | ОВП-8 (670р.)    | Бурен 2,5 (590р.) |
| ОП-4 (350р.)    | ОУ-5 (825р.)                 | ОВП-50 (3500р.)  | Бурен 2,5с2290р.) |
| ОП-6 (370р.)    | ОУ-10 (1800р.)               | ОВП-100 (6700р.) | Бурен-8 (2440р.)  |
| ОП-8 (590р.)    | ОУ-20 (3200р.)               |                  | Бурен-8s (4590р.) |
| ОП-60 (2590р.)  | ОУ-40 (4490р.)               |                  |                   |
| ОП-100 (4400р.) | ОУ-80 (9900р.)               |                  |                   |

www.pojarnia.ru/katalog/ognetushiteli-poroshkovyye-uglesislottnye.html

Пожарное оборудование

## Каталог рукавов

- Пожарные рукава Углекислоты 1.4 МПа
- Пожарные рукава Стальцы 1.4 МПа
- Пожарные рукава Порошковые 1.4 МПа
- Пожарные рукава Аристон 1.4 МПа
- Пожарные рукава Рунол 1.4 МПа
- Руководства по эксплуатации
- Руководства по монтажу
- Техническое оборудование рукава
- Соединители
- Пожарные рукава МВМ
- Ленты проволочные
- Пожарные рукава
- Огнетушители

Огнетушители

У нас можно купить огнетушители порошковые, углекислотные, самосрабатывающие и другие виды огнетушителей, эмульсионные и лесные ранцевые. Также в наличии имеются подставки и крепежи для крепления огнетушителя на стену или в багажнике автомобиля.

Продажа осуществляется оптом и в розницу с доставкой по Москве и России.

Предлагаем услуги: перезарядка, освидетельствование, ремонт и заправка огнетушителей в Москве.

Основные типы огнетушителей

| Порошковые      | Углекислотные  | Воздушно-пенные  | Самосрабатывающие |
|-----------------|----------------|------------------|-------------------|
| ОП-2 (255р.)    | ОУ-2 (550р.)   | ОВП-4 (505р.)    | ОСП-1.2 (570р.)   |
| ОП-3 (315р.)    | ОУ-3 (1000р.)  | ОВП-8 (675р.)    | Буран-2.5 (590р.) |
| ОП-4 (350р.)    | ОУ-5 (925р.)   | ОВП-50 (3500р.)  | Буран-2.5с2290р)  |
| ОП-5 (370р.)    | ОУ-10 (1800р.) | ОВП-100 (5700р.) | Буран-8 (2440р.)  |
| ОП-8 (590р.)    | ОУ-20 (3263р.) |                  | Буран-8s (4590р.) |
| ОП-60 (2598р.)  | ОУ-40 (4490р.) |                  |                   |
| ОП-100 (4480р.) | ОУ-80 (5980р.) |                  |                   |

[http://master-gnk.ru/podstavki\\_pod\\_ognetushiteli\\_](http://master-gnk.ru/podstavki_pod_ognetushiteli_)

master-gnk.ru/podstavki\_pod\_ognetushiteli\_

- Избирем автомобильную пневматику
- Подарки
- Газовые срединительные станции
- Жилые сигнальные ленты уведомительные
- Заняв свободный блок
- Индикатор пожарный ручной
- КОМПЛЕКТ нагнетание воздуха для формирования мест хранения НАБОР АВТОМОБИЛИСТА
- СОБЛЮДАТЕЛЬНАЯ АРМАТУРА
- Средства защиты
- Уровень Пожарной Безопасности
- Щит пожарный - бренд ТУМАН
- Цены для такси
- Все про огнетушители
- Действие сотрудников на случай возникновения пожара
- ИСПЫТАНИЕ ПК и Параллельное руление
- ОГНЕЗАЩИТА
- СИГНАЛИЗАЦИЯ (АПС)
- ПЛАНЫ ЭВАКУАЦИИ
- ЖУРНАЛЫ
- Выбираем опухатель для автомобиля, грузовика, автобуса
- Где и как разместить

Порошковый элеонид-порошковой краской в красный цвет по стандарту RAL 3002. Срок службы такой подставки составляет 10 лет.

### Подставка для огнетушителя в компании «ГНК МАСТЕР»

Осуществление поставок с собственного склада и наличие индивидуальной упаковки каждой модели гарантирует качество и надежность продукции, как при транспортировке, так и при дальнейшем ее хранении. Цвет продукции - по выбору заказчика. Визуально выделены следующие подставки для огнетушителей:

- Подставка под огнетушитель П-10**  
Габаритные размеры: 170x450x170  
Для размещения огнетушителей массой до 5 кг (ОП-2, ОП-3, ОП-1, ОП-2)  
Стоимость: 250-00 руб.
- Подставка под огнетушитель П-15**  
Габаритные размеры: 200x450x200  
Для размещения огнетушителей массой до 8 кг (ОП-4, ОП-5, ОП-3, ОП-5)  
Стоимость: 260-00 руб.
- Подставка под огнетушитель П-20**  
Габаритные размеры: 230x450x230  
Для размещения огнетушителей массой до 13 кг (ОП-6, ОП-8, ОП-5, ОП-7)



<https://samospas.ru/catalog/pozharnoe-oborudovanie/protivogazy-briz/protivogaz-grazhdanskij-gp-7b>

**САМО СПАС**

Введите артикул или название

Корзина пуста

+ 7 495 640-38-38

Заказать обратный звонок

КАТАЛОГ | О КОМПАНИИ | ОПЛАТА И ДОСТАВКА | КОНТАКТЫ

КАТАЛОГ > ПОЖАРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ > ПРОТИВОГАЗЫ БРИЗ > ПРОТИВОГАЗ ГРАЖДАНСКИЙ ГП-7Б

## Противогаз гражданский ГП-7Б

**2 850 Р** [Купить](#)

Гражданский противогаз ГП-7Б (ГП-7БМБ) - аналог гражданского противогаза ГП-7 (ГП-7Б) с улучшенными защитными и эргономическими свойствами. В процессе его разработки использован мировой опыт применения новейших технологий и оригинальных технических решений. ГП-7 Предназначен для защиты органов дыхания, глаз и кожи лица человека от отравляющих веществ, радиоактивной пыли, биологических аэрозолей. Фильтрующе-поглощающая коробка ГП-7Б:

В отличие от металлической ФБК применение пластиковой коробки обеспечивает:

- отсутствие коррозии корпуса;
- уменьшение веса коробки (и в целом противогаза);
- за счет обратной деформации материала сведена к минимуму вероятность создания условий для проникновения воздуха вдоль стенок корпуса;
- наполнение коробки современным углем-катализатором позволило существенно улучшить защитные свойства противогаза, расширить границы его применения, исключить тем самым использование дополнительных патронов ДПГ-1, ДПГ-3;

<http://www.abc01.ru/rukava.php>

www.abc01.ru/rukava.php

- Пожарные шкафы
- Головки соединительные
- Стволы пожарные
- Вентили
- Гидранты пожарные и подставки
- Водопольное оборудование
- Пожарные щиты и стелды
- Двери противопожарные
- Муфты противопожарные
- Сварение пожарных
- Спец. одежда
- Лестницы, средства спасения
- Противогазы, средства защиты
- Насосы и пожарные вешалки
- Пенособразователи
- Огнезащитные составы
- Пожарные извещатели, датчики
- Звоки, планшеты, световые указатели
- Осветительные устройства
- Диэлектрическая продукция
- Электрооборудование
- Сантехника
- Светочная аппаратура
- Аварийно - спасательное оборудование
- Системы автоматического пожаротушения
- Предохранительные пояса, когти, лазы

| Наименование   | от 200 т.р. | от 30 до 200 т.р. | до 30 т.р. |
|--|-------------|-------------------|------------|
| <b>Рукава пожарные УВЛ (для антураквартирного пожаротушения), пожарный кран ПК-Б</b> |             |                   |            |
| Рукав 19 мм УВЛ, пожарный кран ПК-Б (рукав 15м, ствол, штуцер, 2 катушка)            | 190,00р.    | 195,00р.          | 200,00р.   |
| Рукав 19 мм УВЛ-С в сумке (рукав 15м, ствол, штуцер, 2 катушка)                      | 250,00р.    | 205,00р.          | 210,00р.   |
| Рукав 19 мм с шкафом мет. (рукав 15м, ствол, штуцер, 2 катушка)                      | 380,00р.    | 400,00р.          | 420,00р.   |
| <b>Рукава пожарные напорные для пожарного крана (1,0 МПа)</b>                        |             |                   |            |
| Рукав 51 мм с головками ГР-50П (пластик)   | 15м         | 410,00р.          | 415,00р.   |
| Рукав 51мм с головкой ГР-50П и стволом РС 50.01П (пластик)                           | 15м         | 420,00р.          | 425,00р.   |
| Рукав 51 мм с головками ГР-50 (ГР-50А-П)   | 15м         | 430,00р.          | 440,00р.   |
| Рукав 51 мм с головкой ГР-50 и стволем РС-50.01                                      | 15м         | 450,00р.          | 460,00р.   |
| Рукав 51 мм без головок  | 20м         | 345,00р.          | 350,00р.   |
| Рукав 51 мм с головками ГР-50П (пластик)   | 20м         | 410,00р.          | 415,00р.   |
| Рукав 51мм с головкой ГР-50П и стволем РС 50.01П (пластик)                           | 20м         | 420,00р.          | 425,00р.   |
| Рукав 51 мм с головками ГР-50А (ГР-50А-П)  | 20м         | 440,00р.          | 445,00р.   |
| Рукав 51 мм с головкой ГР-50А и стволем РС-50.01А                                    | 20м         | 450,00р.          | 460,00р.   |
| Рукав 66 мм без головок  | 20м         | 440,00р.          | 445,00р.   |
| Рукав 66 мм с головками ГР-70А (ГР-70А-П)  | 20м         | 520,00р.          | 525,00р.   |
| Рукав 66 мм с головкой ГР-70А и стволем РС 70.01А                                    | 20м         | 630,00р.          | 640,00р.   |
| Рукав 77 мм без головок  | 20м         | 1100,00р.         | 1125,00р.  |
| Рукав 77 мм с с головками ГР-80  | 20м         | 1350,00р.         | 1360,00р.  |

https://www.pogzashita.ru/shop/91/desc/stvol-rs-50

6 (918) 357 7230 - Краснодар КАТАЛОГ О компании Прайс Оплата Доставка Контакты

**ПожЗащита.RU**  
пожтрем - пожарки

Напишите, что вы ищете

Вход Корзина

Огнезащита Лакокрасочные материалы Антикоррозийка Пожарное оборудование Средства индивидуальной защиты Двери Услуги

Главная → Пожарное оборудование → Пожарные стволы → Для пожарных ручных → Ствол РС-50 А

### Ствол РС-50 А

Ствол пожарный ручной (алюминиевый) 50 мм

[Подробнее](#)

Цена: **147.00 руб.**

**ДОБАВИТЬ В КОРЗИНУ**  
Купить в один клик

https://leroymerlin.ru/product/teplogenerator-zhidkotoplivnyy-ballu-bhdp-30-15095065/

Рейтинг: **ВОСХИЩАЮЩАЯСЯ** Любимый магазин: **СЫСРЕЧКА ИСКУССТВО**

КАТАЛОГ Поиск по советам, товарам, услугам

СПИСОК ПОКУПОК КОРЗИНА

СТАВКА КАТАЛОГ ВОДОСНАБЖЕНИЕ ТЕПЛОВЫЕ ПУЩИ И НАГРЕВАТЕЛИ ДИСТАНЦИОННЫЕ ТЕПЛОВЫЕ ПУЩИ

### Теплогенератор жидкотопливный Ballu ВНДР-30, 30 кВт

[Артикул: 15095065] **5** отзывов

**15 995,00** Р.шт.

СПОСОБЫ ПОЛУЧЕНИЯ ТОВАРА:  
Доставка Самовывоз

**1** шт. **В КОРЗИНУ**

ПОДРОБНЕЕ НАМЫСЛИ: не выбран

Оформление заказа: global.uz.fairfax.net

Оформить заказ: [СМОТРЕТЬ НАМЫСЛИ](#)

Итого к оплате: 15 995,00 руб. (с НДС) 20.07.2018 12:50

https://www.tinko.ru/catalog/product/075012/

The screenshot shows the product page for 'Тромбон-УМ4-240 класса D' on the Tinko website. The page features a navigation menu at the top with links like 'О компании', 'Новости', and 'Как купить?'. The main content area includes the product name, a brief description, and three pricing options: 'Розничная' (48 552,00 руб.), 'Малый опт' (46 124,50 руб.), and 'Оптовая' (43 697,00 руб.). A 'Добавить в корзину' button is visible. The browser's address bar shows the URL 'https://www.tinko.ru/catalog/product/075012/'.

http://antipark.ru/urna-betonnaya-ubm-2.html

The screenshot shows the product page for 'Урна бетонная для мусора УБМ-2' on the antipark.ru website. The page has an orange and white color scheme. It features a navigation menu on the left with links like 'Главная', 'Галерея', and 'Прайс-лист'. The main content area includes the product name, a description, and pricing information: 'Цена за шт.' (2199р) and 'Стоимость доставки' (1200р). A large image of the trash can is shown at the bottom. The browser's address bar shows the URL 'http://antipark.ru/urna-betonnaya-ubm-2.html'.



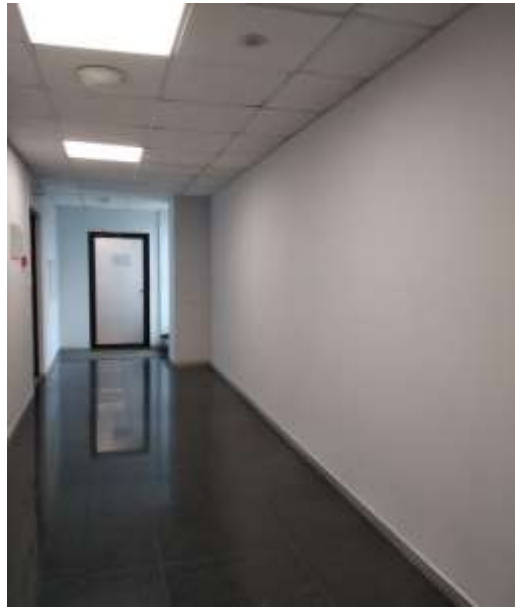


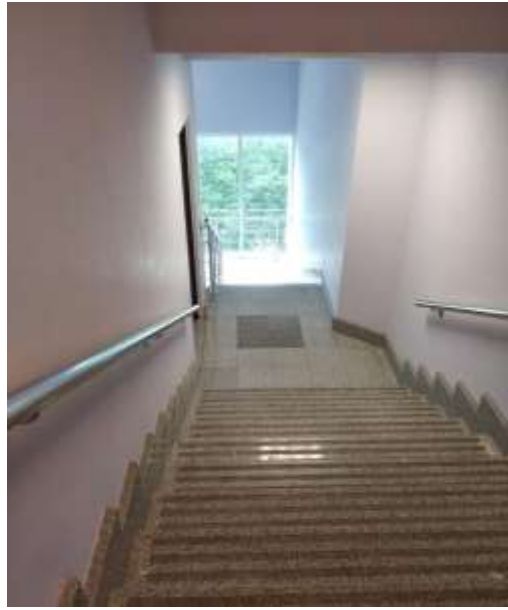


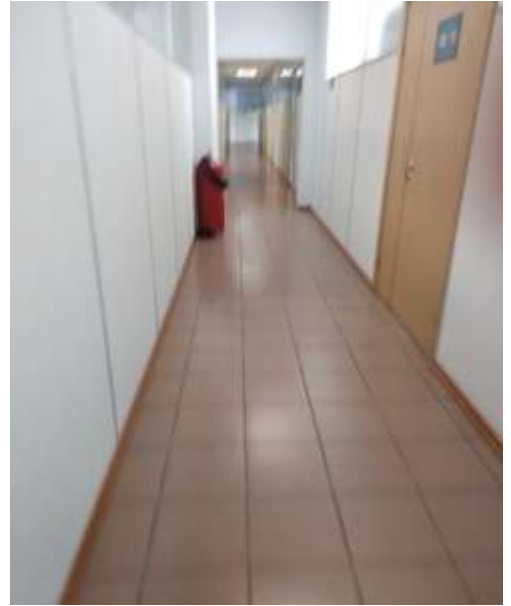
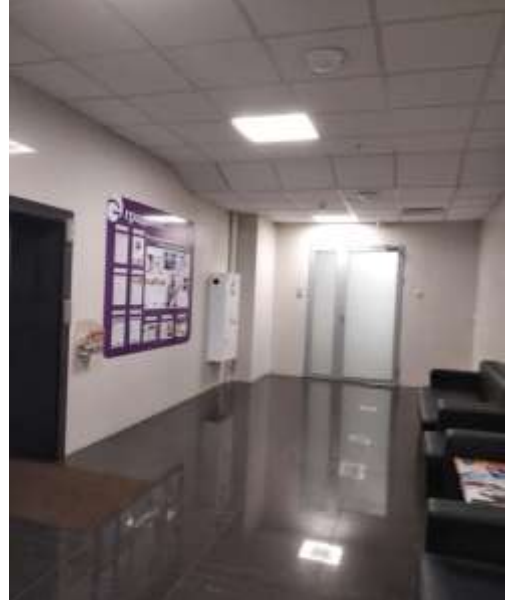




















# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 09 ФЕВ 2010 " г.

Документы-основания: Договор купли-продажи № 14-231/05 от 01.06.2005 г. с Открытым акционерным обществом "Тушинский машиностроительный завод". Заявление на регистрацию права собственности (в связи с разделением объекта) от 14.01.2010 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС"  
ИНН/КПП: 7714299269/772501001  
Место нахождения: 115419, г. МОСКВА, ул. ХАВСКАЯ, д. 24, корп. 1  
Зарегистрировано: 13.02.2003 г., Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г. Москвы,  
ОГРН: 1037714013480

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. СВОБОДЫ, д. 29  
Наименование: Помещение  
Назначение: нежилое  
Площадь: 282,3 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-08/021/2010-054

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 09 ФЕВ 2010 " года сделана запись регистрации № 77-77-08/021/2010-054



Регистратор

ДЕНИСОВА И. Г.

# МОСКВА

77АМ

№ 013894

Перечень помещений:

этаж I пом. II ком. I

Денисова М. Г.

Регистратор



МОСКВА





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " " 09 ФЕВ 2010 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи № 14-231/05 от 01.06.2005 г. с Открытым акционерным обществом "Тушинский машиностроительный завод". Заявление на регистрацию права собственности (в связи с разделением объекта) от 14.01.2010 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС"

ИНН/КПП: 7714299269/772501001  
Место нахождения: 115419, г. МОСКВА, ул. ХАВСКАЯ, д. 24, корп. 1  
Зарегистрировано: 13.02.2003 г., Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г. Москвы,  
ОГРН: 1037714013480

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. СВОБОДЫ, д. 29  
Наименование: Помещение  
Назначение: нежилое  
Площадь: 890,5 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-08/021/2010-055

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 09 ФЕВ 2010 года  
сделана запись регистрации № 77-77-08/021/2010-055

Регистратор



ДЕНИСОВА И. Г.

77 АМ

№ 013895

Перечень помещений:

этаж 2 пом. I ком. 1-7, 9, 15-20, 22-31, 34, 37

Регистратор



Денисова И Г.



МОСКВА



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " " 09 ФЕВ 2010 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи № 14-231/05 от 01.06.2005 г. с Открытым акционерным обществом "Тушинский машиностроительный завод", Заявление на регистрацию права собственности (в связи с разделением объекта) от 14.01.2010 г.

Субъект (субъекты) права: **Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС"**  
ИНН/КПП: 7714299269/772501001  
Место нахождения: 115419, г. МОСКВА, ул. ХАВСКАЯ, д. 24, корп. 1  
Зарегистрировано: 13.02.2003 г., Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г. Москвы,  
ОГРН: 1037714013480

Вид права: **собственность**

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. СВОБОДЫ, д. 29  
Наименование: Помещения  
Назначение: нежилое  
Площадь: 880,7 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: **77-77-08/021/2010-056**

Существующие ограничения (обременения) права: **НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 09 ФЕВ 2010 года  
сделана запись регистрации № 77-77-08/021/2010-056

Регистратор 

ДЕНИСОВА И. Г.

77 АМ

№ 013896

Перечень помещений:

этаж 1 пом. I ком. 5, этаж 2 пом. I ком. 35, этаж 3 пом. I ком. 1-15, 17-25,  
27, 28, 30-32, 34-45

Регистратор



Денисова И. Е.



МОСКВА

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 09 ФЕВ 2010 " г.

Документы-основания: Договор купли-продажи № 14-231/05 от 01.06.2005 г. с Открытым акционерным обществом "Тушинский машиностроительный завод". Заявление на регистрацию права собственности (в связи с разделением объекта) от 14.01.2010 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС"  
ИНН/КПП: 7714299269/772501001  
Место нахождения: 115419, г. МОСКВА, ул. ХАВСКАЯ, д. 24, корп. 1  
Зарегистрировано: 13.02.2003г., Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №14 по Северному административному округу г.Москвы,  
ОГРН: 1037714013480

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. СВОБОДЫ, д. 29  
Наименование: Помещения  
Назначение: нежилое  
Площадь: 1848,1 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-08/021/2010-052

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 09 ФЕВ 2010 " года  
сделана запись регистрации № 77-77-08/021/2010-052

Регистратор: Денисова Н. Г.



Перечень помещений:

этаж 4 пом. I ком. 1-5, 5а, 6-24, 24а, 24б, 24в, 24г, 24д, 24е, 24ж, 25, 25а,  
25б, 25в, 25г, 26-30, 30а, 31-33, 33а, 34-43

Регистратор



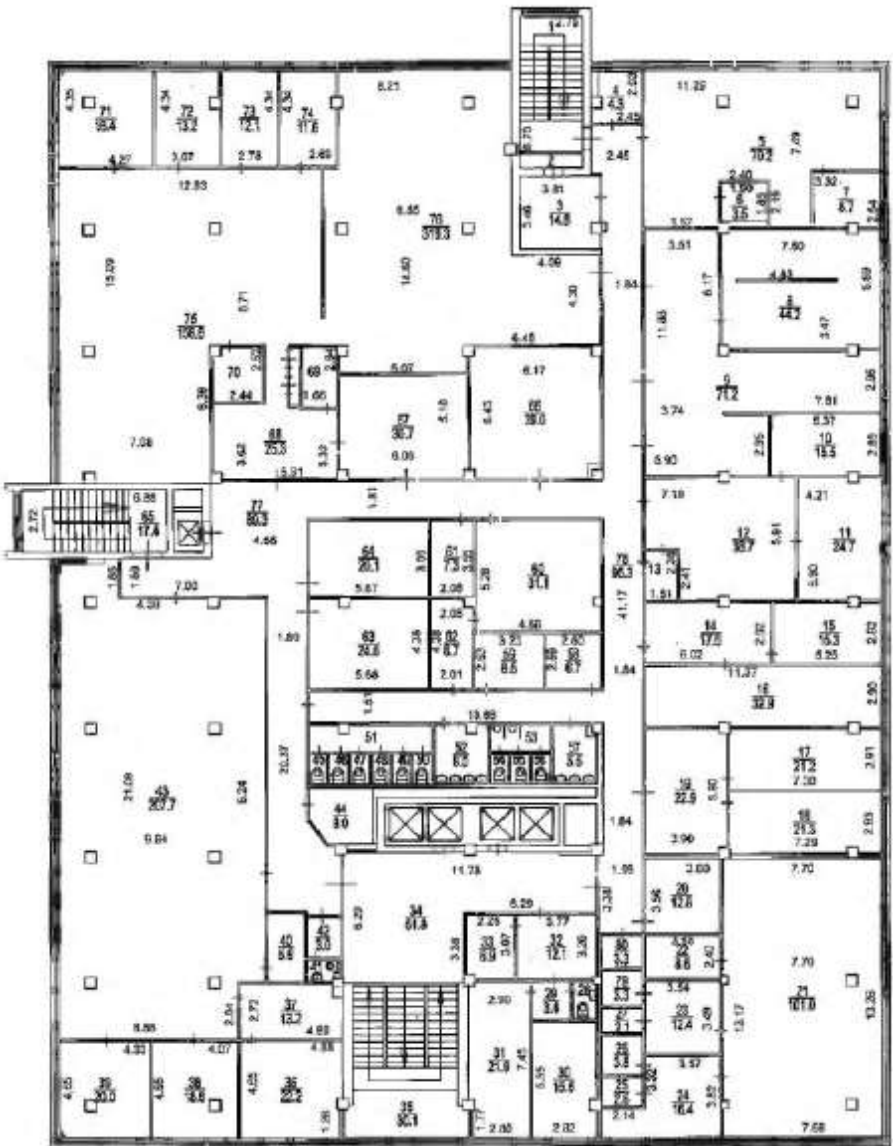
Денисова И. Г.



МОСКВА

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: ул. Свободы  
 дом № 29  
 корпус строение (расширение)  
 на часть 4, кв. 176 (электрия)  
 инвентарный № С/Свободы АС / Москвы

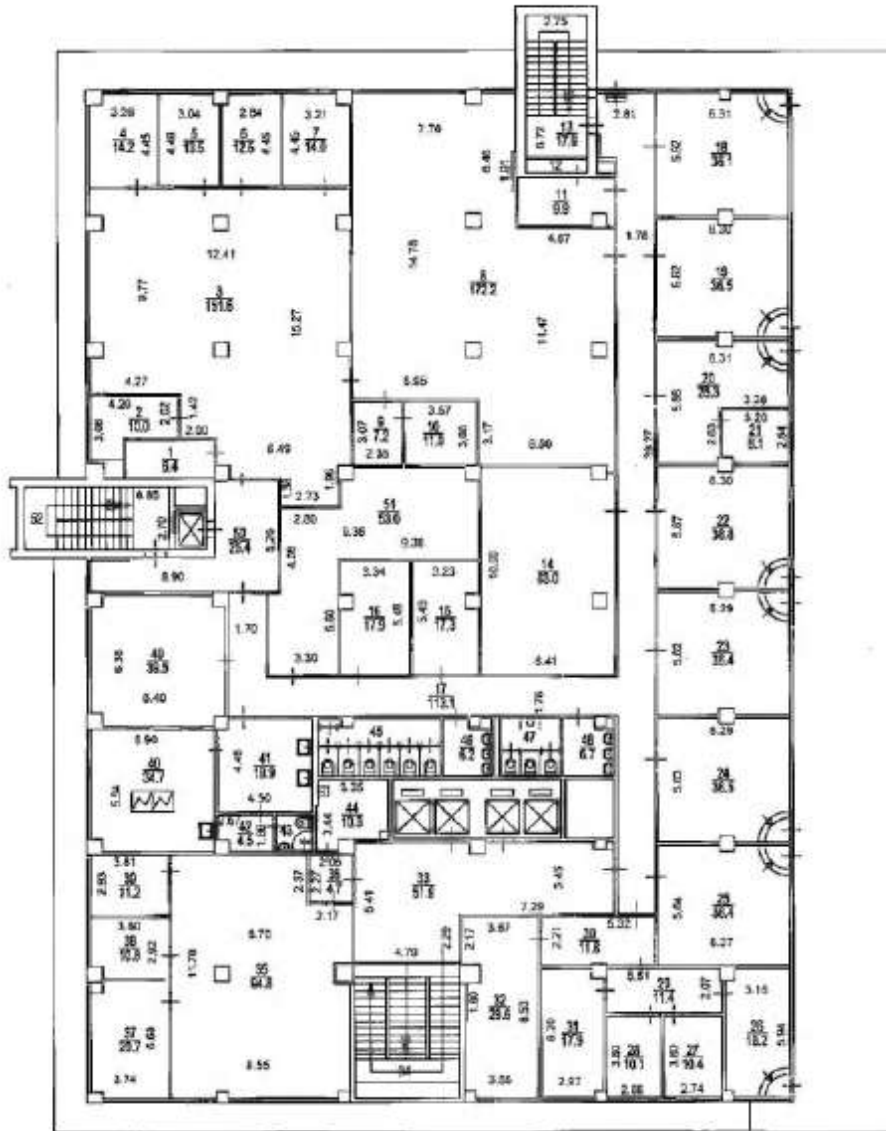
**4 ЭТАЖ**



Совелоское  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

Масштаб 1:200

5 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

2 Славянское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 09 ФЕВ 2010 " г.

Документы-основания: Договор купли-продажи № 14-231/05 от 01.06.2005 г. с Открытым акционерным обществом "Тушинский машиностроительный завод". Заявление на регистрацию права собственности (в связи с разделением объекта) от 14.01.2010 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС"  
ИНН/КПП: 7714299269/772501001  
Место нахождения: 115419, г. МОСКВА, ул. ХАВСКАЯ, д. 24, корп. 1  
Зарегистрировано: 13.02.2003 г., Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г. Москвы.  
ОГРН: 1037714013480

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. СВОБОДЫ, д. 29  
Наименование: Помещение  
Назначение: нежилое  
Площадь: 1488,2 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-08/021/2010-048

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 09 ФЕВ 2010 " года  
сделана запись регистрации № 77-77-08/021/2010-048

Регистратор



ДЕНИСОВА И. Г.

77 АМ

№ 013893

Перечень помещений:

этаж 5 пом. I ком.1-11, 11а, 12, 12а, 13-15, 15а, 16, 16а, 17-20

Регистратор



Денисова И Г.



МОСКВА

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение          |                     |                         |
|--------------------|---------------------|-------------------------|
| Лист №             | Раздела 1           | Всего листов раздела 1: |
| 14.07.2018         | № 99/2018/132578757 | Всего листов выписки:   |
| Кадастровый номер: |                     | 77:08:0005003:1829      |

|   |   |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала:                                      | 77:08:0005003   |
| Дата присвоения кадастрового номера:                              | 27.12.2013  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                  | Условный номер: 77-77-08/02/2010-054, Инвентарный номер: 2761/1 |
| Адрес:  | г Москва, ул Свободы, д 29                                      |
| Площадь:  | 282,3   |
| Назначение:   | Нежилое помещение   |
| Наименование:   | Нежилое помещение   |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № 1  |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют  |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                      | 31754241,67   |

|                             |                               |                   |           |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------|
| Государственный регистратор | полное наименование должности | подпись           | ФГИС ЕГРН |
|                             |                               | инициалы, фамилия |           |

М.П.

|  |                  |   |                       |
|--|------------------|---|-----------------------|
| <b>Помещение</b>   |                  | <small>(на объект недвижимости)</small> |                       |
| Лист № _____   | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> :         | Всего листов выписки: |
| <u>14.07.2018</u> № <u>99/2018/132578757</u>   |                  |   |                       |
| Кадастровый номер:   |                  | <u>77:08:0005003:1829</u>               |                       |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  |                  | <u>77:08:0005003:1001</u>               |                       |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  |                  | данные отсутствуют                      |                       |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   |                  | данные отсутствуют                      |                       |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |                  |   |                       |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |                  |   |                       |
| Виды разрешенного использования:   |                  | данные отсутствуют                      |                       |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  |                  | данные отсутствуют                      |                       |
| Сведения о кадастровом инженере:   |                  |   |                       |
| данные отсутствуют   |                  |   |                       |
| Сведения об отпесенни жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                  | данные отсутствуют                      |                       |
| Государственный регистратор  |                  | ФГИС ЕГРН                               |                       |
| полное наименование должности  |                  | подпись<br>инициала, фамилия            |                       |
| М.П.   |                  |   |                       |

|  |  |
|--|--|
| <b>Помещение</b>                       |  |
| Лист № <u>Раздела I</u>                | Всего листов раздела <u>I</u> : _____  |
| <b>14.07.2018 № 99/2018/132578757</b>  | Всего листов выписки: _____  |
| Кадастровый номер:                     | <b>77:08:0005003:1829</b>  |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"   |
| Особые отметки:                        | Этаж I, помещение II - комната I.; этаж I, помещение II - сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. |
| Получатель выписки:                    | Семченко Евгений Владимирович  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   | полпись | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности |         | инициалы, фамилия |
| М.П.                          |         |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Раздел 2

| Помещение                      |   |  |
|--------------------------------|---|--|
| Лист № <u>2</u>                | Раздела <u>2</u>  | Всего листов раздела <u>2</u> :  |
| 14.07.2018 № 99/2018/132578757 |   | Всего листов выписки:  |
| Кадастровый номер:             |   | 77-08-0005003-1829   |
| 1.                             | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС", ИНН: 7714299269  |
| 2.                             | Вид, номер и дата государственной регистрации права:<br>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:              | 2.1. Собственность, № 77-77-08/021/2010-054 от 09.02.2010<br><br>Ипотека, этаж 1 пом.П ком.1 площадью: 282, 3 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ:<br>1) этаж 1, помещение П - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 282, 3 кв.м(обременяется 282, 3 кв.м.)<br>03.09.2010<br>77-77-08/054/2010-923<br>Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, - до 08.04.2012.<br>"БОЛДИ ХОЛДИНГЗ ЛТД." (BOLDEA HOLDINGS LTD.)                             |
| 3.                             | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  | Договор залога недвижимого имущества от 30.06.2010<br>Договор займа от 30.06.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 21.08.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 08.10.2008 с дополнительными соглашениями от 13.12.2008, №2 от 01.06.2010; Договор займа от 13.11.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 19.03.2010 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010 |
| 5.                             | Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют   |
| 6.                             | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют   |
| 7.                             | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют   |
| 8.                             | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют   |

|     |   |                    |
|-----|---|--------------------|
| 9.  | Проведены ли и сведения о владении покупателями, но не рассмотренных заявителем о провозглашении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости | данные отсутствуют |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа.  | данные отсутствуют |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение          |                     |                         |
|--------------------|---------------------|-------------------------|
| Лист №             | Раздела 1           | Всего листов раздела 1: |
| 14.07.2018         | № 99/2018/132579361 | Всего листов выписки:   |
| Кадастровый номер: |                     | 77-08-0005003-1836      |

|   |  |
|---|--|
| Номер кадастрового квартала:                                      | 77-08-0005003  |
| Дата присвоения кадастрового номера:                              | 27.12.2013   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                  | Условный номер: 77-77-08/021/2010-055, Инвентарный номер: 2761/1 |
| Адрес:  | г. Москва, ул. С.вободы, д. 29                                   |
| Площадь:  | 890,5  |
| Назначение:   | Нежилое помещение  |
| Наименование:   | Нежилое помещение  |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № 2   |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют   |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                      | 94601341,38  |

|                               |        |                   |
|-------------------------------|--------|-------------------|
| Государственный регистратор   | полный | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | полный | инициалы, фамилия |

М.П.



|   |                                 |                           |
|---|---------------------------------|---------------------------|
| <b>Помещение</b>  |                                 |                           |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>I</u>  | Всего листов раздела <u>I</u> : | Всего листов выписки:     |
| <u>14.07.2018 № 99/2018/132579361</u>   |                                 |                           |
| Кадастровый номер:  |                                 | <u>77:08:0005003:1836</u> |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:   | <u>77:08:0005003:1001</u>       |                           |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:   | данные отсутствуют              |                           |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:  | данные отсутствуют              |                           |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:  |                                 |                           |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:   |                                 |                           |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют              |                           |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:   | данные отсутствуют              |                           |
| Сведения о кадастровом инженере:  | данные отсутствуют              |                           |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют              |                           |
| Государственный регистратор   |                                 | ФГИС ЕГРН                 |
| полное наименование должности   |                                 | инициалы, фамилия         |
|   |                                 | М.П.                      |

|                                  |                                 |                       |
|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Помещение</b>                 |                                 |                       |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : | Всего листов выписки: |
| 14.07.2018 № 99/2018/132579361   |                                 |                       |
| Кадастровый номер:               |                                 | 77-08-0095003-1836    |

|  |   |
|--|---|
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"  |
| Особые отметки:                        | этаж 2, помещение I - комнаты с I по 7, 9, с 15 по 20, с 22 по 31, 34, 37. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. |
| Получатель выписки:                    | Семченко Евгений Владимирович   |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   | полпись | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности |         | инициалы, фамилия |
| М.П.                          |         |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение                             |  | Имя объекта недвижимости   |                       |
|---------------------------------------|--|--|-----------------------|
| Лист №                                | Раздела 2  | Всего листов раздела 2:  | Всего листов выписки: |
| 14.07.2018 № 99/2018/132579361        |  |  |                       |
| Кадастровый номер: 77-08-0005003-1836 |  |  |                       |
| 1.                                    | Правообладатель (правообладатели):                   | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС", ИНН: 7714299269   |                       |
| 2.                                    | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-08/021/2010-055 от 09.02.2010  |                       |
| 3.                                    | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  |                       |
| 3.1.1.                                | вид  | Ипотека, этаж 2 пом.1 ком.1-7, 9, 15-20, 22-31, 34, 37 площадью: 890, 5 кв.м<br>ВСЕЬ ОБЪЕКТ:<br>1) этаж 2, помещение 1 - комната 25; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 34, 2 кв.м(обременяется 34, 2 кв.м.)<br>2) этаж 2, помещение 1 - комната 37; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 293, 1 кв.м(обременяется 293, 1 кв.м.)<br>3) этаж 2, помещение 1 - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 89, 2 кв.м(обременяется 86, 2 кв.м.)<br>4) этаж 2, помещение 1 - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 8, 4 кв.м(обременяется 8, 4 кв.м.)<br>5) этаж 2, помещение 1 - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 15, 8 кв.м(обременяется 15, 8 кв.м.)<br>6) этаж 2, помещение 1 - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 16, 9 кв.м(обременяется 16, 9 кв.м.)<br>7) этаж 2, помещение 1 - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 3 кв.м(обременяется 7, 3 кв.м.)<br>8) этаж 2, помещение 1 - комната 7; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 89, 6 кв.м(обременяется 89, 6 кв.м.)<br>9) этаж 2, помещение 1 - комната 9; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 6, 2 кв.м(обременяется 6, 2 кв.м.)<br>10) этаж 2, помещение 1 - комната 15; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4, 7 кв.м(обременяется 4, 7 кв.м.)<br>11) этаж 2, помещение 1 - комната 16; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4, 5 кв.м(обременяется 4, 5 кв.м.)<br>12) этаж 2, помещение 1 - комната 17; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4, 2 кв.м(обременяется 4, 2 кв.м.) |                       |





|     |  |  |
|-----|--|--|
|     |  | с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 19.03.2010 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010 |
|     |  | данные отсутствуют   |
| 5.  | Заявленные в судебном порядке права требования   | данные отсутствуют   |
| 6.  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права.   | данные отсутствуют   |
| 7.  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.   | данные отсутствуют   |
| 8.  | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.  |  |
| 9.  | Правапритязания и сведения о наличии госушливших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости. | данные отсутствуют   |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.  | данные отсутствуют   |

|                             |                               |        |                   |
|-----------------------------|-------------------------------|--------|-------------------|
| Государственный регистратор | полное наименование должности | полное | ФГИС ЕГРН         |
| М.П.                        |                               |        | инициалы, фамилия |

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                                |           |                               |
|--------------------------------|-----------|-------------------------------|
| <b>Помещение</b>               |           |                               |
| Лист № _____                   | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: _____ |
| 14.07.2018 № 99/2018/132578703 |           | Всего листов выписки: _____   |
| Кадастровый номер:             |           | 77:08:0005003:1835            |

|   |   |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала:                                      | 77:08:0005003   |
| Дата присвоения кадастрового номера:                              | 27.12.2013  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                  | Условный номер: 77-77-08/02/2010-056, Идентификационный номер: 2761/1 |
| Адрес:  | г. Москва, ул. Свободы, д. 29   |
| Площадь:  | 880.7   |
| Назначение:   | Нежилое помещение   |
| Наименование:   | Нежилое помещение   |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3  |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют  |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                      | 93611787.14   |

|                             |                               |                   |           |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------|
| Государственный регистратор | полное наименование должности | подпись           | ФГИС ЕГРН |
|                             |                               | инициалы, фамилия |           |

М.П.

| Помещение  |                                     |                               |
|--|-------------------------------------|-------------------------------|
| Лист № _____   | Раздела I _____                     | Всего листов раздела I: _____ |
| 14.07.2018 № 99/2018/132578703   |                                     | Всего листов выписки: _____   |
| Кадастровый номер:   |                                     | 77:08:0005003:1835            |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | 77:08:0005003:1001                  |                               |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют                  |                               |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют                  |                               |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |                                     |                               |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |                                     |                               |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют                  |                               |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют                  |                               |
| Сведения о кадастровом инженере:   | Айеснов Артур Махмудович №77-14-114 |                               |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют                  |                               |
| Государственный регистратор  |                                     | ФГИС ЕГРН                     |
| полное наименование должности  |                                     | инициалы, фамилия             |
|  |                                     | М.П.                          |



|                    |                            |                                 |
|--------------------|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Помещение</b>   |                            |                                 |
| Лист №             | Раздела <b>1</b>           | Всего листов раздела <b>1</b> : |
| <b>14.07.2018</b>  | № <b>99/2018/132578703</b> | <b>77:08:0005003:1835</b>       |
| Кadaстровый номер: |                            |                                 |

(код объекта недвижимости)

Всего листов выписки:

|  |   |
|--|---|
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"  |
| Особые отметки:                        | этаж 1, помещение 1 - комната 5; этаж 2, помещение 1 - комната 35; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 15, с 21 по 25, 27, 28, 35, с 39 по 45; помещение 1 - комнаты с 17 по 20, с 30 по 32, 34, с 36 по 38 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. |
| Получатель выписки:                    | Семченко Евгений Владимирович   |

|                               |        |                   |
|-------------------------------|--------|-------------------|
| Государственный регистратор   | полный | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | полный | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение   |   | Всего листов выписки: |                       |
|---|---|-----------------------|-----------------------|
| Лист №  | Раздела <u>2</u>  | Всего разделов:       | Всего листов выписки: |
| 14.07.2018 № 99/2018/132578703                          |   |                       |                       |
| Кадастровый номер:                                      |   | 77:08:0005003:1835    |                       |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                   | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС", ИНН: 7714299269  |                       |                       |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-08/021/2010-056 от 09.02.2010   |                       |                       |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |   |                       |                       |
| 3.1.1. вид:   | <p>Ипотечка, этаж 1 пом.1 ком.5, этаж 2 пом.1 ком.35, этаж 3 пом.1 ком.1-15, 17-25, 27, 28, 30-32, 34-45 площадью: 880, 7 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ:</p> <p>1) этаж 2, помещение 1 - комната 35; назначение: КАБИНЕТ, площадь 423, 6 кв.м(обременяется 18, 5 кв.м.)</p> <p>2) этаж 3, помещение 1 - комната 45; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 2 кв.м(обременяется 2, 2 кв.м.)</p> <p>3) этаж 3, помещение 1 - комната 18; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 3, 3 кв.м(обременяется 4, 6 кв.м.)</p> <p>4) этаж 3, помещение 1 - комната 19; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 4, 1 кв.м(обременяется 4 кв.м.)</p> <p>5) этаж 3, помещение 1 - комната 20; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 7, 7 кв.м(обременяется 3, 6 кв.м.)</p> <p>6) этаж 3, помещение 1 - комната 30; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 26 кв.м(обременяется 110, 2 кв.м.)</p> <p>7) этаж 3, помещение 1 - комната 31; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 6, 2 кв.м(обременяется 18, 6 кв.м.)</p> <p>8) этаж 3, помещение 1 - комната 32; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 20, 4 кв.м(обременяется 18, 4 кв.м.)</p> <p>9) этаж 3, помещение 1 - комната 34; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 55, 3 кв.м(обременяется 20, 9 кв.м.)</p> <p>10) этаж 3, помещение 1 - комната 36; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 365, 5 кв.м(обременяется 10, 4 кв.м.)</p> <p>11) этаж 3, помещение 1 - комната 37; назначение: УМЫВАЛЬНИК, площадь 525, 8 кв.м(обременяется 27, 6 кв.м.)</p> <p>12) этаж 3, помещение 1 - комната 38, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 135, 3 кв.м(обременяется 34, 5 кв.м.)</p> |                       |                       |

|   |  |
|---|--|
| 13) этаж 1, помещение 1 - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь - 9 кв.м(обременяется 19 кв.м.)         |  |
| 14) этаж 3, помещение 1 - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 8, 7 кв.м(обременяется 8, 7 кв.м.)      |  |
| 15) этаж 3, помещение 1 - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 8, 1 кв.м(обременяется 8, 1 кв.м.)      |  |
| 16) этаж 3, помещение 1 - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 14 кв.м(обременяется 14 кв.м.)          |  |
| 17) этаж 3, помещение 1 - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 27, 1 кв.м(обременяется 27, 1 кв.м.)    |  |
| 18) этаж 3, помещение 1 - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 40, 1 кв.м(обременяется 40, 1 кв.м.)    |  |
| 19) этаж 3, помещение 1 - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 6, 5 кв.м(обременяется 6, 5 кв.м.)      |  |
| 20) этаж 3, помещение 1 - комната 7; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 20, 6 кв.м(обременяется 20, 6 кв.м.)    |  |
| 21) этаж 3, помещение 1 - комната 8; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 11, 8 кв.м(обременяется 11, 8 кв.м.)    |  |
| 22) этаж 3, помещение 1 - комната 9; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 6, 7 кв.м(обременяется 6, 7 кв.м.)      |  |
| 23) этаж 3, помещение 1 - комната 10; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 5, 1 кв.м(обременяется 5, 1 кв.м.)     |  |
| 24) этаж 3, помещение 1 - комната 11; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 6 кв.м(обременяется 7, 6 кв.м.)     |  |
| 25) этаж 3, помещение 1 - комната 12; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 12, 8 кв.м(обременяется 12, 8 кв.м.)   |  |
| 26) этаж 3, помещение 1 - комната 13; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 5, 2 кв.м(обременяется 5, 2 кв.м.)     |  |
| 27) этаж 3, помещение 1 - комната 14; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 108, 1 кв.м(обременяется 108, 1 кв.м.) |  |
| 28) этаж 3, помещение 1 - комната 15; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 6, 2 кв.м(обременяется 6, 2 кв.м.)     |  |
| 29) этаж 3, помещение 1 - комната 21; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 35, 2 кв.м(обременяется 35, 2 кв.м.)   |  |
| 30) этаж 3, помещение 1 - комната 22; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 15, 3 кв.м(обременяется 15, 3 кв.м.)   |  |
| 31) этаж 3, помещение 1 - комната 23; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 37 кв.м(обременяется 37 кв.м.)         |  |
| 32) этаж 3, помещение 1 - комната 24; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь , 6 кв.м(обременяется , 6 кв.м.)       |  |
| 33) этаж 3, помещение 1 - комната 25; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 7 кв.м(обременяется 1, 7 кв.м.)     |  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>34) этаж 3, помещение 1 - комната 27; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4, 1 кв.м(обременяется 4, 1 кв.м.)</p> <p>35) этаж 3, помещение 1 - комната 28; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 20 кв.м(обременяется 20 кв.м.)</p> <p>36) этаж 3, помеще</p>  |
| дата государственной регистрации:   | 03.09.2010   |
| номер государственной регистрации:  | 77-77-08/054/2010-923  |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                       | Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, - до 08.04.2012   |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                | "БОЛДИ ХОЛДИНГЗ ЛТД." (BOLDEA HOLDINGS LTD.)   |
| основание государственной регистрации:  | <p>Договор залога недвижимого имущества от 30.06.2010</p> <p>Договор займа от 30.06.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 21.08.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 08.10.2008 с дополнительными соглашениями от 13.12.2008, №2 от 01.06.2010; Договор займа от 13.11.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 11.12.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 19.03.2010 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010</p> |
| вид:  | <p>Аренда, часть объекта: г.Москва, ул.Свободы, д.29, учетный кад.№77-08-0005003:1835/1, общей площадью 38, 7 кв.м., этаж 3, номера на поэтажном плане:;</p> <p>1) этаж 3, помещение 1 - комната 45; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 2 кв.м</p> <p>2) этаж 3, помещение 1 - комната 44; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 36, 5 кв.м</p>  |
| 3.1.2. дата государственной регистрации:  | 02.08.2017   |
| номер государственной регистрации:  | 77-08-0005003:1835-77/008/2017-2   |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                       | с 03.04.2017 по 03.04.2020   |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕСТЭЛЕКТРО", ИНН: 7722858055  |
| основание государственной регистрации:  | Договор аренды нежилых помещений от 03.04.2017 №369/04/2017  |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют   |
| 6. Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют   |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют   |

|     |   |                    |
|-----|---|--------------------|
| 8.  | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:<br>Применялась и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости. | данные отсутствуют |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа  | данные отсутствуют |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о части (частях) помещения**

|  |                         |                                 |  |
|--|-------------------------|---------------------------------|--|
| <b>Помещение</b>                             |                         |                                 |  |
| <small>Табл. объект недвижимости</small>     |                         |                                 |  |
| Лист № <b>9</b>                              | Раздела <b>9</b>        | Всего листов раздела <b>9</b> : | Всего листов выписки:  |
| <b>14.07.2018 № 99/2018/132578703</b>        |                         |                                 |  |
| Кадастровый номер: <b>77:08:0005003:1835</b> |                         |                                 |  |
| Учетный номер части                          | Площадь, м <sup>2</sup> | Описание местоположения части   | Содержание ограничений или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
| 1  | 38.7                    | данные отсутствуют              | данные отсутствуют   |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   | полпись | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности |         | инициалы, фамилия |

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение                      |           |                               |
|--------------------------------|-----------|-------------------------------|
| Лист № _____                   | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: _____ |
| 14.07.2018 № 99/2018/132578574 |           | Всего разделов: _____         |
| Кадастровый номер:             |           | 77-08-0005003-1830            |

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Номер кадастрового квартала:                                      | 77-08-0005003                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                              | 27.12.2013                            |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                  | Условный номер: 77-77-08-021/2010-052 |
| Адрес:  | г. Москва, ул. Свободы, д. 29         |
| Площадь:  | 1873,3                                |
| Назначение:   | Нежилое помещение                     |
| Наименование:   | Нежилое помещение                     |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № 4                              |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют                    |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                      | 193386791.03                          |

|  |        |                                |
|--|--------|--------------------------------|
| Государственный регистратор<br>полное наименование должности | полный | ФГИС ЕГРН<br>инициалы, фамилия |
| М.П.   |        |                                |

| Помещение  |                     | код (объект недвижимости)        |                       |
|--|---------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Лист №   | Раздел I            | Всего листов раздела I:          | Всего листов выписки: |
| 14.07.2018   | № 99/2018/132578574 |                                  |                       |
| Кадастровый номер:   |                     | 77:08:0005003:1830               |                       |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  |                     | 77:08:0005003:1001               |                       |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  |                     | данные отсутствуют               |                       |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   |                     | данные отсутствуют               |                       |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |                     |                                  |                       |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |                     |                                  |                       |
| Виды разрешенного использования:   |                     | данные отсутствуют               |                       |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  |                     | данные отсутствуют               |                       |
| Сведения о кадастровом инженере:   |                     | Земахина Вера Ивановна №77-15-14 |                       |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                     | данные отсутствуют               |                       |
| Государственный регистратор  |                     | ФГИС ЕГРН                        |                       |
| полное наименование должности  |                     | подпись                          | инициалы, фамилия     |
| М.П.   |                     |                                  |                       |



|  |  |                                    |                       |
|--|--|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Помещение</b>                       |  | <small>Объект недвижимости</small> |                       |
| Лист №                                 | Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> :    | Всего листов выписки: |
| <b>14.07.2018</b>                      | № <b>99/2018/132578574</b>   |                                    |                       |
| Кадастровый номер:                     |  | <b>77:08:0005003:1830</b>          |                       |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |                                    |                       |
| Особые отметки:                        | этаж 4: 1 (ком.1-80) Сведения о площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с площадью 1848.1 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. |                                    |                       |
| Получатель выписки:                    | Семенов Евгений Владимирович   |                                    |                       |
| Государственный регистратор            |  | подпись                            | ФГИС ЕГРН             |
| полное наименование должности          |  |                                    | инициалы, фамилия     |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

| Помещение                             |  | (наименование объекта недвижимости)  |                       |
|---------------------------------------|--|--|-----------------------|
| Лист №                                | Раздела <b>2</b>                                     | Всего листов раздела <b>2</b> :  | Всего листов выписки: |
| <b>14.07.2018 № 99/2018/132578574</b> |  |  |                       |
| Кадастровый номер:                    |  | <b>77:08-0005003-1830</b>  |                       |
| 1.                                    | Правообладатель (правообладатели):                   | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС", ИНН: 7714299269   |                       |
| 2.                                    | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-08/021/2010-052 от 09.02.2010  |                       |
| 3.                                    | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  |                       |
| 3.1.1.                                | Вид:   | <p>Ипотечка, этаж 4 пом.1 ком.1-5, 5а, 6-24, 24а, 24б, 24в, 24г, 24д, 24е, 24ж, 24з, 25, 25а, 25б, 25в, 25г, 26-30, 30а, 31-33, 33а, 34-43 площадью: 1848, 1 кв.м ВСЬ ОБЪЕКТ:</p> <p>1) этаж 4, помещение 1 - комната 38; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 24, 1 кв.м(обременяется 15 кв.м.)</p> <p>2) этаж 4, помещение 1 - комната 37; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 14, 6 кв.м(обременяется 14, 6 кв.м.)</p> <p>3) этаж 4, помещение 1 - комната 40; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 21, 6 кв.м(обременяется 27, 2 кв.м.)</p> <p>4) этаж 4, помещение 1 - комната 41; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 6 кв.м(обременяется 17, 9 кв.м.)</p> <p>5) этаж 4, помещение 1 - комната 42; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 26 кв.м(обременяется 17, 4 кв.м.)</p> <p>6) этаж 4, помещение 1 - комната 43; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 23, 3 кв.м(обременяется 30, 1 кв.м.)</p> <p>7) этаж 4, помещение 1 - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 158, 6 кв.м(обременяется 158, 6 кв.м.)</p> <p>8) этаж 4, помещение 1 - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 187, 6 кв.м(обременяется 187, 6 кв.м.)</p> <p>9) этаж 4, помещение 1 - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 14, 8 кв.м(обременяется 14, 8 кв.м.)</p> <p>10) этаж 4, помещение 1 - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 66, 1 кв.м(обременяется 66, 1 кв.м.)</p> <p>11) этаж 4, помещение 1 - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 7 кв.м(обременяется 7, 7 кв.м.)</p> <p>12) этаж 4, помещение 1 - комната 5а; назначение: НЕЖИЛОЕ</p> |                       |

|   |
|---|
| ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 3, 5 кв.м(обременяется 3, 5 кв.м.)   |
| 13) этаж 4, помещение 1 - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 16, 8 кв.м(обременяется 16, 8 кв.м.)    |
| 14) этаж 4, помещение 1 - комната 7; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 65, 2 кв.м(обременяется 65, 2 кв.м.)    |
| 15) этаж 4, помещение 1 - комната 8; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 78, 4 кв.м(обременяется 78, 4 кв.м.)    |
| 16) этаж 4, помещение 1 - комната 9; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 11 кв.м(обременяется 11 кв.м.)          |
| 17) этаж 4, помещение 1 - комната 10; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 21, 3 кв.м(обременяется 21, 3 кв.м.)   |
| 18) этаж 4, помещение 1 - комната 11; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 32, 7 кв.м(обременяется 32, 7 кв.м.)   |
| 19) этаж 4, помещение 1 - комната 12; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 65, 5 кв.м(обременяется 65, 5 кв.м.)   |
| 20) этаж 4, помещение 1 - комната 13; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 13, 4 кв.м(обременяется 13, 4 кв.м.)   |
| 21) этаж 4, помещение 1 - комната 14; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 15, 5 кв.м(обременяется 15, 5 кв.м.)   |
| 22) этаж 4, помещение 1 - комната 15; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 236, 9 кв.м(обременяется 236, 9 кв.м.) |
| 23) этаж 4, помещение 1 - комната 16; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 20, 1 кв.м(обременяется 20, 1 кв.м.)   |
| 24) этаж 4, помещение 1 - комната 17; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 3 кв.м(обременяется 7, 3 кв.м.)     |
| 25) этаж 4, помещение 1 - комната 18; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 24, 7 кв.м(обременяется 24, 7 кв.м.)   |
| 26) этаж 4, помещение 1 - комната 19; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 24, 6 кв.м(обременяется 24, 6 кв.м.)   |
| 27) этаж 4, помещение 1 - комната 20; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 8, 7 кв.м(обременяется 8, 7 кв.м.)     |
| 28) этаж 4, помещение 1 - комната 21; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 8, 5 кв.м(обременяется 8, 5 кв.м.)     |
| 29) этаж 4, помещение 1 - комната 22; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 6, 7 кв.м(обременяется 6, 7 кв.м.)     |
| 30) этаж 4, помещение 1 - комната 23; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 65, 7 кв.м(обременяется 65, 7 кв.м.)   |
| 31) этаж 4, помещение 1 - комната 24; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 8 кв.м(обременяется 8 кв.м.)           |
| 32) этаж 4, помещение 1 - комната 24а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 15, 2 кв.м(обременяется 15, 2 кв.м.)  |
| 33) этаж 4, помещение 1 - комната 24б; назначение: НЕЖИЛОЕ  |

|     |   |
|-----|---|
|     | ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 3 кв.м(обременяется 1, 3 кв.м.) 34) этаж 4, помещение I - комната 2-й; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 3 кв.м(обременяется 1, 3 кв.м.) 35)  |
|     | 03.09.2010  |
|     | 77-77-08/054/2010-923   |
|     | Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, - до: 08.04.2012   |
|     | "БОЛДИ ХОЛДИНГЗ ЛТД." (BOLDEA HOLDINGS LTD.)  |
|     | Договор залога недвижимого имущества от 30.06.2010<br>Договор займа от 30.06.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 21.08.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 08.10.2008 с дополнительными соглашениями от 13.12.2008, №2 от 01.06.2010; Договор займа от 13.11.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 11.12.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 19.03.2010 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010 |
| 5.  | Заявленные в судебном порядке права требования;<br>данные отсутствуют   |
| 6.  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;<br>данные отсутствуют  |
| 7.  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;<br>данные отсутствуют  |
| 8.  | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;<br>данные отсутствуют   |
| 9.  | Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отрывочная права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;<br>данные отсутствуют   |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;<br>данные отсутствуют   |

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН                    |
| полное наименование должности | подпись<br>инициалы, фамилия |

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение                             |                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| Лист № _____ Раздела <u>1</u>         | Всего листов раздела <u>1</u> : |
| <u>14.07.2018 № 99/2018/132578833</u> | Всего листов выписки:           |
| Кадастровый номер:                    | <u>77:08:0005003:1827</u>       |

|   |  |
|---|--|
| Номер кадастрового квартала:                                      | <u>77:08:0005003</u>                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                              | <u>27.12.2013</u>                            |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                  | <u>Условный номер: 77-77-08/021/2010-048</u> |
| Адрес:  | <u>г. Москва, ул. Свободы, д. 29</u>         |
| Площадь:  | <u>1483,2</u>                                |
| Назначение:   | <u>Нежилое помещение</u>                     |
| Наименование:   | <u>Нежилое помещение</u>                     |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | <u>Этаж № 5</u>                              |
| Вид жилого помещения:   | <u>данные отсутствуют</u>                    |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                      | <u>153115511,9</u>                           |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

М.П.

| Помещение   |                                  |                                       |
|---|----------------------------------|---------------------------------------|
| Лист № _____  | Раздела <u>1</u>                 | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ |
| 14.07.2018 № 99/2018/132578833  |                                  | Всего листов выписки: _____           |
| Кадастровый номер:  |                                  | 77:08:0005003:1827                    |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:   | 77:08:0005003:1001               |                                       |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:   | данные отсутствуют               |                                       |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:  | данные отсутствуют               |                                       |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:  |                                  |                                       |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:   |                                  |                                       |
| Выданы разрешенного использования:  | данные отсутствуют               |                                       |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:   | данные отсутствуют               |                                       |
| Сведения о кадастровом инженере:  | Замухина Вера Ивановна №77-15-14 |                                       |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют               |                                       |
| Государственный регистратор   |                                  | ФГИС ЕГРН                             |
| полное наименование должности   |                                  | полковник<br>инициалы, фамилия        |
| М.П.  |                                  |                                       |

|   |  |                             |           |                               |                   |      |  |
|---|--|-----------------------------|-----------|-------------------------------|-------------------|------|--|
| <b>Помещение</b>  |  |                             |           |                               |                   |      |  |
| Лист № _____  | Всего листов выписки: _____  |                             |           |                               |                   |      |  |
| Раздела 1: _____  | Всего разделов: _____  |                             |           |                               |                   |      |  |
| 14.07.2018 № 99/2018/132578833  |  |                             |           |                               |                   |      |  |
| Кадастровый номер: 77:08:0005003:1827   |  |                             |           |                               |                   |      |  |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |                             |           |                               |                   |      |  |
| Особые отметки:   | этаж 5: 1 (ком. 1-52) Сведения о площади имеют статус «Актуальные неавдательствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с площадью 1488.2 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. |                             |           |                               |                   |      |  |
| Получатель выписки:   | Семченко Евгений Владимирович  |                             |           |                               |                   |      |  |
| <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">полное наименование должности</td> <td style="text-align: center;">инициалы, фамилия</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">М.П.</td> </tr> </table> |  | Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН | полное наименование должности | инициалы, фамилия | М.П. |  |
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН  |                             |           |                               |                   |      |  |
| полное наименование должности   | инициалы, фамилия  |                             |           |                               |                   |      |  |
| М.П.  |  |                             |           |                               |                   |      |  |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение                             |  | ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ СВЕДЕНИЯ |   |
|---------------------------------------|--|----------------------------|---|
| Лист №                                | Раздела 2  | Всего листов раздела 2 :   | Всего листов выписки:   |
| 14.07.2018                            | № 99/2018/132578833                                  |                            |   |
| Кадастровый номер: 77:08:0005003:1827 |  |                            |   |
| 1.                                    | Правообладатель (правообладатели):                   | 1.1.                       | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС", ИНН: 7714799269  |
| 2.                                    | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1.                       | Собственность, № 77-77-08/021/2010-048 от 09.02.2010  |
| 3.                                    | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |                            |   |
| 3.1.1.                                | Вид:   |                            | Ипотечка, этаж 5 пом.1 ком.1-11, 11а, 12, 12а, 13-15, 15а, 16, 16а, 17-20<br>площадь: 1488, 2 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ:<br>1) этаж 5, помещение 1 - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 562, 2 кв.м(обременяется 562, 2 кв.м.)<br>2) этаж 5, помещение 1 - комната 20; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 25, 5 кв.м(обременяется 25, 5 кв.м.)<br>3) этаж 5, помещение 1 - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 113, 1 кв.м(обременяется 113, 1 кв.м.)<br>4) этаж 5, помещение 1 - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 36, 1 кв.м(обременяется 36, 1 кв.м.)<br>5) этаж 5, помещение 1 - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 36, 5 кв.м(обременяется 36, 5 кв.м.)<br>6) этаж 5, помещение 1 - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 36, 8 кв.м(обременяется 36, 8 кв.м.)<br>7) этаж 5, помещение 1 - комната 7; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 36, 4 кв.м(обременяется 36, 4 кв.м.)<br>8) этаж 5, помещение 1 - комната 8; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 36, 4 кв.м(обременяется 36, 4 кв.м.)<br>9) этаж 5, помещение 1 - комната 9; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 36, 5 кв.м(обременяется 36, 5 кв.м.)<br>10) этаж 5, помещение 1 - комната 10; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 36, 4 кв.м(обременяется 36, 4 кв.м.)<br>11) этаж 5, помещение 1 - комната 11; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 20, 5 кв.м(обременяется 20, 5 кв.м.)<br>12) этаж 5, помещение 1 - комната 11а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 89, 6 кв.м(обременяется 89, 6 кв.м.) |



|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>13) этаж 5, помещение 1 - комната 12; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 183 кв.м(обременяется 183 кв.м.)</p> <p>14) этаж 5, помещение 1 - комната 12а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 70, 8 кв.м(обременяется 70, 8 кв.м.)</p> <p>15) этаж 5, помещение 1 - комната 13; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 25, 4 кв.м(обременяется 25, 4 кв.м.)</p> <p>16) этаж 5, помещение 1 - комната 14; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 6, 4 кв.м(обременяется 6, 4 кв.м.)</p> <p>17) этаж 5, помещение 1 - комната 15; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 6, 2 кв.м(обременяется 6, 2 кв.м.)</p> <p>18) этаж 5, помещение 1 - комната 15а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 15, 5 кв.м(обременяется 15, 5 кв.м.)</p> <p>19) этаж 5, помещение 1 - комната 16; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 6, 7 кв.м(обременяется 6, 7 кв.м.)</p> <p>20) этаж 5, помещение 1 - комната 16а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 5 кв.м(обременяется 7, 5 кв.м.)</p> <p>21) этаж 5, помещение 1 - комната 17; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 55, 1 кв.м(обременяется 55, 1 кв.м.)</p> <p>22) этаж 5, помещение 1 - комната 18; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17, 9 кв.м(обременяется 17, 9 кв.м.)</p> <p>23) этаж 5, помещение 1 - комната 19; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17, 4 кв.м(обременяется 17, 4 кв.м.)</p> <p>24) этаж 5, помещение 1 - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 9, 9 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.)</p> | <p>03.09.2010</p> <p>77-77-08/054/2010-923</p> <p>Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, - до 08.04.2012</p> <p>"БОЛДИ ХОЛДИНГЗ ЛТД." (BOLDEA HOLDINGS LTD.)</p> <p>Договор залога недвижимого имущества от 30.06.2010</p> <p>Договор займа от 30.06.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 21.08.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 08.10.2008 с дополнительными соглашениями от 13.12.2008, №2 от 01.06.2010; Договор займа от 13.11.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 11.12.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 19.03.2010 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010</p> | <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> |
| <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p>   | <p>03.09.2010</p> <p>77-77-08/054/2010-923</p> <p>Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, - до 08.04.2012</p> <p>"БОЛДИ ХОЛДИНГЗ ЛТД." (BOLDEA HOLDINGS LTD.)</p> <p>Договор залога недвижимого имущества от 30.06.2010</p> <p>Договор займа от 30.06.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 21.08.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 08.10.2008 с дополнительными соглашениями от 13.12.2008, №2 от 01.06.2010; Договор займа от 13.11.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 11.12.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 19.03.2010 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010</p> | <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> |
| <p>5. Заявленные в судебном порядке права требования:</p>   | <p>данные отсутствуют</p>   | <p>данные отсутствуют</p>                           |
| <p>6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</p>  | <p>данные отсутствуют</p>   | <p>данные отсутствуют</p>                           |

|     |  |                    |
|-----|--|--------------------|
| 7.  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.   | данные отсутствуют |
| 8.  | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.  |                    |
| 9.  | Правоточивая и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, связанных с отчуждением объекта недвижимости. | данные отсутствуют |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.  | данные отсутствуют |

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН        |
| полное наименование должности | подпись, фамилия |

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Помещение                      | Имя объекта недвижимости |                               |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Лист № _____                   | Раздела 1                | Всего листов раздела 1: _____ |
| 14.07.2018 № 99/2018/132578731 |                          | Всего листов выписки: _____   |
| Кадастровый номер:             |                          | 77:08:0005003:1831            |

|   |  |
|---|--|
| Номер кадастрового квартала:                                      | 77:08:0005003  |
| Дата присвоения кадастрового номера:                              | 27.12.2013   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                  | Условный номер: 77-77-08/02/2010-049, Инвентарный номер: 276/1/1 |
| Адрес:  | г.Москва, ул.Свободы, д.29                                       |
| Площадь:  | 464,5  |
| Назначение:   | Нежилое помещение  |
| Наименование:   | Нежилое помещение  |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Надстроенный этаж № 0  |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют   |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                      | 47951830,69  |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|                               | подпись           |
|                               | М.П.              |

| Помещение  |                                  |                                      |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| Лист № _____   | Раздела I                        | Всего листов раздела I: _____        |
| 14.07.2018 № 99/2018/1325/78731  |                                  | Всего разделов: _____                |
| Кadaстровый номер:   |                                  | 77:08:0005003:1831                   |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | 77:08:0005003:1001               |                                      |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют               |                                      |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют               |                                      |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |                                  |                                      |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |                                  |                                      |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют               |                                      |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют               |                                      |
| Сведения о кадастровом инженере:   | Замахина Вера Ивановна №77-15-14 |                                      |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют               |                                      |
| Государственный регистратор  |                                  | ФГИС ЕГРН                            |
| полное наименование должности  |                                  | полный, фамилия<br>инициалы, фамилия |
| М.П.   |                                  |                                      |

| Помещение                              |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| Лист №                                 | Раздела I  | Всего листов раздела I:      |
| 14.07.2018 № 99/2018/132578731         |  |                              |
| Кадастровый номер:                     | 77:08:0005003:1831   |                              |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |                              |
| Особые отметки:                        | надстроенный этаж: 1 (ком.1-16) Сведения о площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с площадью 463,5 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. |                              |
| Получатель выписки:                    | Семченко Евгений Владимирович  |                              |
| М.П.                                   |  |                              |
| Государственный регистратор            |  | ФГИС ЕГРН                    |
| полное наименование должности          |  | подпись<br>инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение   |   | Вид объекта недвижимости |                       |
|---|---|--------------------------|-----------------------|
| Лист №  | Раздела 2   | Всего листов раздела 2:  | Всего листов выписки: |
| 14.07.2018 № 99/2018/132578731                          |   |                          |                       |
| Катастровый номер: 77:08:0005003:1831                   |   |                          |                       |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                   | Общество с ограниченной ответственностью "ПЕКСИС", ИНН: 7714299269  |                          |                       |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-08/021/2010-049-от 09.02.2010   |                          |                       |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |   |                          |                       |
| 3.1.1. Вид:   | Ипотечка, налстройкa пом.1 ком.1-15 площадью: 463, 5 кв.м ВСЬ ОБЪЕКТ:<br>1) этаж налстройкa, помещенiе 1 - комнaтa 1; назначенiе: НЕЖИЛОЕ<br>ПОМЕЩЕНИЕ, площaдь 59, 7 кв.м(обременяется 53, 4 кв.м.)<br>2) этаж налстройкa, помещенiе 1 - комнaтa 15; назначенiе: НЕЖИЛОЕ<br>ПОМЕЩЕНИЕ, площaдь 19, 4 кв.м(обременяется 19, 4 кв.м.)<br>3) этаж налстройкa, помещенiе 1 - комнaтa 3; назначенiе: НЕЖИЛОЕ<br>ПОМЕЩЕНИЕ, площaдь 27, 2 кв.м(обременяется 23, 6 кв.м.)<br>4) этаж налстройкa, помещенiе 1 - комнaтa 4; назначенiе: НЕЖИЛОЕ<br>ПОМЕЩЕНИЕ, площaдь 8, 2 кв.м(обременяется 28, 4 кв.м.)<br>5) этаж налстройкa, помещенiе 1 - комнaтa 5; назначенiе: НЕЖИЛОЕ<br>ПОМЕЩЕНИЕ, площaдь 6, 5 кв.м(обременяется 157, 2 кв.м.)<br>6) этаж налстройкa, помещенiе 1 - комнaтa 6; назначенiе: НЕЖИЛОЕ<br>ПОМЕЩЕНИЕ, площaдь 1, 6 кв.м(обременяется 2, 2 кв.м.)<br>7) этаж налстройкa, помещенiе 1 - комнaтa 7; назначенiе: НЕЖИЛОЕ<br>ПОМЕЩЕНИЕ, площaдь 2, 6 кв.м(обременяется 3, 5 кв.м.)<br>8) этаж налстройкa, помещенiе 1 - комнaтa 8; назначенiе: НЕЖИЛОЕ<br>ПОМЕЩЕНИЕ, площaдь 35, 9 кв.м(обременяется 1, 7 кв.м.)<br>9) этаж налстройкa, помещенiе 1 - комнaтa 9; назначенiе: НЕЖИЛОЕ<br>ПОМЕЩЕНИЕ, площaдь 24, 7 кв.м(обременяется 6, 7 кв.м.)<br>10) этаж налстройкa, помещенiе 1 - комнaтa 10; назначенiе: НЕЖИЛОЕ<br>ПОМЕЩЕНИЕ, площaдь 4, 7 кв.м(обременяется 7, 3 кв.м.)<br>11) этаж налстройкa, помещенiе 1 - комнaтa 11; назначенiе: НЕЖИЛОЕ<br>ПОМЕЩЕНИЕ, площaдь 12, 8 кв.м(обременяется 35, 9 кв.м.)<br>12) этаж налстройкa, помещенiе 1 - комнaтa 12; назначенiе: НЕЖИЛОЕ<br>ПОМЕЩЕНИЕ, площaдь 41, 4 кв.м(обременяется 21, 7 кв.м.)<br>13) этаж налстройкa, помещенiе 1 - комнaтa 13; назначенiе: НЕЖИЛОЕ |                          |                       |

|     |  |
|-----|--|
|     | <p>Помещение, площадь 192, 6 кв.м(обременяется 5, 5 кв.м.) (4) этаж надстройки, помещение 1 - комната 14; назначение: НЕЖИЛОЕ</p> <p>Помещение, площадь 62, 5 кв.м(обременяется 62, 5 кв.м.) (5) этаж надстройки, помещение 1 - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ</p> <p>Помещение, площадь 41, 4 кв.м(обременяется 34, 5 кв.м.)</p>  |
|     | <p>03.09.2010</p> <p>77-77-08/054/2010-923</p> <p>Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, - до: 08.04.2012</p> <p>"БОЛДИ ХОЛДИНГЗ ЛТД." (BOLDEA HOLDINGS LTD.)</p> <p>Договор залога недвижимого имущества от 30.06.2010</p> <p>Договор займа от 30.06.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 21.08.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 08.10.2008 с дополнительными соглашениями от 13.12.2008, №2 от 01.06.2010; Договор займа от 13.11.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 11.12.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 19.03.2010 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010</p> |
|     | <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p>  |
| 5.  | Заявленные в судебном порядке права требования;  |
| 6.  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;   |
| 7.  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;   |
| 8.  | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;  |
| 9.  | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отношении объекта недвижимости;   |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;  |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

М.П.

## ФГИС ЕГРН

наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|  |   |
|--|---|
| <b>Помещение</b>   |   |
| Лист № <u>14.07.2018</u> Раздела <u>1</u> № <u>99/2018/132578683</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>77:08:0005003-1834</u>               |
| Кадастровый номер: <u>77:08:0005003-1834</u>                         |   |
| Номер кадастрового квартала:   | <u>77:08:0005003</u>  |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                 | <u>27.12.2013</u>   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                     | <u>Условный номер: 77-77-08/021/2010-057, Инвентарный номер: 2761/1</u> |
| Адрес:   | <u>г. Москва, ул. Свободы, д. 29</u>                                    |
| Площадь:   | <u>312,9</u>  |
| Назначение:  | <u>Нежилое помещение</u>  |
| Наименование:  | <u>Нежилое помещение</u>  |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:    | <u>Полвал № 0</u>   |
| Вид жилого помещения:  | <u>данные отсутствуют</u>   |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | <u>35016466,91</u>  |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

М.П.



| Помещение  |                     |                              |
|--|---------------------|------------------------------|
| Лист №   | Раздела I           | Всего листов раздела I:      |
| 14.07.2018   | № 99/2018/132578683 | Всего листов выписки:        |
| Кадастровый номер:   |                     | 77:08:0005003:1834           |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | 77:08:0005003:1001  |                              |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют  |                              |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют  |                              |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |                     |                              |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |                     |                              |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют  |                              |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют  |                              |
| Сведения о кадастровом инженере:   |                     |                              |
| данные отсутствуют   |                     |                              |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют  |                              |
| Государственный регистратор  |                     | ФГИС ЕГРН                    |
| полное наименование должности  |                     | подпись<br>инициалы, фамилия |
| М.П.   |                     |                              |

|  |  |
|--|--|
| <b>Помещение</b>                       |  |
| Лист № <u>Раздела I</u>                | Всего листов раздела <u>I</u> :  |
| <b>14.07.2018 № 99/2018/132578683</b>  | Всего листов выписки:  |
| Кадастровый номер:                     | <b>77:08:0005003:1834</b>  |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |
| Особые отметки:                        | подвал, помещение I - комнаты 4, I1; помещение IV - комнаты с 1 по 7. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. |
| Получатель выписки:                    | Семченко Евгений Владимирович  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   | полпись | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности |         | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

| Помещение   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| Лист №  | Раздела <u>2</u>   | Всего листов раздела <u>2</u> : |
| 14.07.2018 № 99/2018/132578683  |  | Всего листов выписки:           |
| Кadaстровый номер: <u>77-08-0005003:1834</u>                                      |  |                                 |
| 1. Правообладатель (правообладатели):   | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС", ИНН: 7714299269  |                                 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                           | 2.1. Собственность, № 77-77-08/02/2010-057 от 09.02.2010   |                                 |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                           | Ипотека, позал пом. I ком. 4, 11, пом. IV ком. 1-7 площадью: 312,9 кв. м ВСЕЬ ОБЪЕКТ:<br>1) позал, помещение I - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 0 кв. м (обременяется 18,3 кв. м.)<br>2) позал, помещение I - комната 11; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 10,8 кв. м (обременяется 5,4 кв. м.)<br>3) позал, помещение IV - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2,8 кв. м (обременяется 146,6 кв. м.)<br>4) позал, помещение IV - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 9,6 кв. м (обременяется 18,1 кв. м.)<br>5) позал, помещение IV - комната 7; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 26,7 кв. м (обременяется 7,1 кв. м.)<br>6) позал, помещение IV - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2,1 кв. м (обременяется 18,9 кв. м.)<br>7) позал, помещение IV - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17,6 кв. м (обременяется 39 кв. м.)<br>8) позал, помещение IV - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17,1 кв. м (обременяется 35 кв. м.)<br>9) позал, помещение IV - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2,1 кв. м (обременяется 24,5 кв. м.) |                                 |
| дата государственной регистрации:   | 03.09.2010   |                                 |
| номер государственной регистрации:  | 77-77-08/054/2010-923  |                                 |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, - до 08.04.2012   |                                 |
|   | "БОЛДИ ХОЛДИНГЗ ЛТД" (BOLDEA HOLDINGS LTD.)  |                                 |

|     |   |  |
|-----|---|--|
|     | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости;  |  |
|     | основание государственной регистрации;  | <p>Договор залога недвижимого имущества от 30.06.2010</p> <p>Договор займа от 30.06.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 21.08.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 08.10.2008 с дополнительными соглашениями от 13.12.2008, №2 от 01.06.2010; Договор займа от 13.11.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 11.12.2008 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010; Договор займа от 19.03.2010 с дополнительным соглашением №1 от 01.06.2010</p> |
| 5.  | Заявленные в судебном порядке права требования;   | данные отсутствуют   |
| 6.  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;  | данные отсутствуют   |
| 7.  | Сведения о наличии решения об истребнии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;  | данные отсутствуют   |
| 8.  | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;   |  |
| 9.  | Правапретензия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости; | данные отсутствуют   |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа  | данные отсутствуют   |

|  |         |                                |
|--|---------|--------------------------------|
| Государственный регистратор<br>полное наименование должности | подпись | ФГИС ЕГРН<br>инициалы, фамилия |
|--|---------|--------------------------------|

М.П.

## ФГИС ЕГРН

подпись уполномоченного органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Земельный участок  |                                |                         |                       |
|--|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Лист №   | Раздела 1                      | Всего листов раздела 1: | Всего листов выписки: |
| 14.07.2018   | № 99/2018/132578566            |                         |                       |
| Кадастровый номер:   |                                | 77:08:0005003:1782      |                       |
| (на объект недвижимости)   |                                |                         |                       |
| Номер кадастрового квартала:   | 77:08:0005003                  |                         |                       |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 30.08.2013                     |                         |                       |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | данные отсутствуют             |                         |                       |
| Адрес:   | г. Москва, ул. Свободы, вл. 29 |                         |                       |
| Площадь:   | 6410 +/- 28 кв. м              |                         |                       |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 198149573.7                    |                         |                       |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:        | 77:08:0005003:1001             |                         |                       |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:          | 77:08:0005003:3                |                         |                       |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                       | данные отсутствуют             |                         |                       |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют             |                         |                       |
| Государственный регистратор  | полное наименование должности  |                         | ФГИС ЕГРН             |
|  | подпись                        |                         | инициалы, фамилия     |
|  |                                |                         | М.П.                  |

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|                                |           |                               |
|--------------------------------|-----------|-------------------------------|
| (обо объекте недвижимости)     |           |                               |
| Лист № _____                   | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: _____ |
| 14.07.2018 № 99/2018/132578566 |           | Всего листов выписки: _____   |
| Кадастровый номер:             |           | 77:08:0005003:1782            |

|   |   |
|---|---|
| Категория земель:   | Земли населённых пунктов  |
| Виды разрешенного использования:  | объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7) |
| Сведения о кадастровом инженере:  | Дырова Мария Сергеевна №77-11-126, ООО "ТеоЮрКонсалтЦентр"  |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:  | данные отсутствуют  |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия  | данные отсутствуют  |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, индустриальной зоны: | данные отсутствуют  |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:   | данные отсутствуют  |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:  | данные отсутствуют  |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:  | данные отсутствуют  |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
| М.П.                          |                   |

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| Земельный участок  |                     |                         |
|--------------------|---------------------|-------------------------|
| Лист №             | Раздела I           | Всего листов раздела I: |
| 14.07.2018         | № 99/2018/132578566 | Всего листов выписки:   |
| Кадастровый номер: |                     | 77:08:0005003:1782      |

| Условный номер земельного участка:   |  |
|--|--|
| Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования; | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;   | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;  | данные отсутствуют   |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков;  | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |
| Особые отметки:  | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:08:0005003:36. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 |



|                               |  |                                |
|-------------------------------|--|--------------------------------|
| Получатель выписки:           | отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют. |                                |
| Государственный регистратор   | Семченко Евгений Владимирович  |                                |
| полное наименование должности | подпись  | ФГИС ЕГРН<br>инициалы, фамилия |
|                               | М.П.   |                                |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| <small>(наименование объекта недвижимости)</small>  |   |                           |
| Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>  | Всего листов раздела <u>2</u> :   | Всего листов выписки:     |
| <b>14.07.2018 № 99/2018/132578566</b>   |   |                           |
| Кадастровый номер:  |   | <b>77:08:0005003:1782</b> |
| 1. Правообладатель (правообладатели):   | 1.1. данные о правообладателе отсутствуют   |                           |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:   | 2.1. не зарегистрировано  |                           |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации: 17.01.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77-14/080/2013-040</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с даты государственной регистрации до 16.09.2062</p> |                           |
| 3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС", ИНН: 7714299269  |                           |
| основание государственной регистрации:  | <p>Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 14.11.2013 №М-08-043667, дата регистрации 17.01.2014, №77-77-14/080/2013-040;</p> <p>Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 17.10.2013 №5816-08 ДГИ</p>     |                           |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве:  | не зарегистрировано   |                           |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |                           |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |                           |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |                           |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют  |                           |
| 9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют  |                           |

|  |                               |                    |
|--|-------------------------------|--------------------|
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:          |                               | данные отсутствуют |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: |                               |                    |
| Государственный регистратор  | полное наименование должности | М.П.               |
|  | ФГИС ЕГРН                     | инициалы, фамилия  |

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

|  |                           |                                 |
|--|---------------------------|---------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                   |                           |                                 |
| Лист №                                     | Раздела <b>3</b>          | Всего листов раздела <b>3</b> : |
| <b>14.07.2018 № 99/2018/132578566</b>      |                           | Всего листов выписки:           |
| Кадастровый номер:                         | <b>77:08:0005003:1782</b> |                                 |
| <small>(Инд. объекта недвижимости)</small> |                           |                                 |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| План (чертеж, схема) земельного участка   |                       |
|  |                       |
| Масштаб 1: данные отсутствуют   | Условные обозначения: |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.              |

## Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

|   |                     |                           |                       |
|---|---------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>                  |                     |                           |                       |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                     |                           |                       |
| Лист №                                    | Раздела 3.1         | Всего листов раздела 3.1: | Всего листов выписки: |
| 14.07.2018                                | № 99/2018/132578566 |                           |                       |
| Кadaстровый номер:                        |                     | 77:08:0005003:1782        |                       |

Описание местоположения границ земельного участка

| Номер п/п | Номер точки | Дирекционный угол | Дирекционное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |                    |
|-----------|-------------|-------------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------|
|           |             |                   |                            |                                   |                                     |   | начальная          |
| 1         | 2           | 3                 | 4                          | 5                                 | 6                                   | 7   | 8                  |
| 1         | 1           | 2                 | данные отсутствуют         | данные отсутствуют                | -                                   | данные отсутствуют  | данные отсутствуют |
| 2         | 2           | 3                 | данные отсутствуют         | данные отсутствуют                | -                                   | данные отсутствуют  | данные отсутствуют |
| 3         | 3           | 4                 | данные отсутствуют         | данные отсутствуют                | -                                   | данные отсутствуют  | данные отсутствуют |
| 4         | 4           | 5                 | данные отсутствуют         | данные отсутствуют                | -                                   | данные отсутствуют  | данные отсутствуют |
| 5         | 5           | 6                 | данные отсутствуют         | данные отсутствуют                | -                                   | данные отсутствуют  | данные отсутствуют |
| 6         | 6           | 7                 | данные отсутствуют         | данные отсутствуют                | -                                   | данные отсутствуют  | данные отсутствуют |
| 7         | 7           | 8                 | данные отсутствуют         | данные отсутствуют                | -                                   | данные отсутствуют  | данные отсутствуют |
| 8         | 8           | 9                 | данные отсутствуют         | данные отсутствуют                | -                                   | данные отсутствуют  | данные отсутствуют |
| 9         | 9           | 10                | данные отсутствуют         | данные отсутствуют                | -                                   | данные отсутствуют  | данные отсутствуют |
| 10        | 10          | 11                | данные отсутствуют         | данные отсутствуют                | -                                   | данные отсутствуют  | данные отсутствуют |

|    |    |    |                       |                       |   |                       |                       |
|----|----|----|-----------------------|-----------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| 11 | 11 | 12 | данные<br>отсутствуют | данные<br>отсутствуют | - | данные<br>отсутствуют | данные<br>отсутствуют |
| 12 | 12 | 13 | данные<br>отсутствуют | данные<br>отсутствуют | - | данные<br>отсутствуют | данные<br>отсутствуют |
| 13 | 13 | 14 | данные<br>отсутствуют | данные<br>отсутствуют | - | данные<br>отсутствуют | данные<br>отсутствуют |
| 14 | 14 | 15 | данные<br>отсутствуют | данные<br>отсутствуют | - | данные<br>отсутствуют | данные<br>отсутствуют |
| 15 | 15 | 16 | данные<br>отсутствуют | данные<br>отсутствуют | - | данные<br>отсутствуют | данные<br>отсутствуют |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|                               | подпись           |
|                               | М.П.              |

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

|                                       |                    |                                   |                       |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                    | (инд. объекта недвижимости)       |                       |
| Лист №                                | Раздела <b>3.1</b> | Всего листов раздела <b>3.1</b> ; | Всего листов выписки: |
| <b>14.07.2018 № 99/2018/132578566</b> |                    |                                   |                       |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>77:08:0005003:1782</b>         |                       |

| Описание местоположения границ земельного участка |             |                   |                    | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|---|-------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| Номер п/п   | Номер точки | Дирекционный угол |                    |                                   |                                     |   |
|   |             | начальная         | конечная           | Ориентальное проложение, м        |                                     |   |
| 1   | 2           | 3                 | 4                  | 5                                 | 6                                   | 8   |
| 16  | 16          | 17                | данные отсутствуют | данные отсутствуют                | -                                   | данные отсутствуют  |
| 17  | 17          | 18                | данные отсутствуют | данные отсутствуют                | -                                   | данные отсутствуют  |
| 18  | 18          | 19                | данные отсутствуют | данные отсутствуют                | -                                   | данные отсутствуют  |
| 19  | 19          | 20                | данные отсутствуют | данные отсутствуют                | -                                   | данные отсутствуют  |
| 20  | 20          | 1                 | данные отсутствуют | данные отсутствуют                | -                                   | данные отсутствуют  |

|                             |                               |         |                   |
|-----------------------------|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | полное наименование должности | подпись | ФГИС ЕГРН         |
|                             |                               | М.П.    | инициалы, фамилия |

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

|                                       |                    |                                   |                       |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                    |                                   |                       |
| Лист №                                | Раздела <b>3.2</b> | Всего листов раздела <b>3.2</b> : | Всего листов выписки: |
| <b>14.07.2018 № 99/2018/132578566</b> |                    |                                   |                       |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>77:08:0005003:1782</b>         |                       |
| <small>(объект недвижимости)</small>  |                    |                                   |                       |

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: Московская

Зона №

| Номер точки | Координаты |          | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|-------------|------------|----------|-----------------------------------|---|
|             | X          | Y        |                                   |   |
| 1           | 2          | 3        | 4                                 | 5   |
| 1           | 18982.76   | -2849.17 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 2           | 18977.08   | -2802.01 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 3           | 18978.16   | -2800.89 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 4           | 18975.24   | -2779.82 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 5           | 18962.41   | -2781.43 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 6           | 18886.55   | -2790.84 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 7           | 18894.08   | -2854.47 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 8           | 18910.51   | -2852.51 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 9           | 18918.95   | -2851.48 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 10          | 18918.75   | -2849.7  | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 11          | 18924.52   | -2849.04 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 12          | 18924.99   | -2853.18 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 13          | 18931.5    | -2852.43 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 14          | 18931.03   | -2848.29 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 15          | 18940.05   | -2847.25 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |

Государственный регистратор

ФГИС ЕГРН



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

|                                       |                          |                           |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                          |                           |
| Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>  | (на объект недвижимости) |                           |
| Всего листов раздела <u>3.2</u> :     | Всего разделов:          | Всего листов выписки:     |
| <b>14.07.2018 № 99/2018/132578566</b> |                          |                           |
| Кадастровый номер:                    |                          | <b>77:08:0005003:1782</b> |

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: Московская

Зона №

| Номер точки | Координаты |          | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|-------------|------------|----------|-----------------------------------|---|
|             | X          | Y        |                                   |   |
| 1           | 2          | 3        | 4                                 | 5   |
| 16          | 18942.45   | -2860.79 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 17          | 18952.51   | -2871.22 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 18          | 18959.26   | -2870.36 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 19          | 18972.81   | -2868.62 | Закрепление отсутствует           | 0.1   |
| 20          | 18970.65   | -2850.4  | Закрепление отсутствует           | 0.1   |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА**  
предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений  
(помещений в них), расположенных на земельном участке

№ М - 0 8 - 0 4 3 6 6 7

(Номер договора)

14 11 2013

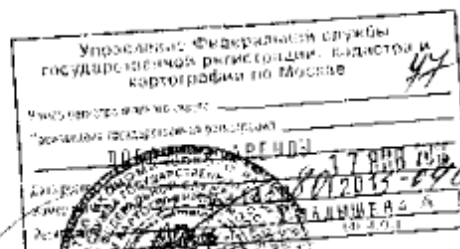
(Число) (Месяц) (Год)

77:08:0005003:1782

(Кадастровый №)

08-12-00140

(Условный №)



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы, Михаила Александровича

Марины Александровны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 27.02.2013 № 074-0-04/13, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС», именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 17 октября 2013 г. № 5810-02 ДГН, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 6 410 (шесть тысяч четыреста десять) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:08:0005003:1782, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ул.Свободы, вл.29, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации помещений столовой.

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

1.3. Установленная п.1.1 цель предоставления Участка может быть

изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Арендаторы не возражают против вступления в Договор иных правообладателей частей здания/строения/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также установления права ограниченного пользования земельным участком казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

Арендодатель уведомляет Арендаторов о вступлении в Договор новых Арендаторов.

1.5. Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.6. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта земельного участка (приложение 1). Копия кадастрового паспорта земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На участке расположено:

- нежилое здание площадью 13 471 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.29.

## **2.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Договор заключен сроком до **16 сентября 2062 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами 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.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, 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.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества.

### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты постановки Участка на государственный кадастровый учет, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 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 города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и 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, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий

Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

##### **Арендаторам:**

4.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.2. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.3. Арендатор обязан обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

4.4. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.5. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке (помещений в нем), размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

4.6. Арендаторы земельного участка обязаны обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для

этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ**

### **Арендаторы имеют право:**

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, 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 (в случаях, предусмотренных законом) 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. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленным Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

### **Арендаторы обязаны:**

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

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного надзора и муниципального 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, проездов и т.п., расположенных на Участке.

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

5.10. 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 заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.11. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение, без разрешения компетентных органов.

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.13. В двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

5.14. Обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) 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 города Москвы.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

**Арендодатель имеет право:**

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;



- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
- 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 отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании 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 города Москвы.

#### **Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

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

Установленный абзацем первым пункта 6.7 настоящего Договора 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 пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки 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 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

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**

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных 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 Сторону за три месяца.

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, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г.Москвы.

## **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города 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 телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка

2 – Расчет арендной платы

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН


| АРЕНДОДАТЕЛЬ:   | АРЕНДАТОР «1»   |
|---|---|
| Департамент городского имущества города Москвы              | Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»             |
| ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21 | Юридический адрес: 115419, г.Москва, ул.Хавская, д.24, корп.1 |
| Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20     | Почтовый адрес: 125362, г.Москва, ул.Свободы, д.29            |
| Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20        | ИНН/КПП 7714299269/772501001<br>ОКПО                          |
| Расчетный счет<br>№ 40201810200000000001                    | Расчетный счет<br>№ 40702810600000010587                      |
| в Отделении I Московского ГТУ<br>Банка России г.Москвы 705  | в _____   |
| Лицевой счет<br>№ 0307111000450284                          | Корреспондентский счет<br>№ 301018109000000000278             |
| БИК 044583001   | БИК 044579278   |
| Телефон 8-495-959-18-02                                     | Телефон 8-495-774-71-64                                       |

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

От Арендодателя:

От Арендатора «1»:

|  |   |
|--|---|
| Заместитель начальника<br>Управления оформления<br>имущественных и земельно-<br>правовых отношений Департамента<br>городского имущества<br>города Москвы | Генеральный директор<br>Общества с ограниченной<br>ответственностью «ТЕКСИС»  |
| <br><i>[Handwritten signature]</i>                                    | <br><i>[Handwritten signature]</i> Г.В. Широкий |
| М.П.   | М.П.  |

Федеральное агентство "Росреестр" по Москве  
г. Москва

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"16" серия № 77-08/005003-1782

|    |   |   |  |   |                |  |
|----|---|---|--|---|----------------|--|
| 1  | Кадастровый номер 77-08/005003-1782   | 2   | Лист № 1   | 3 | Всего листов 2 |  |
| 4  | № кадастрового участка 77-08/005003   |   |  |   |                |  |
| 5  | Объект недвижимости   |   |  |   |                |  |
| 6  | Продольный размер 77 (8) 005003 (3)   | 6 Дано внесена поправка в государственную кадастровую информацию 30.08.2013 |  |   |                |  |
| 8  | Местоположение: Москва, ул. Савваитовская, д. 79  |   |  |   |                |  |
| 9  | Категория земель: Земли населенных пунктов  |   |  |   |                |  |
| 10 | Разрешенное использование: объекты размещения организации общественного питания (1.2.5) |   |  |   |                |  |
| 11 | Площадь 6410 кв. м  |   |  |   |                |  |
| 12 | Кадастровая стоимость (руб.) 159725645,6  |   |  |   |                |  |
| 13 | Сведения о правах   |   |  |   |                |  |
| 14 | Площадь участка   |   |  |   |                |  |
| 15 | Сведения о природных объектах   |   |  |   |                |  |
| 16 | Дополнительное заседание для регистрации права по образованию земельных участков        | 16.1  | № кадастрового участка: 77-08/005003-1781, 77-08/005003-1782   |   |                |  |
|    |   | 16.2  | № кадастрового участка, приобретаемого в результате выкупа   |   |                |  |
|    |   | 16.3  | № кадастрового участка, приобретаемого с кадастрового учета 77-08/005003-3   |   |                |  |
|    |   | 16.4  | Характер сведений о наличии объектов кадастра недвижимости (статус: земельный и земельный участок). Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного кадастра сведений 31.08.2013 |   |                |  |

Инициалы органа \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_

Г. С. Баранов

Проверено: 16.08.2013  
 № 11-08/005003-1782  
 от 08.08.2013 г.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"16" серия № 77-08/005003-1782

|   |  |   |          |   |                |
|---|--|---|----------|---|----------------|
| 1 | Кадастровый номер 77-08/005003-1782    | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов 2 |
| 4 | Наименование, схема земельного участка |   |          |   |                |

Схема земельного участка с обозначением границ и точек. Точки пронумерованы от 1 до 15. Площадь участка 77-08/005003-1782.

5 Метражи \_\_\_\_\_

Инициалы органа \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_

Г. С. Баранов

Приложение 2 к Договору  
№ М-08-043667  
от «14» И 2013 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08-043667 - 001**

Арендатор 1: Общества с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»  
Адрес Участка: г.Москва, ул.Свободы, вл.29  
Кадастровый номер 77:08:0005003:1782, Дело № 08-12-00140

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

|  |      |               |
|--|------|---------------|
| 1.1. Площадь участка, всего                                    | кв.м | 6 410         |
| 1.2. Доля арендатора для расчета арендной платы<br>4 577/10000 | кв.м | 2 934,1       |
| 1.3. Кадастровая стоимость Участка                             | руб. | 153 725 645,6 |
| 1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости        | %    | 1,5           |
| 1.5. Годовая арендная плата                                    | руб. | 1 055 490,84  |

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

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

2.2. Пени 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 770501001  
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы) Расчетный счет № 40101810800000010041  
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка Россия, г.Москва 705  
БИК 044583001 Поле 101 платежного поручения 08 КБК 071 111 05011 02 8001 120  
ОКАТО \_\_\_\_\_  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года ФЛС  
№ М-08-043667 - 001 НДС не облагается.

**4. Примечание**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

От Арендодателя:

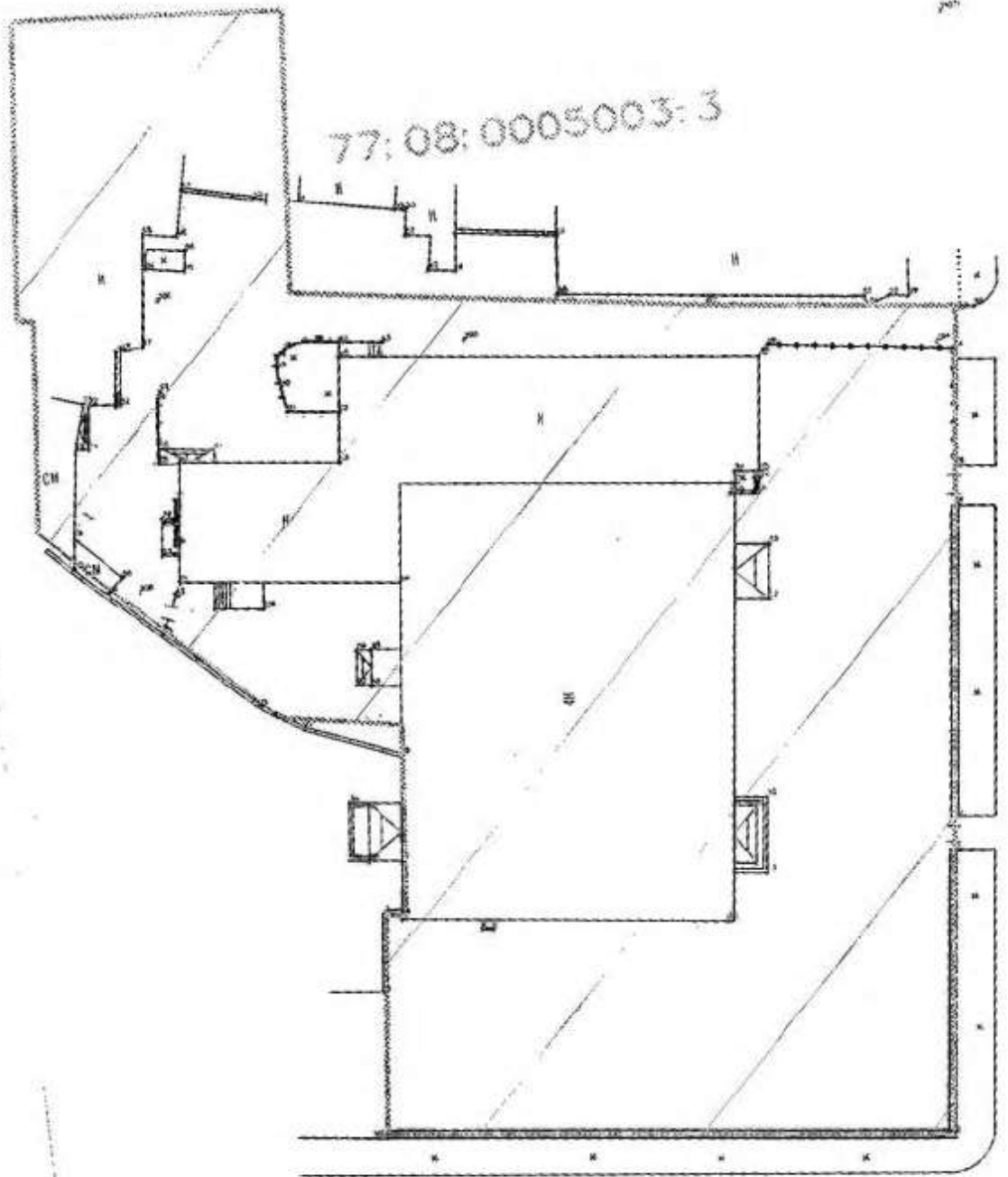
Заместитель начальника Управления  
оформления юридических и земельно-  
правовых отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

  
" \_\_\_\_\_  
м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор  
Общества с ограниченной ответственностью  
«ТЕКСИС»

  
" \_\_\_\_\_ Шпрокий  
" \_\_\_\_\_  
м.п.



Учетный номер  
Дополнительного соглашения  
№ М-08-043667  
от «17 февраля» 2015.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
с множественностью лиц на стороне арендатора  
от 14.11.2013 № М-08-043667**

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления исторических имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании доверенности бланк серии 77АБ № 5120056, удостоверенной нотариусом города Москвы Тирасовой Галиной Васильевной 24.12.2014, о чем внесена запись в реестр за № 1-9955, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС», именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании устава, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения Арендатора 1 от 26.12.2014 вх. № 33-5-37362/14, распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 15.09.2014 № 14430, в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 26.12.2014 № 77/501/14-1298057, в целях приведения целевого использования земельного участка в соответствие с данными государственного кадастра недвижимости внести изменения в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 14.11.2013 № М-08-043667.

2. В пункте 1.1 раздела I «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» слова: «...для целей эксплуатации помещений столовой.» заменить словами: «...Арендатору 1 - для целей эксплуатации помещений торгово-офисного здания с организацией общественного питания.»

3. В соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП и от 21.11.2014 № 687-ПП Приложение 2 «Арендная плата» к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 14.11.2013 № М-08-043667 читать в редакции Приложения 1 «Арендная плата» к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 14.11.2013 № М-08-043667.



4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 14.11.2013 № М-08-043667.

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

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

#### 7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

##### Арендодатель

Департамент городского имущества  
города Москвы  
Юридический адрес: 115054, г.Москва,  
ул.Бахрушина, д.20  
Почтовый адрес: 115054, г.Москва,  
ул.Бахрушина, д.20  
ИНН 7705031674, КПП 770501001,  
ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21  
Расчетный счет  
№ 40201810200000000001  
в Отделении 1 Главного управления  
Центрального банка Российской  
Федерации по Центральному  
федеральному округу г.Москва  
Лицевой счет  
№ 0307111000450284  
БИК 044583001  
Телефон (495) 959-18-88

##### Арендатор 1

Общество с ограниченной  
ответственностью «ТЕКСИС»  
Юридический адрес: 115419, г.Москва,  
ул.Хавская, д.24, корп.1  
Почтовый адрес: 125362, г.Москва,  
ул.Свободы, д.29  
ИНН/КПП 7714299269/772501001  
ОКПО 14109019  
Расчетный счет  
№ 40702810600000010587  
в ОАО «НК БАНК»  
  
Корреспондентский счет  
№ 30101810900000000278  
БИК 044579278  
Телефон (495) 785-00-50

#### 8. ПОДПИСИ СТОРОН:

##### От Арендодателя:


Заместитель начальника управления  
сформирования городского имущества  
земельных отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

  
Т.Н.Халова  
М.П.



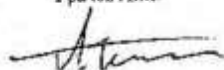
##### От Арендатора 1:

Генеральный директор общества с  
ограниченной ответственностью  
«ТЕКСИС»

  
Г.В.Широкий  
М.П.



Исполнитель:  
Грачев А.М.





Приложение 1  
к дополнительному соглашению  
№ М-08-043667  
от «17» 02 2015 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08-043667-001**

Арендатор 1: Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»  
Адрес участка: г.Москва, ул.Свободы, вл.29  
Дело № 33-5-37632/14  
Кадастровый номер 77:08:0005003:1782

**ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

|   |      |                |
|---|------|----------------|
| 1.1. Площадь участка, всего                                 | кв.м | 6 410          |
| 1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2015 | руб. | 184 861 964,20 |
| 1.3. Доля арендатора для расчета арендной платы             | кв.м | 2 934,10       |
| 1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости     | %    | 1,5            |
| 1.5. Годовая арендная плата* с 01.01.2015                   | руб. | 1 269 274,94   |

\* 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 770501001  
Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы) Расчетный счет № 40101810800000010041  
Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва  
БИК 044583001 Поле 101 платежного поручения 07  
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 373 000 (Южное Тушино)  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года ФЛС № М-08-043667-001. НДС не облагается.

4. **Примечание:** Расчет ежегодной арендной платы производится на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

От Арендодателя:

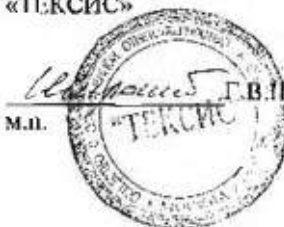
Заместитель начальника Управления  
оформления в юридическом отношении  
земельных отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

И.Халова  
М.П.

От Арендатора 1:

Генеральный директор общества с  
ограниченной ответственностью  
«ТЕКСИС»

Г.В. Широкий  
М.П.



КОПИЯ

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве |                       |
| Номер регистрационного округа                                   | 77                    |
| Произведена государственная регистрация                         | права                 |
| Дата регистрации  | 7.6 ИЮН 2005          |
| Номер регистрации   | 77-77-14/001/2005-408 |
| Регистратор   | НИКИТИНА В.А.         |

**ДОГОВОР**  
**купли - продажи недвижимого имущества**  
(нежилого здания, помещения)

№ 14-231 / 05

Москва, первое июня две тысячи пятого года.

Открытое акционерное общество «Тушинский машиностроительный завод» (зарегистрировано Московской Регистрационной палатой 23 августа 1993 г. за № 006.880, ОГРН 1027700331053), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице генерального директора Башилова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС» (зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу города Москвы «19» февраля 2003 г., ОГРН 1037714013480), именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Кравченко Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя часть обособленного здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.29 Северо-Западного административного округа общей площадью 4 708,0 кв.м. согласно технического паспорта БТИ на вышеуказанное здание 2761/1 от 02.08.2001 г., а именно: подвал помещение I комнаты №№ 13, 14, 15;

- 1 этаж помещение I комнаты №№ 34 - 39; помещение II комнаты №№ 1, 2;
- 2 этаж помещение I комнаты №№ 1 - 7, 9, 15-20, 22-24, 26, 27, 29-31, 34, 37,40;
- 3 этаж помещение I комнаты №№ 1 - 15, 21-28,35,39,40,42;
- 4 этаж помещение I комнаты №№ 1 - 37;
- 5 этаж помещение I комнаты №№ 1 - 33;

лестничные клетки:

- подвал помещение I комната А; 1 этаж помещение I комната А;
- 2 этаж помещение I комната А; 3 этаж помещение I комнаты А, Б;
- 4 этаж помещение I комнаты А,Б; 5 этаж комнаты А, Б;
- тех. этаж комната А

Объект недвижимости продается в состоянии, пригодном для его нормального использования по назначению.

1.2. Покупатель обязуется принять указанную в п.п. 1.1. настоящего договора часть здания (далее по тексту - объект недвижимости) в собственность и уплатить ее стоимость в размере 59 170 605-00 (пятьдесят девять миллионов сто семьдесят тысяч шестьсот пять) руб., в т.ч. НДС в сумме 9 026 024 - 49 руб., в порядке и в сроки, указанные во 2-ом разделе настоящего договора.

1.3. Указанный в п.1.1. настоящего договора объект недвижимости (технический паспорт № 2761/1 от 02.08.2001 г.) на момент заключения настоящего договора принадлежит Продавцу по праву собственности, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Московским городским комитетом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним серии 77 НН № 020155 от 14 апреля 2000 Г., запись регистрации в Едином государственном реестре прав № 77-01/02-05/2000-1025а от 14 апреля 2000 г., реестровый номер объекта 8371.

1.4. Объект недвижимости расположен на земельном участке площадью 8 671 кв.м. на основании договора аренды земельного участка № М-08-020126 от «12» мая 2003 г. между Московским земельным комитетом (арендодатель) и ОАО «ТМЗ», ООО «ЛПТГ «ФОРМЕКС» (арендаторы), заключенным на срок 25 (двадцать пять) лет, зарегистрированным Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы «31 «октября 2003 г. № 77-01/05-550/2003-1234.

Согласно ст.552 ГК РФ Покупателю одновременно с правом собственности на объект недвижимости переходят права на земельный участок, который занят объектом недвижимости и необходим для его использования. Размеры земельного участка согласовываются Сторонами и собственником земельного участка с учетом утвержденных законодательством норм отвода земель для конкретных видов деятельности.

Права Покупателя на земельный участок подлежат оформлению государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ и города Москвы.

## 2. ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ

2.1. Покупатель обязуется произвести оплату стоимости объекта недвижимости в размере, указанном в п.1.2. настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в следующем порядке:

2.1.1. 25% стоимости объекта недвижимости, а именно 14 792 651 – 25 руб. (четырнадцать миллионов семьсот девяносто две тысячи шестьсот пятьдесят один руб. 25 коп.), в том числе НДС 2 256 506 - 12 руб., в течение 5-ти банковских дней с момента подписания настоящего договора;

2.1.2. 75% стоимости объекта недвижимости, а именно 44 377 953 - 75 руб. (сорок четыре миллиона триста семьдесят семь тысяч девятьсот пятьдесят три руб. 75 коп.), в том числе НДС 6 769 518 - 37 руб., в течение 15-ти банковских дней с даты государственной регистрации настоящего договора в установленном порядке.

2.2. Допускается досрочная оплата объекта недвижимости, против сроков, предусмотренных п.2.1. настоящего договора.

2.3. Датой оплаты по п.2.1.1. и п.2.1.2. настоящего договора считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

## 3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

3.1. В день вступления в силу настоящего договора составляется акт приема-передачи объекта недвижимости (Приложение № 1) в соответствии с требованиями ст.556 ГК РФ.

Передача объекта недвижимости с баланса Продавца на баланс Покупателя осуществляется по акту-накладной (форма ОС-1). Указанный акт-накладная должен быть оформлен Покупателем не позднее 10-ти банковских дней с момента подачи пакета документов на государственную регистрацию настоящего договора.

3.2. Право собственности на объект недвижимости переходит к Покупателю с момента государственной регистрации настоящего договора в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

## 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Продавец обязуется:

а) передать Покупателю объект недвижимости без каких-либо изъятий в сроки и порядке, указанные в разделе 3 настоящего договора.

Продавец гарантирует Покупателю, что на момент регистрации настоящего договора в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Москве объект недвижимости никому не продан, не заложен, не передан безвозмездно во временное пользование, хозяйственное ведение или оперативное управление, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, предметом залога не является, сервитутом и иными обязательствами не обременен, свободен от прав и имущественных претензий третьих лиц и его отчуждение не нарушает права третьих лиц;

б) передать Покупателю объект недвижимости в технически исправном состоянии. Фактическое состояние объекта недвижимости, его конструктивных элементов и инженерных систем на момент заключения настоящего договора известно Покупателю и им одобрено;

в) в минимально необходимый срок с момента подписания настоящего договора предоставить все требуемые от Продавца в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации правоустанавливающие и иные документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Покупателя на объект недвижимости на основании настоящего договора;

г) в минимально необходимый срок с момента подписания настоящего договора подписать требуемое в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Москве заявление о регистрации права собственности Покупателя на объект недвижимости;

д) в дополнительно согласованные сторонами сроки, но не позднее 30-ти дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Москве подписать с Покупателем и с Департаментом земельных ресурсов г. Москвы все необходимые документы о передаче прав на земельный участок, являющийся принадлежностью объекта недвижимости.

е) на момент передачи Покупателю объекта недвижимости Продавец обязуется погасить все задолженности, если таковые имеются, по коммунальным и иным платежам: по оплате за электроэнергию, газ, горячую воду, отопление, абонентской и иной плате за телефон.

ж) в минимально необходимый срок с момента подписания настоящего договора, но не позднее 30-ти дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Москве передать свои права и обязанности по договору энергоснабжения (электрообеспечения объекта недвижимости), заключенного с электроснабжающей организацией города, при этом до заключения Покупателем договора с электроснабжающей организацией города Продавец обязан не препятствовать пользованию Покупателем коммунальными и иными услугами от имени Продавца, но за счет Покупателя.

з) в минимально короткие сроки, но не позднее, чем в течение 30-ти дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Москве заключить с Покупателем договора энергоснабжения (водоснабжения и отопления), а также договора на оказание коммунальных услуг (прием промышленно-бытовых и поверхностных сточных вод в канализацию).

и) в согласованные с Покупателем сроки передать всю имеющуюся исходно-разрешительную, строительную и эксплуатационную документацию на объект недвижимости и его инженерно-технические сооружения (оборудование и сети), продаваемые вместе с ним.

к) в минимально короткие сроки, но не позднее, чем в течение 30-ти дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Москве, подписать с Покупателем соглашение о разграничении ответственности за содержание, эксплуатацию и ремонт единых инженерных коммуникаций и сетей.

#### **4.2. Покупатель обязуется:**

а) уплатить Продавцу полную стоимость объекта недвижимости в размере, порядке и сроки, указанные настоящим договором;

б) принять объект недвижимости от Продавца в порядке и сроки, установленные настоящим договором;

в) нести с момента принятия по акту приема-передачи объекта недвижимости эксплуатационные и иные расходы, связанные с содержанием приобретаемого объекта недвижимости, прилегающей к нему территории и проезжей части;

г) обеспечить сдачу в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве документации, необходимой для регистрации настоящего договора, в срок не позднее одного календарного месяца с момента подписания настоящего договора, а также оплатить все расходы, связанные с заключением настоящего договора и его регистрацией в установленном законом порядке;

д) в дополнительно согласованные сторонами сроки (но не позднее 30-ти дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Москве) подписать с Продавцом и с Департаментом земельных ресурсов г. Москвы все необходимые документы о передаче (приеме) прав на земельный участок, являющийся принадлежностью объекта недвижимости;

е) в минимально короткие сроки, но не позднее, чем в течение 30-ти дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Москве заключить с Продавцом договора энергоснабжения (водоснабжения и отопления), а также договора на оказание коммунальных услуг (прием промышленно-бытовых и поверхностных сточных вод в канализацию).

ж) компенсировать фактические затраты Продавца по уплате коммунальных и иных платежей за все время с момента передачи объекта недвижимости по акту приема-передачи до заключения Покупателем договоров энергоснабжения и оказания коммунальных услуг. Компенсация затрат Продавца производится Покупателем в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения от Продавца счета с приложением документов, подтверждающих размер произведенных Продавцом затрат (расходов).

з) в минимально короткие сроки, но не позднее, чем в течение 30-ти дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Москве, подписать с Продавцом соглашение о разграничении ответственности за содержание, эксплуатацию и ремонт единых инженерных коммуникаций и сетей.

4.3. Риск случайной гибели объекта недвижимости переходит от Продавца к Покупателю после оплаты им стоимости объекта недвижимости в полном объеме.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае просрочки платежа, предусмотренного п.2.1.1. настоящего договора, договор теряет силу. В случае просрочки второго платежа, предусмотренного п.2.1.2. настоящего договора, Покупатель оплачивает Продавцу штрафную неустойку в виде пени из расчета 0,1% в день от неуплаченной в срок суммы платежа, но не более 30 % от общей стоимости объекта недвижимости, указанной в п.1.2. настоящего договора.

Оплата неустойки производится Покупателем в течение пяти банковских дней с даты направления соответствующего требования Продавцом.

5.2. При нарушении Продавцом гарантий, указанных в подпункте а) п.4.1. настоящего договора, а также в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Продавцом принятых на себя обязательств по настоящему договору, повлекших его неисполнение, расторжение или признание недействительным, отказ в государственной регистрации прав собственности Покупателя (кроме возможных технических неточностей при оформлении), а также в связи с признанием правомерности притязаний третьих лиц на объект недвижимости по основаниям, возникшим до исполнения настоящего договора, Продавец обязуется (по письменному требованию Покупателя) вернуть Покупателю все денежные средства, полученные по настоящему договору, а также уплатить неустойку в размере 10 % от общей стоимости объекта недвижимости, указанной в п.1.2. настоящего договора.

Возврат уплаченных денежных сумм и оплата неустойки производится Продавцом в течение пяти банковских дней с момента направления соответствующего требования Покупателем.

5.3. Ответственность и права Сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. Все споры и разногласия по настоящему договору Стороны решают путем переговоров.

6.2. В случае невыплаты (неполной выплаты) Покупателем стоимости объекта недвижимости (в т.ч. после государственной регистрации настоящего договора), а также невыполнения Покупателем обязательств по настоящему договору, Продавец оставляет за собой право расторжения настоящего договора через суд с последующим возвратом объекта недвижимости и/или возмещения через суд убытков, возникших у Продавца в результате невыполнения (несвоевременного выполнения) Покупателем своих обязательств по настоящему договору.

6.3. Споры между Сторонами по настоящему договору, по которым не были достигнуты соглашения, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде.

## **7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

7.1. Стороны настоящего договора обязуются не раскрывать третьим лицам, без письменного согласия другой Стороны, условий настоящего договора и информацию конфиденциального характера, которой они будут обмениваться в ходе реализации настоящего договора. Обстоятельства Сторон относительно конфиденциальности и не использования информации не будут распространяться на общедоступную информацию.

7.2. Стороны обязуются не использовать информацию, указанную в п. 7.1 настоящего договора самостоятельно, за исключением цели, названной выше в явном виде.

7.3. Стороны будут соблюдать высокую степень конфиденциальности во избежание разглашения или использования переданной конфиденциальной информации.

7.4. Стороны обязуются создать все условия необходимые для сохранности передаваемой конфиденциальной информации, обеспечить ее надлежащее хранение, отсутствие доступа посторонних лиц и т.д.

7.5. Стороны обязуются сообщать друг другу обо всех случаях истребования передаваемой конфиденциальной информации физическими, юридическими лицами, органами государственной власти и местного самоуправления.

7.6. Информация, предоставляемая Покупателю в соответствии с настоящим договором, предназначена исключительно для Покупателя и не может передаваться Покупателем третьим лицам, в части или полностью, без согласия Продавца.

## **8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору.

8.2. Настоящий договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо по основаниям, установленным законодательством РФ.

8.4. Настоящий договор может быть изменен, в том числе дополнен, только по согласованию между Сторонами, что оформляется дополнительным соглашением к

настоящему договору, который подписывается Сторонами и является его неотъемлемой частью с даты их заключения (подписания).

Основанием для изменения или расторжения настоящего договора является существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего договора. Изменение обстоятельства признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы Стороны могли это разумно предвидеть, настоящий Договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

8.5. В случае расторжения настоящего договора в результате существенного изменения обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего договора, Продавец обязуется вернуть Покупателю денежные суммы, уже уплаченные Покупателем к моменту расторжения в соответствии с условиями настоящего договора.

8.6. Настоящий договор заключен в городе Москва на 6 (шесть) листах в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и для Главного управления Федеральной регистрационной службы по Москве.

8.7. При изменении своего адреса или реквизитов Сторона обязуется незамедлительно уведомить об этом другую Сторону в течение 10 (десяти) календарных дней.

#### 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Продавец:** ОАО «Тушинский машиностроительный завод»

Юридический адрес: 125362, Москва, ул. Свободы, д. 35 тел. 493-30-47 факс 497-48-25  
ИНН 7733022008, КПП 773301001,  
р/счет № 40702810600190001483 в ОАО «МИНБ», г. Москва,  
кор/счет №30101810300000000600, БИК 044525600,  
ОКПО 07500119, ОКОНХ 14720

**Покупатель:** ООО «ТЕКСИС»

Юридический адрес: 125284, г. Москва, ул. Беговая, д. 13/2  
ИНН 7714299289, КПП 771401001, р/счет №  
40702810600000001875 в АБ «БПФ» (ЗАО), кор/счет №  
30101810400000000672, БИК 044585872, ОКПО 14109019

**Продавец**

Генеральный директор  
ОАО «ТМЗ»



А.С. Башилов

**Покупатель**

Генеральный директор  
ООО «Тексис»



А.В. Кравченко

АКТ  
приема-передачи  
недвижимого имущества

г. Москва

«01» июня 2005г

Открытое акционерное общество «Тушинский машиностроительный завод» (зарегистрировано Московской Регистрационной палатой 23 августа 1993 г. за № 006.88 ОГРН 1027700331053), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице генерального директора Башилова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС» (зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу города Москвы «19» февраля 2003 г., ОГРН 103771401348) именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Кравченко Андре Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые Стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором купли - продажи недвижимого имущества №14-231/05 от 01.06.2005 г. Продавец передает, а Покупатель принимает часть обособленного здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 29 Северо-Западного административного округа общей площадью 4 708,0 кв.м. согласно технического паспорта БТИ на вышеуказанное здание 2761/1 от 02.08.2001 г., а именно:

- подвал помещение I комнаты №№ 13, 14, 15;
- 1 этаж помещение I комнаты №№ 34 - 39, помещение II комнаты №№ 1, 2;
- 2 этаж помещение I комнаты №№ 1 - 7, 9, 15 - 20, 22 - 24, 26, 27, 29 - 31, 34, 37, 40;
- 3 этаж помещение I комнаты №№ 1-15, 21 - 28, 35, 39, 40, 42;
- 4 этаж помещение I комнаты №№ 1 - 37;
- 5 этаж помещение I комнаты №№ 1 - 33;
- лестничные клетки;
- подвал помещение I комната А; 1 этаж помещение I комната А;
- 2 этаж помещение I комната А; 3 этаж помещение I комнаты А, Б;
- 4 этаж помещение I комнаты А, Б; 5 этаж комнаты А, Б;
- тех. этаж комната А.

Объект недвижимости продается в состоянии, пригодном для его нормального использования по назначению.

2. Техническое состояние объекта недвижимости на момент его передачи соответствует нормам износа и пригодно для эксплуатации

3. Претензий к техническому состоянию объекта недвижимости Покупатель не имеет

4. Продавец гарантирует, что переданный объект недвижимости свободен от прав и имущественных претензий третьих лиц.

5. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и для Главного управления Федеральной регистрационной службы по Москве.

Продавец

Генеральный директор

ОАО «ТМЗ»



А.С. Башилов

Покупатель

Генеральный директор

ООО «Тексис»



А.В. Кравченко





Всего пронумеровано,  
принумеровано  
и скреплено печатью  
6 (шесть) листов.



Всего пронумеровано,  
принумеровано и скреплено  
печатью 6 листов.

Всего пронумеровано,  
принумеровано и скреплено  
печатью 6 листов.

*[Handwritten signature]*

Город Москва, Российская Федерация  
Восьмого ноября две тысячи седьмого года  
Я, **Сивакова Галина Ивановна**, нотариус города  
Москвы, свидетельствую верность этой копии с  
подлинником документа. В подлинном подписан,  
притисок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных  
исправлений или каких-либо поправок нет.  
Зарегистрировано в реестре № 10-2035  
Поискано по т/кв № 409; 409-т/ф.  
Нотариус



*[Handwritten signature]*

**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**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| "27" июля 2015 г. № 77/501/15-841248                         |                               |
| Кадастровый номер:   | 77:08:0005003:1829            |
| Номер кадастрового квартала:                                 | 77:08:0005003                 |
| Предыдущие номера:   | 77-77-08/021/2010-054, 2761/1 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 27.12.2013                    |

Описание помещения:

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| 1                        | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:   | 77:08:0005003:1001   |
| 2                        | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:   | Этаж № 1   |
| 3                        | Площадь помещения:  | 282.3  |
| 4                        | Адрес (описание местоположения):  | г Москва, ул Свободы, д 29   |
| 5                        | Назначение:   | Нежилое<br>(жилое, нежилое)  |
| 6                        | Вид жилого помещения:   | —<br>(комната, квартира)   |
| 7                        | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:  | —  |
| 8                        | Кадастровая стоимость (руб.):   | 7166549.67   |
| 9                        | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-08/021/2010-054 от 09.02.2010, Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС"                          |  |
| 10                       | Особые отметки: Этаж 1, помещение II - комната 1.   |  |
| 11                       | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —  |  |
| 12                       | Сведения о кадастровых инженерах: —   |  |
| Дополнительные сведения: |   |  |
| 13                       | 13.1  | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости — |
|                          | 13.2  | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости — |
|                          | 13.3  | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —            |
| 14                       | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенного |  |

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| ТЕХНИК                          | А. С. Семенов       |
| (полное наименование должности) | (инициалы, фамилия) |



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**помещения**  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| "27" июля 2015 г. № 77/501/15-841248 |                    |
| Кадастровый номер:                   | 77:08:0005003:1829 |

Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь, м <sup>2</sup> | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 1         | —                   | весь                    | —                             | Ипотека              |

|                                 |               |                     |
|---------------------------------|---------------|---------------------|
| техник                          | <i>С.С.И.</i> | А. С. Семенов       |
| (полное наименование должности) | М.П.          | (инициалы, фамилия) |



**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**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| "27" июля 2015 г. № 77/501/15-841341                         |                               |
| Кадастровый номер:   | 77:08:0005003:1836            |
| Номер кадастрового квартала:                                 | 77:08:0005003                 |
| Предыдущие номера:   | 77-77-08/021/2010-055, 2761/1 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 27.12.2013                    |

Описание помещения:

|                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
| 1                        | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:  | 77:08:0005003:1001   |
| 2                        | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:  | —  |
| 3                        | Площадь помещения:   | 890.5  |
| 4                        | Адрес (описание местоположения):   | г.Москва, ул.Свободы, д.29   |
| 5                        | Назначение:  | Нежилое<br>(жилое, нежилое)  |
| 6                        | Вид жилого помещения:  | —<br>(комната, квартира)   |
| 7                        | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:   | —  |
| 8                        | Кадастровая стоимость (руб.):  | 22606491.25  |
| 9                        | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-08/021/2010-055 от 09.02.2010, Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС"                         |  |
| 10                       | Особые отметки: этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 7, 9, с 15 по 20, с 22 по 31, 34, 37  |  |
| 11                       | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —   |  |
| 12                       | Сведения о кадастровых инженерах: —  |  |
| Дополнительные сведения: |  |  |
| 13                       | 13.1   | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости — |
|                          | 13.2   | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости — |
|                          | 13.3   | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —            |
| 14                       | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные |  |

|  |   |
|--|---|
| инженер II категории<br><small>(полное наименование должности)</small> | С. В. Пугачев<br><small>(инициалы, фамилия)</small> |
|--|---|



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|                                       |
|---------------------------------------|
| "27" июля 2015 г. № 77/501/15-841341  |
| Кадастровый номер: 77:08-0005003:1836 |

Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь, м <sup>2</sup> | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 1         | —                   | весь                    | —                             | Ипотека              |

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| инженер II категории<br>(полное наименование должности) | С. В. Пугачев<br>(инициалы, фамилия) |
|---|--------------------------------------|



**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**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| "27" июля 2015 г. № 77/501/15-841322                         |                               |
| Кадастровый номер:   | 77-08:0005003:1835            |
| Номер кадастрового квартала:                                 | 77-08:0005003                 |
| Предыдущие номера:   | 77-77-08/021/2010-056, 2761/1 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 27.12.2013                    |

Описание помещения:

|      |   |  |
|------|---|--|
| 1    | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:   | 77-08:0005003:1001   |
| 2    | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:   | —  |
| 3    | Площадь помещения:  | 880,7  |
| 4    | Адрес (описание местоположения):  | г.Москва, ул.Свободы, д.29   |
| 5    | Назначение:   | Нежилое<br>(жилое, нежилое)  |
| 6    | Вид жилого помещения:   | —<br>(комната, квартира)   |
| 7    | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:  | —  |
| 8    | Кадастровая стоимость (руб.):   | 22357705.60  |
| 9    | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-08/021/2010-056 от 09.02.2010, Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС"  |  |
| 10   | Особые отметки: Наименование: этаж 1, помещение 1 - комната 5; этаж 2, помещение 1 - комната 35; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 15, с 21 по 25, 27, 28, 35, с 39 по 45; помещение 1 - комнаты с 17 по 20, с 30 по 32, 34, с 36 по 38. |  |
| 11   | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —  |  |
| 12   | Сведения о кадастровых инженерах: —   |  |
| 13   | Дополнительные сведения:  |  |
|      | 13.1  | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости — |
|      | 13.2  | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости — |
| 13.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —   |  |
| 14   | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные  |  |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Инженер 2 категории<br>(полное наименование должности) | М. И. Шуберт<br>(инициалы, фамилия) |
|--|-------------------------------------|



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| "27" июля 2015 г. № 77/501/15-841322 |                    |
| Кадастровый номер:                   | 77:08:0005003:1835 |

Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь, м <sup>2</sup> | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 1         | —                   | весь                    | —                             | Ипотека              |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Инженер 2 категории<br>(полное наименование должности) | М. И. Шуберт<br>(инициалы, фамилия) |
|--|-------------------------------------|



**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**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|  |                       |
|--|-----------------------|
| "27" июля 2015 г. № 77/501/15-842824                         |                       |
| Кадастровый номер:   | 77:08:0005003:1830    |
| Номер кадастрового квартала:                                 | 77:08:0005003         |
| Предыдущие номера:   | 77-77-08/021/2010-052 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 27.12.2013            |

Описание помещения:

|                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
| 1                        | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:  | 77:08:0005003:1001   |
| 2                        | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:  | Этаж № 4   |
| 3                        | Площадь помещения:   | 1848,1   |
| 4                        | Адрес (описание местоположения):   | г.Москва, ул.Свободы, д.29   |
| 5                        | Назначение:  | Нежилое<br>(жилое, нежилое)  |
| 6                        | Вид жилого помещения:  | —<br>(комната, квартира)   |
| 7                        | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:   | —  |
| 8                        | Кадастровая стоимость (руб.):  | 46916402,55  |
| 9                        | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-08/021/2010-052 от 09.02.2010, Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС"   |  |
| 10                       | Особые отметки: этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 24, 24а, 24б, 24в, 24г, 24д, 24е, 24ж, 25, 25а, 25б, 25в, 25г, с 26 по 30, 30а, с 31 по 33, 33а, с 34 по 43 |  |
| 11                       | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —   |  |
| 12                       | Сведения о кадастровых инженерах: —  |  |
| Дополнительные сведения: |  |  |
| 13                       | 13.1   | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости — |
|                          | 13.2   | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости — |
|                          | 13.3   | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —            |
| 14                       | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенных                             |  |

|  |  |                                       |
|--|--|---------------------------------------|
| Инженер 2 категории<br>(полное наименование должности) |  | А. Ю. Русакова<br>(инициалы, фамилия) |
|--|--|---------------------------------------|



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**помещения**  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| *27* июля 2015 г. № 77/501/15-842824 |                    |
| Кадастровый номер:                   | 77:08:0005003:1830 |

Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь, м <sup>2</sup> | Описание местоположения части | Характеристика части           |
|-----------|---------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1         | —                   | весь                    | —                             | Ипотeka                        |
| 2         | —                   | весь                    | —                             | Аренда (в том числе субаренда) |

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Инженер 2 категории<br>(полное наименование должности) | А. Ю. Русякова<br>(инициалы, фамилия) |
|--|---------------------------------------|



**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**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|  |                       |
|--|-----------------------|
| №27* июля 2015 г. № 77/501/15-842729                         |                       |
| Кадастровый номер:   | 77:08:0005003:1827    |
| Номер кадастрового квартала:                                 | 77:08:0005003         |
| Предыдущие номера:   | 77-77-08/021/2010-048 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 27.12.2013            |

Описание помещения:

|                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
| 1                        | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:  | 77:08:0005003:1001   |
| 2                        | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:  | Этаж № 5   |
| 3                        | Площадь помещения:   | 1488,2   |
| 4                        | Адрес (описание местоположения):   | г.Москва, ул.Свободы, д.29   |
| 5                        | Назначение:  | Нежилое<br>(жилое, нежилое)  |
| 6                        | Вид жилого помещения:  | —<br>(комната, квартира)   |
| 7                        | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:   | —  |
| 8                        | Кадастровая стоимость (руб.):  | 37779876,78  |
| 9                        | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-08/021/2010-048 от 09.02.2010, Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС"                         |  |
| 10                       | Особые отметки: этаж 5, помещение 1 - комнаты с 1 по 11, 11а, 12, 12а, с 13 по 15, 15а, 16, 16а, с 17 по 20  |  |
| 11                       | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —   |  |
| 12                       | Сведения о кадастровых инженерах: —  |  |
| Дополнительные сведения: |  |  |
| 13                       | 13.1   | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости — |
|                          | 13.2   | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости — |
|                          | 13.3   | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —            |
| 14                       | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные |  |

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Инженер 2 категории<br>(полное наименование должности) | А. Ю. Русакова<br>(инициалы, фамилия) |
|--|---------------------------------------|



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**помещения**  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| №27 июля 2015 г. № 77/501/15-842729 |                    |
| Кадастровый номер:                  | 77:08:0005003:1827 |

Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь, м <sup>2</sup> | Описание местоположения части | Характеристика части           |
|-----------|---------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1         | —                   | весь                    | —                             | Аренда (в том числе субаренда) |
| 2         | —                   | весь                    | —                             | Ипотека                        |

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Инженер 2 категории<br>(полное наименование должности) | А. Ю. Русакова<br>(инициалы, фамилия) |
|--|---------------------------------------|



**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**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| "27" июля 2015 г. № 77/501/15-847572                         |                               |
| Кадастровый номер:   | 77:08:0005003:1831            |
| Номер кадастрового квартала:                                 | 77:08:0005003                 |
| Предыдущие номера:   | 77-77-08/021/2010-049, 2761/1 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 27.12.2013                    |

Описание помещения:

|      |  |  |
|------|--|--|
| 1    | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:  | 77:08:0005003:1001   |
| 2    | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:  | Этаж № надстройки  |
| 3    | Площадь помещения:   | 463,5  |
| 4    | Адрес (описание местоположения):   | г.Москва, ул.Свободы, д.29   |
| 5    | Назначение:  | Нежилое<br>(жилое, нежилое)  |
| 6    | Вид жилого помещения:  | —<br>(комната, квартира)   |
| 7    | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:   | —  |
| 8    | Кадастровая стоимость (руб.):  | 11766545.42  |
| 9    | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-08/021/2010-049 от 09.02.2010, Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС"                         |  |
| 10   | Особые отметки: Наименование: этаж надстройка, помещение 1 - комнаты с 1 по 15.  |  |
| 11   | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —   |  |
| 12   | Сведения о кадастровых инженерах: —  |  |
| 13   | Дополнительные сведения:   |  |
|      | 13.1   | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости — |
|      | 13.2   | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости — |
| 13.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —  |  |
| 14   | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенных |  |

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Инженер 2 категории<br>(полное наименование должности) |  | М. И. Шуберт<br>(инициалы, фамилия) |
|--|--|-------------------------------------|

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| "27" июля 2015 г. № 77/501/15-847572 |                    |
| Кадастровый номер:                   | 77:08:0005003:1831 |

Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь, м <sup>2</sup> | Описание местоположения части | Характеристика части           |
|-----------|---------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1         | —                   | весь                    | —                             | Аренда (в том числе субаренда) |
| 2         | —                   | весь                    | —                             | Ипотека                        |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Инженер 2 категории<br>(полное наименование должности) | М. И. Шуберт<br>(инициалы, фамилия) |
|--|-------------------------------------|





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

“ 09 ФЕВ 2010 ” г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи № 14-231/05 от 01.06.2005 г. с Открытым акционерным обществом “Тушинский машиностроительный завод”. Заявление на регистрацию права собственности (в связи с разделением объекта) от 14.01.2010 г.

Субъект (субъекты) права

**Общество с ограниченной ответственностью “ТЕКСИС”**

ИНН/КПП: 7714299269/772501001  
Место нахождения: 115419, г. МОСКВА, ул. ХАВСКАЯ, д. 24, корп. 1  
Зарегистрировано: 13.02.2003 г., Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г. Москвы,  
ОГРН: 1037714013480

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. СВОБОДЫ, д. 29  
Наименование: Помещения  
Назначение: нежилое  
Площадь: 463,5 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер:

77-77-08/021/2010-049

Существующие ограничения (обременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним “ 09 ФЕВ 2010 ” года  
сделана запись регистрации № 77-77-08/021/2010-049

Регистратор



Денисова Н. Г.

77 АМ

№ 013898

Перечень помещений:

надстройка пом. 1 ком. 1-15

Регистратор

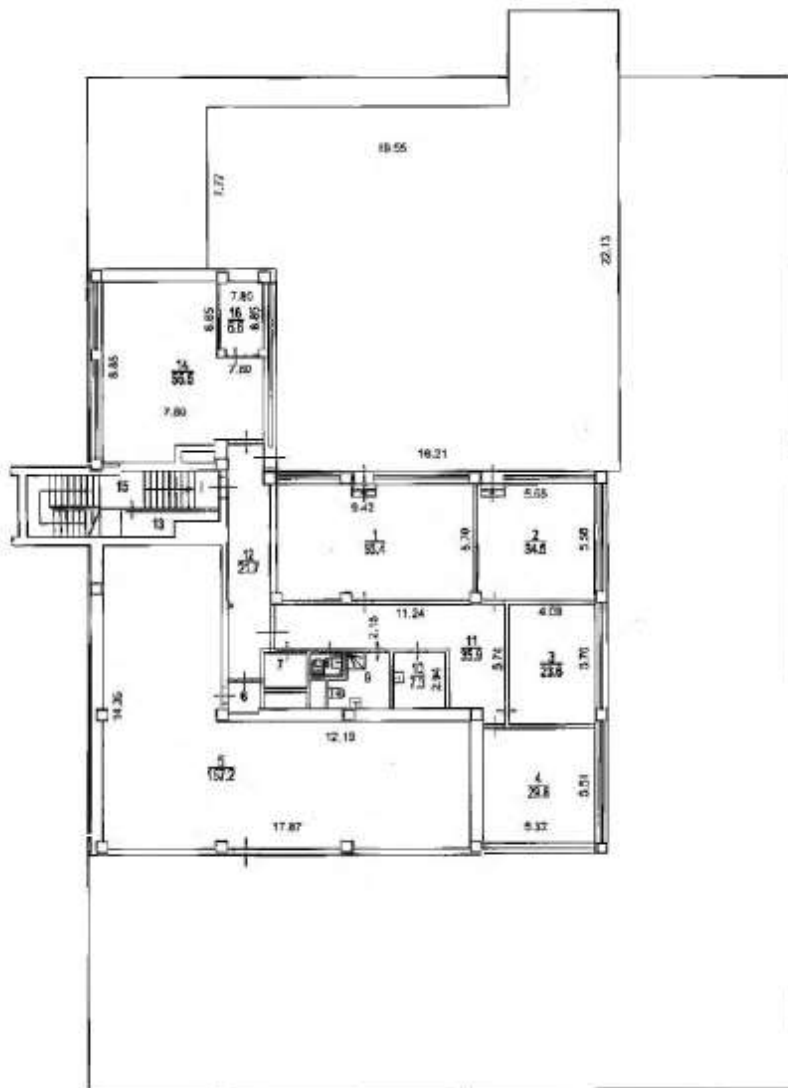


Денисова И. Г.



МОСКВА

НАДСТРОЙКА



Масштаб 1:200

2 Савеловское  
территориальное бюро  
всесоюзной инвентаризации  
Города Москвы

Полный план составлен по состоянию на

02 02 2018 г.

директор отдела  
Савеловского  
Караваева Ю.А.  
Александров

М.О. [подпись]  
БТИ  
ФЕДЕЛ  
Караваева Ю.А.  
02 02 2018 г.





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

“ 09 ФЕВ 2010 ” г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи № 14-231/05 от 01.06.2005 г. с Открытым акционерным обществом "Тушинский машиностроительный завод". Заявление на регистрацию права собственности (в связи с разделением объекта) от 14.01.2010 г.

Субъект (субъекты) права

Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС"

ИНН/КПП: 7714299269/772501001  
Место нахождения: 115419, г. МОСКВА, ул. ХАВСКАЯ, д. 24, корп. 1  
Зарегистрировано: 13.02.2003 г., Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г. Москвы,  
ОГРН: 1037714013480

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. СВОБОДЫ, д. 29  
Наименование: Помещения  
Назначение: нежилое  
Площадь: 312,9 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер:

77-77-08/021/2010-057

Существующие ограничения (обременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 09 ФЕВ 2010 " года  
сделана запись регистрации № 77-77-08/021/2010-057

Регистратор



Денисова И. Г.

77 АМ

№ 013899

Перечень помещений:

подвал пом. I ком.4, 11, пом. IV ком.1-7

Регистратор



ДЕНИСОВА И. Г.



МОСКВА

**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**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| "27" июля 2015 г. № 77/501/15-841706                         |                               |
| Кадастровый номер:   | 77:08:0005003:1834            |
| Номер кадастрового квартала:                                 | 77:08:0005003                 |
| Предыдущие номера:   | 77-77-08/021/2010-057, 2761/1 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 27.12.2013                    |

Описание помещения:

|    |  |                             |
|----|--|-----------------------------|
| 1  | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:  | 77:08:0005003:1001          |
| 2  | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:  | —                           |
| 3  | Площадь помещения:   | 312,9                       |
| 4  | Адрес (описание местоположения):   | г.Москва, ул.Свободы, д.29  |
| 5  | Назначение:  | Нежилое<br>(жилое, нежилое) |
| 6  | Вид жилого помещения:  | —<br>(комната, квартира)    |
| 7  | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:   | —                           |
| 8  | Кадастровая стоимость (руб.):  | 7943370,14                  |
| 9  | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-08/021/2010-057 от 09.02.2010, Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС"                         |                             |
| 10 | Особые отметки. Наименование: подвал, помещение I - комнаты 4, 11; помещение IV - комнаты с I по 7.  |                             |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:   | —                           |
| 12 | Сведения о кадастровых инженерах:  | —                           |
|    | Дополнительные сведения:   |                             |
| 13 | 13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости  | —                           |
|    | 13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости  | —                           |
|    | 13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета   | —                           |
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные |                             |

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Инженер 2 категории<br>(полное наименование должности) |  | М. И. Шуберт<br>(инициалы, фамилия) |
|--|--|-------------------------------------|

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

|  |                    |
|--|--------------------|
| №27 <sup>а</sup> июля 2015 г. № 77/501/15-841706 |                    |
| Кадастровый номер:                               | 77:08:0005003:1834 |

Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь, м <sup>2</sup> | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 1         | —                   | весь                    | —                             | Ипотека              |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Инженер 2 категории<br>(полное наименование должности) | М. И. Шуберт<br>(инициалы, фамилия) |
|--|-------------------------------------|



Справка о балансовой стоимости помещений по состоянию на 30.06.2018 г.  
ООО "ТЕКСИС"

(в руб.)

| № п/п         | Часть здания<br>Кадастровый номер помещений | Первоначальная стоимость | Амортизационная стоимость | Остаточная стоимость  |
|---------------|---|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 1             | 77.0005003.1827                             | 185 458 548,01           | 21 287 137,29             | 164 171 410,72        |
| 2             | 77.0005003.1829                             | 35 180 188,24            | 4 038 018,46              | 31 142 169,78         |
| 3             | 77.0005003.1830                             | 230 308 381,96           | 26 435 165,33             | 203 874 216,63        |
| 4             | 77.0005003.1831                             | 57 761 191,87            | 6 629 893,42              | 51 131 298,45         |
| 5             | 77.0005003.1834                             | 38 993 107,71            | 4 475 671,82              | 34 517 435,78         |
| 6             | 77.0005003.1835                             | 109 752 258,30           | 12 597 485,41             | 97 154 772,89         |
| 7             | 77.0005003.1836                             | 110 973 290,31           | 12 737 636,74             | 98 235 653,57         |
| <b>ИТОГО:</b> |   | <b>768 427 946,40</b>    | <b>88 201 008,57</b>      | <b>680 226 937,83</b> |

Главный бухгалтер:



Соловьев В.В.

Справка о расходах, связанных с эксплуатацией объектов недвижимости  
ООО "ТЕКСИС"

| № п/п         | Виды расходов  | 2015              | 2016              | 2017              |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1             | Аренда земельного участка  | 1 268 275         | 1 268 275         | 1 360 509         |
| 2             | Прочая аренда имущества (площадка перед зданием, юр. адрес)      | 1 930 280         | 1 847 797         | 1 828 136         |
| 3             | Налог на имущество (в т.ч. транспортный налог: 9 660,00 руб.)    | 1 893 393         | 2 048 580         | 9 107 579         |
| 4             | Коммунальные платежи (в т.ч. расходы на ТО оборудования здания)  | 12 911 173        | 13 502 486        | 13 330 467        |
| 5             | Расходы на текущий ремонт  | 1 881 164         | 4 145 152         | 6 281 371         |
| 6             | Расходы по страхованию здания, гражданской ответственности и а/м | 387 555           | 825 462           | 142 779           |
| 7             | Охрана здания  | 3 180 000         | 2 564 080         | 2 314 080         |
| 8             | Зарботная плата работников и отчисления во внебюджетные фонды    | 9 045 244         | 9 288 246         | 10 181 603        |
| 9             | Юридические расходы  | 165 996           | 184 017           | 179 448           |
| 10            | Прочие расходы   | 362 235           | 651 555           | 380 586           |
| <b>ИТОГО:</b> |  | <b>33 006 314</b> | <b>36 226 629</b> | <b>45 106 557</b> |

Главный бухгалтер:



Соловьев В.В.

Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС"  
**Основные средства по состоянию на 30.06.2018 г.**

| Наименование ОС   | Первоначальная стоимость ОС | Дата приобретения | Величина амортизации на 30.06.2018 г. | Остаточная стоимость ОС |
|---|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| АРМ "Орион", автоматизированное рабочее место дежурного оператора службы охраны | 44 915,25                   | 30.09.2014 г.     | 33 686,55                             | 11 228,70               |
| Въездные ворота распашные   | 142 157,25                  | 22.06.2009 г.     | 42 529,29                             | 99 627,96               |
| Лифт пр-во AKRON г/п 630 кг   | 1 769 131,34                | 12.01.2010 г.     | 1 769 131,34                          | 0,00                    |
| Лифт пр-во OTIS г/п 630 кг  | 2 174 023,30                | 12.01.2010 г.     | 2 174 023,30                          | 0,00                    |
| Лифт пр-во OTIS г/п 900 кг  | 2 174 023,31                | 12.01.2010 г.     | 2 174 023,31                          | 0,00                    |
| Шлагбаум X-BAR01079 для въезда на стоянку                                       | 121 481,38                  | 20.05.2010 г.     | 121 481,38                            | 0,00                    |

Главный бухгалтер:



Соловьев В.В.

Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС"

Хозяйственный инвентарь по состоянию на 01.07.2018 г.

| Наименование  | Стоимость  | Дата          |
|---|------------|---------------|
|   | количество | приобретения  |
| Бак водонагреватель Buderus Logalux LT200/1                   | 81 355,93  |               |
|   | 1,000      | 01.02.2018 г. |
| Беспроводная камера 720 P IP-камера 4CH Wi-Fi                 | 44 915,24  |               |
|   | 2,000      | 06.02.2018 г. |
| Камера аналоговая уличной Стандарт FE180C/15M                 | 4 250,85   |               |
|   | 2,000      | 01.03.2018 г. |
| Комплект системы видеонаблюдения ANRAN And Play 720 P HD CCTV | 18 630,00  |               |
|   | 1,000      | 06.02.2018 г. |
| Компьютер P5 2030 (пост охраны на 3 этаже)                    | 16 949,15  |               |
|   | 1,000      | 30.09.2014 г. |
| Огнетушитель ОП-2(з)  | 457,63     |               |
|   | 2,000      | 30.07.2008 г. |
| Огнетушитель ОП-4   | 5 932,20   |               |
|   | 10,000     | 27.06.2018 г. |
| Огнетушитель ОП-4 (3) ABCЕ                                    | 5 809,32   |               |
|   | 20,000     | 12.08.2009 г. |
| Огнетушитель ОП-4з с кронштейном                              | 9 254,24   |               |
|   | 26,000     | 31.07.2008 г. |
| Огнетушитель ОП-50  | 6 186,44   |               |
|   | 1,000      | 27.06.2018 г. |
| Огнетушитель ОП-50 (3) ABC                                    | 7 423,73   |               |
|   | 3,000      | 12.08.2009 г. |
| Огнетушитель ОУ-2   | 525,42     |               |
|   | 1,000      | 31.07.2008 г. |
| Огнетушитель ОУ-3   | 49 723,74  |               |
|   | 71,000     | 31.07.2008 г. |

Главный бухгалтер:



Соловьев В.В.

## Савеловское ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Свободы, 29

стр. 1

Помещение № 1 Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 2.02.2016

ф.25

| Этаж | № комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) |        |       | Высота |
|------|---------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|---|--------|-------|--------|
|      |         |                                   | всего         | в т.ч. |        | лодж.   | в т.ч. |       |        |
|      |         |                                   |               | основ. | вспом. |   |        | балк. | проч.  |
| 4    | 1       | лестница                          | 17,9          |        |        | 17,9  |        |       | 289    |
|      | 2       | кладовая                          | 1,8           |        |        | 1,8   |        |       |        |
|      | 3       | служебное                         | 14,8          | 14,8   |        |   |        |       |        |
|      | 4       | кладовая                          | 4,3           |        |        | 4,3   |        |       |        |
|      | 5       | кабинет                           | 70,2          | 70,2   |        |   |        |       |        |
|      | 6       | пом. подсобное                    | 3,5           |        |        | 3,5   |        |       |        |
|      | 7       | кабинет                           | 8,7           | 8,7    |        |   |        |       |        |
|      | 8       | кабинет                           | 44,2          | 44,2   |        |   |        |       |        |
|      | 9       | кабинет                           | 71,2          | 71,2   |        |   |        |       |        |
|      | 10      | кабинет                           | 15,5          | 15,5   |        |   |        |       |        |
|      | 11      | кабинет                           | 24,7          | 24,7   |        |   |        |       |        |
|      | 12      | кабинет                           | 38,7          | 38,7   |        |   |        |       |        |
|      | 13      | пом. подсобное                    | 3,6           |        |        | 3,6   |        |       |        |
|      | 14      | кабинет                           | 17,6          | 17,6   |        |   |        |       |        |
|      | 15      | кабинет                           | 15,3          | 15,3   |        |   |        |       |        |
|      | 16      | кабинет                           | 32,9          | 32,9   |        |   |        |       |        |
|      | 17      | кабинет                           | 21,2          | 21,2   |        |   |        |       |        |
|      | 18      | кабинет                           | 21,3          | 21,3   |        |   |        |       |        |
|      | 19      | кабинет                           | 22,9          | 22,9   |        |   |        |       |        |
|      | 20      | коридор                           | 12,8          |        |        | 12,8  |        |       |        |
|      | 21      | кабинет                           | 101,0         | 101,0  |        |   |        |       |        |
|      | 22      | коридор                           | 8,6           |        |        | 8,6   |        |       |        |
|      | 23      | коридор                           | 12,4          |        |        | 12,4  |        |       |        |
|      | 24      | кабинет                           | 16,4          | 16,4   |        |   |        |       |        |
|      | 25      | пом. подсобное                    | 2,6           |        |        | 2,6   |        |       |        |
|      | 26      | пом. подсобное                    | 3,8           |        |        | 3,8   |        |       |        |
|      | 27      | пом. подсобное                    | 2,1           |        |        | 2,1   |        |       |        |
|      | 28      | санузел                           | 1,7           |        |        | 1,7   |        |       |        |
|      | 29      | коридор                           | 3,4           |        |        | 3,4   |        |       |        |
|      | 30      | кабинет                           | 15,6          | 15,6   |        |   |        |       |        |
|      | 31      | кабинет                           | 21,9          | 21,9   |        |   |        |       |        |
|      | 32      | кабинет                           | 12,1          | 12,1   |        |   |        |       |        |
|      | 33      | кабинет                           | 6,9           | 6,9    |        |   |        |       |        |
|      | 34      | холл лифтовой                     | 51,8          |        |        | 51,8  |        |       |        |
|      | 35      | клетка лестнич                    | 30,1          |        |        | 30,1  |        |       |        |
|      | 36      | кабинет                           | 22,2          | 22,2   |        |   |        |       |        |
|      | 37      | кабинет                           | 13,2          | 13,2   |        |   |        |       |        |
|      | 38      | кабинет                           | 18,8          | 18,8   |        |   |        |       |        |
|      | 39      | кабинет                           | 20,0          | 20,0   |        |   |        |       |        |
|      | 40      | гардеробная                       | 5,9           |        |        | 5,9   |        |       |        |
|      | 41      | санузел                           | 1,4           |        |        |   |        |       |        |
|      | 42      | коридор                           | 3,0           |        |        |   |        |       |        |
|      | 43      | кабинет                           | 207,7         | 207,7  |        |   |        |       |        |

30 учреждение  
Савеловское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 93 15 0024927



Помещение N I

(продолжение)

| Этаж                       | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) |       |       | Высота  |
|----------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|---|-------|-------|---------|
|                            |          |                                   | всего         | в т.ч. |        | в т.ч.  |       |       |         |
|                            |          |                                   |               | основ. | вспом. | лодж.   | балк. | проч. |         |
|                            | 44       | кабинет                           | 9,0           | 9,0    |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 45       | уборная                           | 1,3           |        |        | 1,3   |       |       | учрежд. |
|                            | 46       | уборная                           | 1,3           |        |        | 1,3   |       |       | учрежд. |
|                            | 47       | уборная                           | 1,3           |        |        | 1,3   |       |       | учрежд. |
|                            | 48       | уборная                           | 1,3           |        |        | 1,3   |       |       | учрежд. |
|                            | 49       | уборная                           | 1,3           |        |        | 1,3   |       |       | учрежд. |
|                            | 50       | уборная                           | 1,3           |        |        | 1,3   |       |       | учрежд. |
|                            | 51       | коридор                           | 15,2          |        |        | 15,2  |       |       | учрежд. |
|                            | 52       | умывальная                        | 8,0           |        |        | 8,0   |       |       | учрежд. |
|                            | 53       | уборная                           | 3,6           |        |        | 3,6   |       |       | учрежд. |
|                            | 54       | уборная                           | 1,3           |        |        | 1,3   |       |       | учрежд. |
|                            | 55       | уборная                           | 1,3           |        |        | 1,3   |       |       | учрежд. |
|                            | 56       | уборная                           | 1,3           |        |        | 1,3   |       |       | учрежд. |
|                            | 57       | умывальная                        | 5,5           |        |        | 5,5   |       |       | учрежд. |
|                            | 58       | кабинет                           | 6,7           | 6,7    |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 59       | кабинет                           | 8,5           | 8,5    |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 60       | кабинет                           | 31,1          | 31,1   |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 61       | кабинет                           | 7,3           | 7,3    |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 62       | кабинет                           | 8,7           | 8,7    |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 63       | кабинет                           | 24,6          | 24,6   |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 64       | кабинет                           | 20,1          | 20,1   |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 65       | клетка лестнич                    | 17,4          |        |        | 17,4  |       |       | учрежд. |
|                            | 66       | кабинет                           | 39,0          | 39,0   |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 67       | кабинет                           | 30,7          | 30,7   |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 68       | кабинет                           | 25,3          | 25,3   |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 69       | комн. приема гвщ                  | 4,7           |        |        | 4,7   |       |       | учрежд. |
|                            | 70       | служебное                         | 6,1           | 6,1    |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 71       | кабинет                           | 18,4          | 18,4   |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 72       | кабинет                           | 13,2          | 13,2   |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 73       | кабинет                           | 12,1          | 12,1   |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 74       | кабинет                           | 11,6          | 11,6   |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 75       | кабинет                           | 158,6         | 158,6  |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 76       | кабинет                           | 139,3         | 139,3  |        |   |       |       | учрежд. |
|                            | 77       | коридор                           | 89,3          |        | 89,3   |   |       |       | учрежд. |
|                            | 78       | коридор                           | 95,3          |        | 95,3   |   |       |       | учрежд. |
|                            | 79       | пом. подсобное                    | 3,3           |        | 3,3    |   |       |       | учрежд. |
|                            | 80       | пом. подсобное                    | 3,3           |        | 3,3    |   |       |       | учрежд. |
| Итого по помещению         |          |                                   | 1873,3        | 1445,3 | 428,0  |   |       |       |         |
| ---Нежилые помещения всего |          |                                   | 1873,3        | 1445,3 | 428,0  |   |       |       |         |
| в т.ч. Учрежденческие      |          |                                   | 1873,3        | 1445,3 | 428,0  |   |       |       |         |

2  
Савеловское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

По адресу: ул. Свободы, 29

стр. 3

Помещения N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 2.02.2016

ф.25

| Этаж | NN<br>кСМН. | Характеристики<br>комнат и<br>помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений<br>вспомогат. использ.<br>(с коэф.) |         |       | Вы-<br>со-<br>та |
|------|-------------|---|---------------|--------|--------|---|---------|-------|------------------|
|      |             |   | всего         | в т.ч. |        | лодж.   | в т.ч.  |       |                  |
|      |             |   |               | основ. | вспом. |   | балк.   | проч. |                  |
| 5    | 1           | псм. подсобное                          | 6,4           |        |        | 6,4   | учрежд. | 390   |                  |
|      | 2           | кабинет                                 | 10,0          | 10,0   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 3           | офис                                    | 151,6         | 151,6  |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 4           | кабинет                                 | 14,2          | 14,2   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 5           | кабинет                                 | 13,5          | 13,5   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 6           | кабинет                                 | 12,5          | 12,5   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 7           | кабинет                                 | 14,0          | 14,0   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 8           | офис                                    | 172,2         | 172,2  |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 9           | псм. подсобное                          | 7,2           |        |        | 7,2   | учрежд. |       |                  |
|      | 10          | псм. подсобное                          | 11,0          |        |        | 11,0  | учрежд. |       |                  |
|      | 11          | служебное                               | 9,9           | 9,9    |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 12          | кладовая                                | 1,8           |        |        | 1,8   | учрежд. |       |                  |
|      | 13          | клетка лестнич                          | 17,9          |        |        | 17,9  | учрежд. |       |                  |
|      | 14          | кабинет                                 | 63,0          | 63,0   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 15          | кабинет                                 | 17,3          | 17,3   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 16          | кабинет                                 | 17,9          | 17,9   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 17          | коридор                                 | 113,1         |        |        | 113,1   | учрежд. |       |                  |
|      | 18          | кабинет                                 | 36,1          | 36,1   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 19          | кабинет                                 | 36,5          | 36,5   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 20          | кабинет                                 | 28,3          | 28,3   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 21          | кабинет                                 | 8,1           | 8,1    |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 22          | кабинет                                 | 36,8          | 36,8   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 23          | кабинет                                 | 36,4          | 36,4   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 24          | кабинет                                 | 36,5          | 36,5   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 25          | кабинет                                 | 36,4          | 36,4   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 26          | кабинет                                 | 18,2          | 18,2   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 27          | кабинет                                 | 10,4          | 10,4   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 28          | кабинет                                 | 10,1          | 10,1   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 29          | коридор                                 | 11,4          |        |        | 11,4  | учрежд. |       |                  |
|      | 30          | коридор                                 | 11,8          |        |        | 11,8  | учрежд. |       |                  |
|      | 31          | кабинет                                 | 17,9          | 17,9   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 32          | кабинет                                 | 29,6          | 29,6   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 33          | коридор                                 | 51,9          |        |        | 51,9  | учрежд. |       |                  |
|      | 34          | клетка лестнич                          | 27,2          |        |        | 27,2  | учрежд. |       |                  |
|      | 35          | офис                                    | 94,8          | 94,8   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 36          | коридор                                 | 4,7           |        |        | 4,7   | учрежд. |       |                  |
|      | 37          | кабинет                                 | 20,7          | 20,7   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 38          | кабинет                                 | 10,8          | 10,8   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 39          | кабинет                                 | 11,2          | 11,2   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 40          | хруня                                   | 34,7          |        |        | 34,7  | общепит |       |                  |
|      | 41          | мочная                                  | 19,9          |        |        | 19,9  | общепит |       |                  |
|      | 42          | коридор                                 | 4,5           |        |        | 4,5   | общепит |       |                  |
|      | 43          | санузел                                 | 3,3           |        |        | 3,3   | общепит |       |                  |
|      | 44          | кабинет                                 | 10,3          | 10,3   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 45          | уборная                                 | 15,5          |        |        | 15,5  | учрежд. |       |                  |
|      | 46          | умывальная                              | 6,2           |        |        | 6,2   | учрежд. |       |                  |
|      | 47          | уборная                                 | 7,5           |        |        | 7,5   | учрежд. |       |                  |
|      | 48          | умывальная                              | 6,7           |        |        | 6,7   | учрежд. |       |                  |
|      | 49          | столовая                                | 39,5          | 39,5   |        |   | общепит |       |                  |
|      | 50          | коридор                                 | 25,4          |        |        | 25,4  | учрежд. |       |                  |
|      | 51          | кабинет                                 | 53,0          | 53,0   |        |   | учрежд. |       |                  |
|      | 52          | клетка лестнич                          | 17,4          |        |        | 17,4  | учрежд. |       |                  |

2  
 Государственное учреждение  
 Федеральное бюро  
 по проведению инвентаризации  
 города Москвы

По адресу: ул. Свободы, 29

стр. 4

|                            |        |        |       |  |  |  |  |
|----------------------------|--------|--------|-------|--|--|--|--|
| Итого по помещению         | 1483,2 | 1077,7 | 405,5 |  |  |  |  |
| ---Нежилые помещения всего | 1483,2 | 1077,7 | 405,5 |  |  |  |  |
| в т.ч. Учрежденческие      | 1381,3 | 1038,2 | 343,1 |  |  |  |  |
| Обществ. питания           | 101,9  | 39,5   | 62,4  |  |  |  |  |

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 2.02.2016

ф.25

| Этаж                       | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений (с коэф.) |        |       | Высота |
|----------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|-----------------------------|--------|-------|--------|
|                            |          |                                   | всего         | в т.ч. |        | лодж.                       | в т.ч. |       |        |
|                            |          |                                   |               | основ. | вспом. |                             |        | балк. | проч.  |
| Итого по помещению         |          |                                   | 464,5         | 155,2  | 309,3  |                             |        |       |        |
| ---Нежилые помещения всего |          |                                   | 464,5         | 155,2  | 309,3  |                             |        |       |        |
| в т.ч. Учрежденческие      |          |                                   | 301,8         | 155,2  | 146,6  |                             |        |       |        |
| Прочие                     |          |                                   | 162,7         |        | 162,7  |                             |        |       |        |

| Этаж                       | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений (с коэф.) |        |       | Высота |
|----------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|-----------------------------|--------|-------|--------|
|                            |          |                                   | всего         | в т.ч. |        | лодж.                       | в т.ч. |       |        |
|                            |          |                                   |               | основ. | вспом. |                             |        | балк. | проч.  |
| Итого                      |          |                                   | 3821,0        | 2678,2 | 1142,8 |                             |        |       |        |
| ---Нежилые помещения всего |          |                                   | 3821,0        | 2678,2 | 1142,8 |                             |        |       |        |
| в т.ч. Учрежденческие      |          |                                   | 3556,4        | 2638,7 | 917,7  |                             |        |       |        |
| Обществ. питания           |          |                                   | 101,9         | 39,5   | 62,4   |                             |        |       |        |
| Прочие                     |          |                                   | 162,7         |        | 162,7  |                             |        |       |        |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
20.03.2007г. N 8008664.

Ведущий специалист  
Савеловского ТБТИ  
Каравая Юлия  
29.02.2016 Александровна

Экспликация на 4 страницах

Исполнитель

*В.В.*

Емлевская В.В.

64 93 300129

2 Савеловское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

## Северо-Западное ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Свободы, 29

7 Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

1

Помещение N I Тип: Прочие

Последнее обследование 13.08.2009

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 18.12.2006

N 4963рп

ф.25

| Этаж                       | NN<br>комн. | Характеристики<br>комнат и<br>помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений<br>вспомогат. использ.<br>(с коэф.) |        |       | Вы-<br>со-<br>та |
|----------------------------|-------------|---|---------------|--------|--------|---|--------|-------|------------------|
|                            |             |   | всего         | в т.ч. |        | лодж.   | в т.ч. |       |                  |
|                            |             |   |               | основ. | вспом. |   | балк.  | проч. |                  |
| п                          | 4           | пом.подсобное                           | 18,3          |        | 18,3   |   |        |       | 323              |
|                            | 11          | клетка лестнич                          | 5,4           |        | 5,4    |   |        |       |                  |
| Итого                      |             |   | 23,7          |        | 23,7   |   |        |       |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |   | 23,7          |        | 23,7   |   |        |       |                  |
| в т.ч. Обществ.питания     |             |   | 18,3          |        | 18,3   |   |        |       |                  |
| Прочие                     |             |   | 5,4           |        | 5,4    |   |        |       |                  |

Помещение N IV Тип: Прочие

Последнее обследование 13.08.2009

ф.25

| Этаж                       | NN<br>комн. | Характеристики<br>комнат и<br>помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений<br>вспомогат. использ.<br>(с коэф.) |        |       | Вы-<br>со-<br>та |
|----------------------------|-------------|---|---------------|--------|--------|---|--------|-------|------------------|
|                            |             |   | всего         | в т.ч. |        | лодж.   | в т.ч. |       |                  |
|                            |             |   |               | основ. | вспом. |   | балк.  | проч. |                  |
| п                          | 1           | сауна                                   | 146,6         |        | 146,6  |   |        |       | 323              |
|                            | 2           | пом.техническое                         | 18,1          | 18,1   |        |   |        |       |                  |
|                            | 3           | коридор                                 | 24,5          |        | 24,5   |   |        |       |                  |
|                            | 4           | пом.техническое                         | 18,9          | 18,9   |        |   |        |       |                  |
|                            | 5           | пом.техническое                         | 39,0          | 39,0   |        |   |        |       |                  |
|                            | 6           | пом.техническое                         | 35,0          | 35,0   |        |   |        |       |                  |
|                            | 7           | клетка лестнич                          | 7,1           |        | 7,1    |   |        |       |                  |
| Итого по помещению         |             |   | 289,2         | 111,0  | 178,2  |   |        |       |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |   | 289,2         | 111,0  | 178,2  |   |        |       |                  |
| в т.ч. Прочие              |             |   | 289,2         | 111,0  | 178,2  |   |        |       |                  |



02 80 09 0064752

По адресу: ул. Свободы, 29

стр. 2

Помещение N I Тип: Общественного питания  
 Последнее обследование 13.08.2009  
 Распоряжение префекта  
 о перепланировке квартиры (помещения)  
 от 18.12.2006 N 4963рп

ф.25

| Этаж                       | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) |        |         | Высота |
|----------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|---|--------|---------|--------|
|                            |          |                                   | всего         | в т.ч. |        | лодж.   | в т.ч. |         |        |
|                            |          |                                   |               | основ. | вспом. |   | балк.  | проч.   |        |
| 1                          | 5        | клетка лестнич                    | 19,0          |        | 19,0   |   |        | общепит | 810    |
| Итого                      |          |                                   | 19,0          |        | 19,0   |   |        |         |        |
| ---Нежилые помещения всего |          |                                   | 19,0          |        | 19,0   |   |        |         |        |
| в т.ч. Обществ.питания     |          |                                   | 19,0          |        | 19,0   |   |        |         |        |

Помещение N II Тип: Общественного питания  
 Последнее обследование 13.08.2009

ф.25

| Этаж                       | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) |        |         | Высота |
|----------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|---|--------|---------|--------|
|                            |          |                                   | всего         | в т.ч. |        | лодж.   | в т.ч. |         |        |
|                            |          |                                   |               | основ. | вспом. |   | балк.  | проч.   |        |
| 1                          | 1        | офис                              | 282,3         | 282,3  |        |   |        | общепит | 381    |
| Итого по помещению         |          |                                   | 282,3         | 282,3  |        |   |        |         |        |
| ---Нежилые помещения всего |          |                                   | 282,3         | 282,3  |        |   |        |         |        |
| в т.ч. Обществ.питания     |          |                                   | 282,3         | 282,3  |        |   |        |         |        |

Помещение N I Тип: Общественного питания  
 Последнее обследование 13.08.2009  
 Распоряжение префекта  
 о перепланировке квартиры (помещения)  
 от 18.12.2006 N 4963рп

ф.25

| Этаж                       | NN<br>комн. | Характеристики<br>комнат и<br>помещений | Общая площадь |        |       | Площадь помещений<br>вспомогат. использ.<br>(с коэф.) |        |         | Вы-<br>со-<br>та |
|----------------------------|-------------|---|---------------|--------|-------|---|--------|---------|------------------|
|                            |             |   | всего         | в т.ч. |       | лодж.   | в т.ч. |         |                  |
|                            |             | основ.                                  |               | вспом. | балк. |   | проч.  |         |                  |
| 2                          | 1           | разделочная                             | 34,6          |        | 34,6  |   |        | общепит | 390              |
|                            | 2           | разделочная                             | 86,2          |        | 86,2  |   |        | общепит | 390              |
|                            | 3           | моечная                                 | 8,4           |        | 8,4   |   |        | общепит | 390              |
|                            | 4           | коридор                                 | 15,8          |        |       | 15,8  |        | общепит | 390              |
|                            | 5           | кладовая                                | 16,9          |        | 16,9  |   |        | общепит | 390              |
|                            | 6           | кабинет                                 | 7,3           |        | 7,3   |   |        | общепит | 390              |
|                            | 7           | коридор                                 | 89,6          |        |       | 89,6  |        | общепит | 390              |
|                            | 9           | коридор                                 | 6,2           |        |       | 6,2   |        | общепит | 390              |
|                            | 15          | уборная                                 | 4,7           |        |       | 4,7   |        | общепит | 390              |
|                            | 16          | уборная                                 | 4,5           |        |       | 4,5   |        | общепит | 390              |
|                            | 17          | коридор                                 | 4,2           |        |       | 4,2   |        | общепит | 390              |
|                            | 18          | кладовая                                | 3,6           |        |       | 3,6   |        | общепит | 390              |
|                            | 19          | кладовая                                | 2,5           |        |       | 2,5   |        | общепит | 390              |
|                            | 20          | кладовая                                | 3,0           |        |       | 3,0   |        | общепит | 390              |
|                            | 22          | кладовая                                | 15,9          |        | 15,9  |   |        | общепит | 390              |
|                            | 23          | кладовая                                | 3,5           |        | 3,5   |   |        | общепит | 390              |
|                            | 24          | кладовая                                | 1,8           |        |       | 1,8   |        | общепит | 390              |
|                            | 25          | венткамера                              | 34,2          |        |       | 34,2  |        | общепит | 390              |
|                            | 26          | служебное                               | 0,6           |        |       | 0,6   |        | общепит | 390              |
|                            | 27          | кухня                                   | 103,9         |        | 103,9 |   |        | общепит | 390              |
|                            | 28          | пом. д./резки хл.                       | 27,5          |        | 27,5  |   |        | общепит | 390              |
|                            | 29          | аттека                                  | 17,2          |        | 17,2  |   |        | общепит | 390              |
|                            | 30          | служебное                               | 1,7           |        |       | 1,7   |        | общепит | 390              |
|                            | 31          | кладовая                                | 3,0           |        |       | 3,0   |        | общепит | 390              |
|                            | 34          | коридор                                 | 100,6         |        |       | 100,6   |        | общепит | 390              |
|                            | 35          | клетка лестнич                          | 18,5          |        |       | 18,5  |        | общепит | 358              |
|                            | 37          | нежилое                                 | 293,1         |        | 293,1 |   |        | прочая  | 390              |
| Итого                      |             |   | 909,0         | 614,5  | 294,5 |   |        |         |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |   | 909,0         | 614,5  | 294,5 |   |        |         |                  |
| в т.ч. Обществ. питания    |             |   | 615,9         | 321,4  | 294,5 |   |        |         |                  |
| Прочие                     |             |   | 293,1         | 293,1  |       |   |        |         |                  |

Помещение N I Тип: Общественного питания  
Последнее обследование 13.08.2009

ф.25

| Этаж                       | NN<br>комн. | Характеристики<br>комнат и<br>помещений | Общая площадь |        |       | Площадь помещений<br>вспомогат. использ.<br>(с коэф.) |        |  | Вы-<br>со-<br>та |
|----------------------------|-------------|---|---------------|--------|-------|---|--------|--|------------------|
|                            |             |   | всего         | в т.ч. |       | лодж.   | в т.ч. |  |                  |
|                            |             | основ.                                  |               | вспом. | балк. |   | проч.  |  |                  |
| 3                          | 1           | отдел.машинное                          | 8,7           |        |       | 8,7   |        |  | 353              |
|                            | 2           | камера холодильник                      | 8,1           | 8,1    |       |   |        |  | 353              |
|                            | 3           | пом.производств                         | 14,0          | 14,0   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 4           | пом.производств                         | 27,1          | 27,1   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 5           | пом.производств                         | 40,1          | 40,1   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 6           | кабинет                                 | 6,5           | 6,5    |       |   |        |  | 353              |
|                            | 7           | пом.производств                         | 20,6          | 20,6   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 8           | кладовая                                | 11,8          | 11,8   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 9           | камера холодильник                      | 6,7           | 6,7    |       |   |        |  | 353              |
|                            | 10          | отдел.машинное                          | 5,1           |        |       | 5,1   |        |  | 353              |
|                            | 11          | кладовая                                | 7,6           | 7,6    |       |   |        |  | 353              |
|                            | 12          | моечная                                 | 12,8          | 12,8   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 13          | моечная                                 | 5,2           | 5,2    |       |   |        |  | 353              |
|                            | 14          | коридор                                 | 108,1         |        |       | 108,1   |        |  | 353              |
|                            | 15          | коридор                                 | 6,2           |        |       | 6,2   |        |  | 353              |
|                            | 17          | уборная                                 | 4,5           |        |       | 4,5   |        |  | 353              |
|                            | 18          | уборная                                 | 4,6           |        |       | 4,6   |        |  | 353              |
|                            | 19          | коридор                                 | 4,0           |        |       | 4,0   |        |  | 353              |
|                            | 20          | кладовая                                | 3,6           | 3,6    |       |   |        |  | 353              |
|                            | 21          | моечная                                 | 35,2          | 35,2   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 22          | кладовая                                | 15,3          | 15,3   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 23          | венткамера                              | 37,0          |        |       | 37,0  |        |  | 353              |
|                            | 24          | кладовая                                | 0,6           |        |       | 0,6   |        |  | 353              |
|                            | 25          | кладовая                                | 1,7           |        |       | 1,7   |        |  | 384              |
|                            | 27          | кладовая                                | 4,1           |        |       | 4,1   |        |  | 384              |
|                            | 28          | кабинет                                 | 20,0          | 20,0   |       |   |        |  | 384              |
|                            | 30          | коридор                                 | 110,2         |        |       | 110,2   |        |  | 384              |
|                            | 31          | клетка лестнич                          | 18,6          |        |       | 18,6  |        |  | 384              |
|                            | 32          | клетка лестнич                          | 18,4          |        |       | 18,4  |        |  | 384              |
|                            | 34          | нежилое                                 | 20,9          | 20,9   |       |   |        |  | 384              |
|                            | 35          | нежилое                                 | 10,6          | 10,6   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 36          | нежилое                                 | 10,4          | 10,4   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 37          | нежилое                                 | 27,6          | 27,6   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 38          | нежилое                                 | 34,5          | 34,5   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 39          | нежилое                                 | 16,4          | 16,4   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 40          | нежилое                                 | 6,5           | 6,5    |       |   |        |  | 353              |
|                            | 41          | нежилое                                 | 13,5          | 13,5   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 42          | нежилое                                 | 58,2          | 58,2   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 43          | нежилое                                 | 39,5          | 39,5   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 44          | нежилое                                 | 36,5          | 36,5   |       |   |        |  | 353              |
|                            | 45          | нежилое                                 | 2,2           | 2,2    |       |   |        |  | 353              |
| Итого                      |             |   | 843,2         | 511,4  | 331,8 |   |        |  |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |   | 843,2         | 511,4  | 331,8 |   |        |  |                  |
| в т.ч. Обществ.питания     |             |   | 566,4         | 234,6  | 331,8 |   |        |  |                  |
| Прочие                     |             |   | 276,8         | 276,8  |       |   |        |  |                  |

**ДОГОВОР № 390/04/2018**  
**аренды нежилых помещений**

город Москва

«01» апреля 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Баренбрут»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ван ден Берга Корнелиса Адриануса, действующего на основании Устава с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) **нежилые помещения № 308, 308/1, 308/2, 308/3, 308/4** общей площадью **86 кв.м.** (далее по тексту - «Нежилые помещения»), расположенные на 3 этаже здания по адресу: **г. Москва, ул. Свободы, д. 29** (далее по тексту – «Здание»).

Передаваемые в аренду нежилые помещения отмечены в прилагаемом и являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора плане.

**1.2. Срок аренды:**

- начало аренды: «01» апреля 2018 года;
- окончание аренды: «28» февраля 2019 года.

1.3. Нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-08/021/2010-056, о чем Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 09 февраля 2010 года выдано Свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк 77 АМ № 013897

Арендодатель заявляет и гарантирует Арендатору, что арендуемые Нежилые помещения никому не проданы, под арестом и запрещениям не состоят, притязания третьих лиц отсутствуют.

1.4. Нежилые помещения передаются для использования под офис (*указывается целевое использование – под офис, в качестве складских помещений и т.д.*).

1.5. Нежилые помещения не телефонизированы. Арендатор самостоятельно и за свой счет заключает договор с одним из провайдеров, представленных в Здании, на организацию телефонных линий и оказание телекоммуникационных услуг.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется:

- a) в день начала срока аренды (п.1.2. настоящего Договора) передать Арендатору Нежилые помещения по передаточному акту;
- b) не препятствовать Арендатору в пользовании Нежилыми помещениями;
- c) определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в момент передачи Нежилых помещений. Обеспечивать уборку общественных мест в Здании и прилегающей к Зданию территории;
- d) при прекращении настоящего Договора принять от Арендатора Нежилые помещения по передаточному акту.

2.2. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель имеет право:

- a) предварительно уведомив Арендатора и в присутствии его уполномоченного представителя осматривать Нежилые помещения с целью проверки технического состояния Нежилых помещений и его инженерных систем, соблюдения Арендатором условий их использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ;



б) доступа в Нежилые помещения с предварительным уведомлением Арендатора для проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Здания либо для ликвидации неисправностей в Здании, оборудовании и инженерных системах, обслуживающих Здание, находящихся внутри Нежилых помещений или составляющих их часть, а также для исполнения прочих обязанностей Арендодателя по обслуживанию Здания, оборудования и инженерных систем Здания. Арендодатель обязуется проводить необходимые работы в Нежилых помещениях в нерабочие часы, за исключением случаев, когда обстоятельства обоснованно требуют проведения таких работ в рабочие часы. Арендатор обязан предоставить доступ Арендодателю в Нежилые помещения в нерабочее время;

с) несмотря на иные положения настоящего Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа (затопление, пожар, аварии в инженерных системах и т.п.), Арендодатель имеет беспрепятственное право доступа в Нежилые помещения без уведомления и присутствия уполномоченных представителей Арендатора, с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

д) право доступа в Нежилые помещения для показа Нежилых помещений потенциальным покупателям или арендаторам в течение последних 2 (двух) месяцев срока аренды, предварительно известив Арендодателя о дате посещения.

2.3. В соответствии с настоящим Договором Арендатор обязан:

а) использовать Нежилые помещения по их прямому по назначению;

б) в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать Арендодателю арендную плату;

с) самостоятельно и за свой счёт обеспечивать уборку Нежилых помещений;

д) самостоятельно и за свой счет оборудовать Нежилые помещения средствами противопожарной безопасности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также выполнять предписания соответствующих служб в отношении противопожарной безопасности. Назначить ответственного за противопожарное состояние и обеспечить соблюдение требований противопожарной безопасности;

е) не использовать инженерные сети Нежилых помещений/Здания в иных целях, нежели те, для которых они предназначены, или с превышением их проектной мощности;

ф) поддерживать Нежилые помещения в технически исправном состоянии;

г) принимать в разумные сроки все необходимые и возможные меры по предотвращению аварий, произошедших в Нежилых помещениях, независимо от наличия вины Арендатора в возникновении аварии;

h) соблюдать установленные действующим законодательством РФ нормы и правила технической, санитарной, экологической и электробезопасности;

и) соблюдать установленные Арендодателем правила пользования местами общего пользования в Здании, режим входа/выхода в/из Здания и в/из Нежилых помещений;

ж) самостоятельно и за свой счет обеспечить сохранность имущества, находящего в Нежилых помещениях, а также своего имущества, находящегося в общественных местах Здания. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящего в Нежилых помещениях либо в общественных местах Здания;

к) по окончании срока аренды освободить Нежилые помещения и передать их по передаточному акту Арендодателю в состоянии с учетом нормального износа.

2.4. В соответствии с настоящим Договором Арендатор имеет право:

а) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет производить улучшения Нежилых помещений (перепланировку, перестановку, замену или установку инженерного оборудования, охранной сигнализации, оборудования инженерно-технической защиты и т.п.). Все улучшения должны быть произведены с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ;

б) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет размещать на фасаде Здания вывески, рекламу. Размещение вывесок и рекламы должно быть осуществлено с

соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ и действующим законодательством г.Москвы;

с) на основании дополнительного соглашения с Арендодателем за отдельную плату использовать общественные зоны Здания в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции;

д) на заключение Договора на новый срок в соответствии с п.4.1 настоящего Договора.

2.5. Арендатор не имеет право сдавать Нежилые помещения или их часть в субаренду, предоставлять Нежилые помещения в безвозмездное пользование, а также использовать право аренды Нежилых помещений в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц.

2.6. Стороны обязуются своевременно письменно извещать друг друга об изменениях реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора. Все риски, связанные с неуведомлением либо несвоевременным уведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом Договора.

2.7. Стороны имеют иные права и несут другие обязанности, предусмотренные настоящим Договором и(или) действующим законодательством РФ.

### **3. Арендная плата.**

3.1. Арендная плата составляет 135 000,00 (Сто тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 20 593,22 (Девятнадцать тысяч пятьсот девяносто три) рубля 22 копейки.

3.2 Арендная плата подлежит уплате с начала срока аренды.

3.3 Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа отчетного месяца. Арендная плата за первый неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней аренды в этом месяце и уплачивается в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Договора.

Арендная плата уплачивается Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора. Обязательство по оплате Арендной платы считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, в котором открыт расчетный счет Арендодателя.

3.4 Арендная плата включает в себя компенсацию Арендодателю затрат за водоснабжение, водоотведение, отопление, электричество, вывоз мусора, уборку общих территорий.

3.5 Арендодатель оставляет за собой право пересмотреть арендную плату в связи с увеличением стоимости коммунальных платежей.

### **4. Особые условия**

4.1. По истечении срока аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Нежилых помещений на новый срок перед третьими лицами при прочих равных условиях. Для реализации своего преимущественного права Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он заявляет о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до истечения срока аренды.

В течение 60 (шестьдесят) дней после получения такого уведомления Арендодатель обязуется предоставить Арендатору оферту, в которой указывается условия аренды Нежилых помещений на новый срок.

При заключении Договора аренды на новый срок условия аренды могут быть изменены.

В случае пропуска Арендатором установленного для уведомления Арендодателя срока преимущественное право на заключение Договора на новый срок прекращается, и Арендодатель вправе заключить Договор аренды Помещения с любым третьим лицом.

4.2. Арендатор не имеет право передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по настоящему Договору (в том числе в доверительное управление) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.3. Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений и без дополнительного согласия Арендатора продать Нежилые помещения третьим лицам, передать права и обязанности по настоящему Договору новому собственнику, либо любым иным образом распорядиться своими правами на Нежилые помещения (как в целом, так и в части) и своими правами по настоящему Договору (как в целом, так и в части). При этом, Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме в течение 30 (тридцати) дней с момента осуществления любого из вышеуказанных действий.

4.4. Все неотделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, в том числе и с согласия Арендодателя, переходят в собственность Арендодателя.

4.5. Все отделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, могут быть переданы Арендатором Арендодателю в порядке, определяемом соглашением Сторон.

4.6. Арендатор обязуется за свой счет на весь срок аренды застраховать ответственность перед Арендодателем и третьими лицами в ОСАО «ИНГОССТРАХ» или иной страховой компанией (по согласованию с Арендодателем) от рисков утраты (гибели), повреждения, на сумму не менее рублевого эквивалента 350 долларов США по официальному курсу Банка России на дату начала срока аренды в расчете на 1 кв.м. в год.

Копия Договора страхования должна быть представлена Арендодателю не позднее 10 дней с момента передачи Нежилых помещений в аренду. В случае если копия Договора страхования (страховых полисов) не будет передана Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиком Договор страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора либо потребовать досрочного прекращения аренды. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента выставления Арендатору соответствующего счета.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и (или) настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором любых денежных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

Пени оплачивается Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения письменного требования Арендодателя.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по возврату Нежилых помещений в день окончания срока аренды (в том числе при досрочном прекращении аренды в соответствии с настоящим Договором либо в рамках действующего законодательства РФ) Арендатор помимо оплаты арендной платы за все время просрочки обязуется оплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки, а также возместить все расходы, издержки и убытки, понесенные Арендодателем в связи с такой просрочкой.

5.3. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски 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, как обоснованно считается, не зависят от Арендодателя; (г) любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

5.4. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора об обратном, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков в связи со всеми нарушениями настоящего Договора перед Арендатором ограничен суммой трехмесячной Основной арендной платы.

#### **6. Срок действия договора и порядок его досрочного расторжения**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

Окончание срока аренды не освобождает Стороны от исполнения неисполненных к моменту окончания срока аренды обязательств по настоящему Договору.

6.2. Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае просрочки оплаты аренды более 2-х отчетных периодов.

6.3. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке до истечения срока аренды. При этом сторона, инициирующая расторжение, обязана уведомить другую сторону не позднее, чем за три календарных месяца до момента предполагаемого расторжения. В указанном случае Стороны обязаны произвести окончательный расчет по арендным платежам и передать арендуемые здания по передаточному акту.

#### **7. Обеспечение конфиденциальности**

7.1. Стороны гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении информации и документации, полученной по настоящему договору.

7.2. С переданными документацией и информацией, имеющими конфиденциальный характер, могут быть ознакомлены лишь те лица, которые непосредственно связаны с исполнением настоящего договора.

7.3. Стороны примут все необходимые меры для предотвращения разглашения документации, информации или ознакомления с ними третьих лиц без согласия на то другой Стороны.

#### **8. Заключительные положения**

8.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора Арендатор представляет Арендодателю копии следующих документов, заверенных печатью организации:

- a) учредительных документов Арендатора (Устав, Учредительный договор при его наличии);
- b) свидетельства о государственной регистрации Арендатора/ свидетельства о включении в ЕГРЮЛ и присвоении ОГРН;
- c) свидетельства о постановке на налоговый учет и присвоении ИНН;
- d) документа об избрании единоличного исполнительного органа
- e) документа, подтверждающие полномочия лица подписавшего настоящий Договор.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены письменно, подписаны обеими сторонами и содержат ссылки на настоящий Договор.

8.3. Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с заключением, изменением, дополнением, исполнением, прекращением, расторжением, односторонним отказом от исполнения Договора и/или признанием настоящего Договора недействительным, а также заключением нового договора аренды Нежилых помещения на новый срок подлежат рассмотрению Арбитражным судом г.Москвы в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством РФ.

8.4. Во всем остальном, непредусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

#### 9. Реквизиты и подписи сторон

**Арендодатель**

115419, Москва, ул. Хавская, д. 24, корп.1  
ИНН 7714299269/ КПП 772501001  
ОКВЭД 70.20 ОКАТО 45296573000  
ОКПО 14109019  
р/с №40702810600000010587 в ОАО «НК  
Банк», БИК 044525278,  
к/с 30101810045250000278

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Широкий Г.В.  
м.п.

**Арендатор**

125362, Москва, ул. Свободы, д.29  
ИНН 7733824259 / КПП 773301001  
ОКВЭД 51.22, ОКАТО 45283593000  
ОКПО 11531628  
р/с 40702810000000022595 в АО  
«Райффайзенбанк», БИК 044525700  
к/с 30101810200000000700

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Ван ден Берг К.А.  
м.п.

**Акт  
приема-передачи нежилых помещений**

город Москва

«01» апреля 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В., действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Баренбрут»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Ван ден Берга К.А., действующего на основании Устава с другой стороны,

подписали настоящий Акт к Договору аренды нежилых помещений № 390/04/2018 от «01» апреля 2018 года (в дальнейшем именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял от Арендодателя во временное возмездное владение и пользование (аренду) следующие нежилые помещения, расположенные на 3 этаже здания по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.29: № 308, 308/1, 308/2, 308/3, 308/4
2. Арендатор принимает арендуемые Нежилые помещения в том состоянии, в котором они фактически находятся на момент подписания настоящего акта. Арендатор претензий к Арендодателю по фактическому состоянию арендуемых зданий не имеет.
3. Дата приема-передачи: «01» апреля 2018 года.
4. Сведения о местах для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора от Арендатора получены.
5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.
6. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**Подписи сторон**

**От имени Арендодателя:**

**От имени Арендатора:**

Генеральный директор

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Широкий Г.В.

\_\_\_\_\_/Ван ден Берг К.А.

м.п.

м.п.

**ДОГОВОР № 370/05/2017**  
**аренды нежилых помещений**

город Москва

«01» мая 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Баренбург», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ван ден Берга Корниелиса Адриануса, действующего на основании Устава с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) **нежилые помещения № 308, 308/1, 308/2, 308/3, 308/4** общей площадью **86 кв.м.** (далее по тексту – «Нежилые помещения»), расположенные на 3 этаже здания по адресу: **г. Москва, ул. Свободы, д. 29** (далее по тексту – «Здание»).

Передаваемые в аренду нежилые помещения отмечены в прилагаемом и являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора плане.

**1.2. Срок аренды:**

- начало аренды: «01» мая 2017 года;
- окончание аренды: «31» марта 2018 года.

1.3. Нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-08/021/2010-056, о чем Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 09 февраля 2010 года выдано Свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк 77 АМ № 013897

Арендодатель заявляет и гарантирует Арендатору, что арендуемые Нежилые помещения никому не проданы, под арестом и запрещениям не состоят, притязания третьих лиц отсутствуют.

1.4. Нежилые помещения передаются для использования под офис (*указывается целевое использование – под офис, в качестве складских помещений и т.д.*).

1.5. Нежилые помещения не телефонизированы. Арендатор самостоятельно и за свой счет заключает договор с одним из провайдеров, представленных в Здании, на организацию телефонных линий и оказание телекоммуникационных услуг.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется:

- а) в день начала срока аренды (п.1.2. настоящего Договора) передать Арендатору Нежилые помещения по передаточному акту;
- б) не препятствовать Арендатору в пользовании Нежилыми помещениями;
- в) определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в момент передачи Нежилых помещений. Обеспечивать уборку общественных мест в Здании и прилегающей к Зданию территории;
- г) при прекращении настоящего Договора принять от Арендатора Нежилые помещения по передаточному акту.

2.2. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель имеет право:

- а) предварительно уведомив Арендатора и в присутствии его уполномоченного представителя осматривать Нежилые помещения с целью проверки технического состояния Нежилых помещений и его инженерных систем, соблюдения Арендатором условий их использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

б) доступа в Нежилые помещения с предварительным уведомлением Арендатора для проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Здания либо для ликвидации неисправностей в Здании, оборудовании и инженерных системах, обслуживающих Здание, находящихся внутри Нежилых помещений или составляющих их часть, а также для исполнения прочих обязанностей Арендодателя по обслуживанию Здания, оборудования и инженерных систем Здания. Арендодатель обязуется проводить необходимые работы в Нежилых помещениях в нерабочие часы, за исключением случаев, когда обстоятельства обоснованно требуют проведения таких работ в рабочие часы. Арендатор обязан предоставить доступ Арендодателю в Нежилые помещения в нерабочее время;

с) несмотря на иные положения настоящего Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа (затопление, пожар, аварии в инженерных системах и т.п.), Арендодатель имеет беспрепятственное право доступа в Нежилые помещения без уведомления и присутствия уполномоченных представителей Арендатора, с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

д) право доступа в Нежилые помещения для показа Нежилых помещений потенциальным покупателям или арендаторам в течение последних 2 (двух) месяцев срока аренды, предварительно известив Арендодателя о дате посещения.

2.3. В соответствии с настоящим Договором Арендатор обязан:

а) использовать Нежилые помещения по их прямому по назначению;

б) в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать Арендодателю арендную плату;

с) самостоятельно и за свой счёт обеспечивать уборку Нежилых помещений;

д) самостоятельно и за свой счет оборудовать Нежилые помещения средствами противопожарной безопасности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также выполнять предписания соответствующих служб в отношении противопожарной безопасности. Назначить ответственного за противопожарное состояние и обеспечить соблюдение требований противопожарной безопасности;

е) не использовать инженерные сети Нежилых помещений/Здания в иных целях, нежели те, для которых они предназначены, или с превышением их проектной мощности;

ф) поддерживать Нежилые помещения в технически исправном состоянии;

г) принимать в разумные сроки все необходимые и возможные меры по предотвращению аварий, произошедших в Нежилых помещениях, независимо от наличия вины Арендатора в возникновении аварии;

h) соблюдать установленные действующим законодательством РФ нормы и правила технической, санитарной, экологической и электробезопасности;

и) соблюдать установленные Арендодателем правила пользования местами общего пользования в Здании, режим входа/выхода в/из Здания и в/из Нежилых помещений;

ж) самостоятельно и за свой счет обеспечить сохранность имущества, находящегося в Нежилых помещениях, а также своего имущества, находящегося в общественных местах Здания. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в Нежилых помещениях либо в общественных местах Здания;

к) по окончании срока аренды освободить Нежилые помещения и передать их по передаточному акту Арендодателю в состоянии с учетом нормального износа.

2.4. В соответствии с настоящим Договором Арендатор имеет право:

а) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет производить улучшения Нежилых помещений (перепланировку, перестановку, замену или установку инженерного оборудования, охранной сигнализации, оборудования инженерно-технической защиты и т.п.). Все улучшения должны быть произведены с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ;

б) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет размещать на фасаде Здания вывески, рекламу. Размещение вывесок и рекламы должно быть осуществлено с



соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ и действующим законодательством г.Москвы;

с) на основании дополнительного соглашения с Арендодателем за отдельную плату использовать общественные зоны Здания в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции;

d) на заключение Договора на новый срок в соответствии с п.4.1 настоящего Договора.

2.5. Арендатор не имеет право сдавать Нежилые помещения или их часть в субаренду, предоставлять Нежилые помещения в безвозмездное пользование, а также использовать право аренды Нежилых помещений в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц.

2.6. Стороны обязуются своевременно письменно извещать друг друга об изменениях реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора. Все риски, связанные с неуведомлением либо несвоевременным уведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом Договора.

2.7. Стороны имеют иные права и несут другие обязанности, предусмотренные настоящим Договором и(или) действующим законодательством РФ.

### **3. Арендная плата. Обеспечительный платеж.**

3.1. Арендная плата составляет 135 000,00 (Сто тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 20 593,22 (Девятнадцать тысяч пятьсот девяносто три) рубля 22 копейки.

3.2. Арендная плата подлежит уплате с начала срока аренды.

3.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа отчетного месяца. Арендная плата за первый неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней аренды в этом месяце и уплачивается в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Договора.

Арендная плата уплачивается Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора. Обязательство по оплате Арендной платы считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, в котором открыт расчетный счет Арендодателя.

3.4. Арендная плата включает в себя компенсацию Арендодателю затрат за водоснабжение, водоотведение, отопление, электричество, вывоз мусора, уборку общих территорий.

3.5. Арендодатель оставляет за собой право пересмотреть арендную плату в связи с увеличением стоимости коммунальных платежей.

3.6. **Обеспечительный платеж.** В качестве обеспечения выполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Договора перечисляет на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора, денежную сумму в размере, равном 1 (Одному) размерам месячной арендной платы, что составляет 135 000,00 (Сто тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек (*далее – «Обеспечительный платеж»*).

3.7. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке, но с последующим письменным уведомлением Арендатора, удерживать из Обеспечительного платежа:

- любые суммы, подлежащие уплате Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора, и не уплаченные Арендатором в срок, определенный настоящим Договором;
- любые суммы убытков, понесенные Арендодателем в результате причинения Арендатором ущерба Нежилым помещениям, Зданию, имуществу Арендодателя либо третьих лиц, и не возмещенные Арендатором в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя. Суммы убытков устанавливаются на основании Акта обследования помещений и сметы расходов.

3.8. Обеспечительный платеж является оплатой 1 (Одного) последнего месяца аренды Нежилого помещения.

### **4. Особые условия**

4.1. По истечении срока аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Нежилых помещений на новый срок перед третьими лицами при прочих равных условиях. Для реализации своего преимущественного права Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он заявляет о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до истечения срока аренды.

В течение 60 (шестьдесят) дней после получения такого уведомления Арендодатель обязуется предоставить Арендатору оферту, в которой указывается условия аренды Нежилых помещений на новый срок.

При заключении Договора аренды на новый срок условия аренды могут быть изменены.

В случае пропуска Арендатором установленного для уведомления Арендодателя срока преимущественное право на заключение Договора на новый срок прекращается, и Арендодатель вправе заключить Договор аренды Помещения с любым третьим лицом.

4.2. Арендатор не имеет право передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по настоящему Договору (в том числе в доверительное управление) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.3. Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений и без дополнительного согласия Арендатора продать Нежилые помещения третьим лицам, передать права и обязанности по настоящему Договору новому собственнику, либо любым иным образом распорядиться своими правами на Нежилые помещения (как в целом, так и в части) и своими правами по настоящему Договору (как в целом, так и в части). При этом, Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме в течение 30 (тридцати) дней с момента осуществления любого из вышеуказанных действий.

4.4. Все неотделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, в том числе и с согласия Арендодателя, переходят в собственность Арендодателя.

4.5. Все отделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, могут быть переданы Арендатором Арендодателю в порядке, определяемом соглашением Сторон.

4.6. Арендатор обязуется за свой счет на весь срок аренды застраховать ответственность перед Арендодателем и третьими лицами в ОСАО «ИНГОССТРАХ» или иной страховой компанией (по согласованию с Арендодателем) от рисков утраты (гибели), повреждения, на сумму не менее рублевого эквивалента 350 долларов США по официальному курсу Банка России на дату начала срока аренды в расчете на 1 кв.м. в год.

Копия Договора страхования должна быть представлена Арендодателю не позднее 10 дней с момента передачи Нежилых помещений в аренду. В случае если копия Договора страхования (страховых полисов) не будет передана Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиком Договор страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора либо потребовать досрочного прекращения аренды. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента выставления Арендатору соответствующего счета.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и (или) настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором любых денежных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

Пени оплачивается Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения письменного требования Арендодателя.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по возврату Нежилых помещений в день окончания срока аренды (в том числе при досрочном прекращении аренды в соответствии с настоящим Договором либо в рамках действующего законодательства РФ) Арендатор помимо оплаты арендной платы за все время просрочки обязуется оплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки, а также возместить все расходы, издержки и убытки, понесенные Арендодателем в связи с такой просрочкой.

5.3. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски 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, как обоснованно считается, не зависят от Арендодателя; (г) любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

5.4. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора об обратном, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков в связи со всеми нарушениями настоящего Договора перед Арендатором ограничен суммой трехмесячной Основной арендной платы.

#### **6. Срок действия договора и порядок его досрочного расторжения**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

Окончание срока аренды не освобождает Стороны от исполнения неисполненных к моменту окончания срока аренды обязательств по настоящему Договору.

6.2. Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае просрочки оплаты аренды более 2-х отчетных периодов.

6.3. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке до истечения срока аренды. При этом сторона, инициирующая расторжение, обязана уведомить другую сторону не позднее, чем за три календарных месяца до момента предполагаемого расторжения. В указанном случае Стороны обязаны произвести окончательный расчет по арендным платежам и передать арендуемые здания по передаточному акту.

#### **7. Обеспечение конфиденциальности**

7.1. Стороны гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении информации и документации, полученной по настоящему договору.

7.2. С переданными документацией и информацией, имеющими конфиденциальный характер, могут быть ознакомлены лишь те лица, которые непосредственно связаны с исполнением настоящего договора.

7.3. Стороны примут все необходимые меры для предотвращения разглашения документации, информации или ознакомления с ними третьих лиц без согласия на то другой Стороны.

#### **8. Заключительные положения**

8.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора Арендатор представляет Арендодателю копии следующих документов, заверенных печатью организации:

- a) учредительных документов Арендатора (Устав, Учредительный договор при его наличии);
- b) свидетельства о государственной регистрации Арендатора/ свидетельства о включении в ЕГРЮЛ и присвоении ОГРН;
- c) свидетельства о постановке на налоговый учет и присвоении ИНН;
- d) документа об избрании единоличного исполнительного органа
- e) документа, подтверждающие полномочия лица подписавшего настоящий Договор.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены письменно, подписаны обеими сторонами и содержат ссылки на настоящий Договор.

8.3. Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с заключением, изменением, дополнением, исполнением, прекращением, расторжением, односторонним отказом от исполнения Договора и/или признанием настоящего Договора недействительным, а также заключением нового договора аренды Нежилых помещения на новый срок подлежат рассмотрению Арбитражным судом г.Москвы в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством РФ.

8.4. Во всем остальном, непредусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

#### 9. Реквизиты и подписи сторон

##### Арендодатель

115419, Москва, ул. Хавская, д. 24, корп.1  
ИНН 7714299269/ КПП 772501001  
ОКВЭД 70.20 ОКАТО 45296573000  
ОКПО 14109019  
р/с №40702810600000010587 в ОАО «НК  
Банк», БИК 044525278,  
к/с 30101810045250000278

Генеральный директор

  
М.П.  /Широкий Г.В.

##### Арендатор

125362, Москва, ул. Свободы, д.29  
ИНН 7733824259 / КПП 773301001  
ОКВЭД 51.22, ОКАТО 45283593000  
ОКПО 11531628  
р/с 40702810500001004857 в ИНГ БАНК  
(ЕВРАЗИЯ) ЗАО», БИК 044525222  
к/с 30101810500000000222

Генеральный директор

  
М.П.  /Ван ден Берг К.А.

к Договору аренды нежилых помещений  
№ 370/05/2017 от «01» мая 2017 г.

**Акт  
приема-передачи нежилых помещений**

город Москва

«01» мая 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В., действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Баренбург»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Ван ден Берга К.А., действующего на основании Устава с другой стороны,

подписали настоящий Акт к Договору аренды нежилых помещений № 370/05/2017 от «01» мая 2017 года (в дальнейшем именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял от Арендодателя во временное возмездное владение и пользование (аренду) следующие нежилые помещения, расположенные на 3 этаже здания по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.29: № 308, 308/1, 308/2, 308/3, 308/4 (далее по тексту настоящего договора именуемые «Нежилые помещения»);
2. Арендатор принимает арендуемые Нежилые помещения в том состоянии, в котором они фактически находятся на момент подписания настоящего акта. Арендатор претензий к Арендодателю по фактическому состоянию арендуемых зданий не имеет.
3. Дата приема-передачи: «01» мая 2017 года.
4. Сведения о местах для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора от Арендатора получены.
5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.
6. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**Подпись сторон**

**От имени Арендодателя:**

**От имени Арендатора:**

Генеральный директор

Генеральный директор



/Широкий Г.В.



/Ван ден Берг К.А.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № 385/12/2017-Ю**  
**недвижимого имущества**

г. Москва

«01» декабря 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В. действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОКОНТЕЙНЕР»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Иванова Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование рабочее место в нежилом помещении в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 29, расположенные на 4 этаже, номер помещения 433 под рабочее место. Указанные помещения принадлежат Арендодателю на правах собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 14-231/05 от 01.06.2005 г., о чем в Единственном государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «09» февраля 2010 года сделана запись о регистрации № 77-77-08/021/2010-052, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 09.02.2010 г. серия 77 АМ 013896, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве.

Недвижимое имущество, указанное в настоящем пункте, далее по тексту именуется «Недвижимое имущество».

1.2. Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество для его использования в производственных и непроизводственных целях, связанных с основными видами деятельности арендатора, указанными в учредительных документах арендатора. Основной целью использования недвижимого имущества является размещение телекоммуникационного оборудования для оказания услуг связи в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.3. Срок аренды – 11 (Одиннадцать) месяцев с момента заключения настоящего договора.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. передать Арендатору недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему Договору) не позднее одного дня с момента заключения настоящего договора;

2.1.2. не препятствовать Арендатору пользоваться арендуемым недвижимым имуществом в соответствии с его назначением;

2.1.3. уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы не позднее чем за 1 (один) месяц до даты ее изменения заказным письмом с уведомлением, при этом размер арендной платы не может меняться чаще, чем один раз в год;

2.1.4. передать арендатору копию технического паспорта на арендуемое недвижимое имущество (План арендуемого недвижимого имущества – Приложение №3), которая будет являться неотъемлемой частью настоящего договора;

2.1.5. обеспечить передаваемое недвижимое имущество тепло-, электро-, водоснабжением, канализацией, телефонной связью, охранной сигнализацией;

2.1.6. обеспечить надлежащее техническое состояние, функционирование, сохранность и безопасность эксплуатируемых арендатором электрических сетей, систем водоснабжения, канализации, ливнеотводов, систем отопления и вентиляции, внутренней телефонной сети, грузоподъемных механизмов (лифтов), оборудования и приборов контроля перечисленных сетей и систем, санитарно-технического оборудования мест общего пользования;

2.1.7. производить капитальный и текущий ремонт за свой счет без последующего возмещения данных затрат арендатором, либо с последующим возмещением в размере, установленном дополнительным соглашением сторон;

2.1.8. обеспечить санитарное содержание мест общего пользования, прилегающей территории и элементов внешнего благоустройства, с вывозом отходов и бытового мусора;

2.1.9. соблюдать правила пожарной безопасности, техники безопасности, санитарные правила и нормы охраны окружающей среды и выполнять предписания органов Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора, Ростехнадзора и других контролирующих органов;

2.1.10. предоставлять свободный доступ сотрудникам и клиентам Арендатора, в случае необходимости выдавать соответствующие пропуска;

2.1.11. возместить Арендатору ущерб, в том числе стоимость оборудования, в случае если это ущерб, в том числе, если ущерб вызван ненадлежащим исполнением обязательств установленных настоящим пунктом, причинен действиями Арендодателя либо третьими лицами, но по вине Арендодателя;

2.1.12. незамедлительно устно и письменно информировать Арендатора о всех аварийных ситуациях, неисправностях оборудования, инженерных сетей здания и его конструктивных элементов, произошедших на территории недвижимого имущества, которые могли повлечь даже минимальный вред имуществу арендатора;

2.1.13. не позднее чем за 60 (шестьдесят) дней письменно уведомить Арендатора о проведении капитального или текущего ремонта;

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. в любой момент произвести проверку использования арендованного недвижимого имущества в соответствии с условиями настоящего договора, а также его технического состояния, предварительно предупредив арендатора не позднее, чем за сутки до начала проверки;

2.2.2. увеличить размер арендной платы в порядке, предусмотренном настоящим договором, но не чаще одного раза в год;

2.2.3. потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. использовать недвижимое имущество только по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенем), не предоставлять арендованное недвижимое имущество в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог, и не вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия арендодателя;

3.2.2. содержать арендуемое недвижимое имущество в соответствии с правилами противопожарной безопасности, санитарными правилами, установленными действующим законодательством Российской Федерации;

3.2.3. не сдавать арендуемое недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, в субаренду третьим лицам без письменного согласия Арендодателя. В случае получения письменного согласия Арендодателя на передачу в субаренду арендуемого недвижимого имущества, Арендатор обязан заключить договор субаренды на условиях, предусмотренных настоящим договором, при этом срок договора субаренды не может превышать срока основного договора аренды, а досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды;

3.2.4. не производить без письменного разрешения Арендодателя каких-либо перепланировок, отдельных и неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества, а в случае получения указанного разрешения согласовать любые перепланировки, отдельные и неотделимые улучшения с соответствующими контролирующими службами, при этом отдельные и неотделимые улучшения являются собственностью арендодателя и арендодатель не возмещает расходы, произведенные арендатором на перепланировку, отдельные или неотделимые улучшения;

3.2.5. нести расходы на содержание арендованного недвижимого имущества, в том числе расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги, а также услуг по уборке помещений;

3.2.6. возмещать Арендодателю ущерб, причиненный арендуемому недвижимому имуществу, в полном объеме, в случае если такой ущерб был вызван действиями арендатора, либо третьими лицами, но по вине арендатора;

3.2.7. предоставлять по требованию Арендодателя арендуемое недвижимое имущество для осмотра и контроля за соблюдением условий настоящего договора;

3.2.8. в течение одного дня с момента окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения сдать арендуемое недвижимое имущество в исправном состоянии, с учетом нормального износа, по акту приема-передачи арендодателю.

#### **4. ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ**

4.1. Размер арендной платы устанавливается в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Арендная плата в том числе включает в себя расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги.

4.2. Арендная плата перечисляется в рублях на расчетный счет Арендодателя либо иной расчетный счет, указанный Арендодателем, не позднее 15 (пятнадцатого) числа отчетного месяца. Арендная плата может также уплачиваться иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Арендодатель не несет материальной ответственности за повреждение имущества Арендатора по независящим от Арендодателя обстоятельствам и действиям (бездействию) третьих лиц, самого Арендатора.

5.2. Арендатор несет полную материальную ответственность за сохранность сданного ему в аренду недвижимого имущества.

5.3. Если арендуемое недвижимое имущества в результате действий арендатора, независимо давал ли арендодатель согласие на эти действия, или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то арендатор восстанавливает его своими силами и за счет собственных средств, или возмещает ущерб, нанесенный арендодателю, в установленном законодательством РФ порядке.

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## 6. ПРАВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА АРЕНДУЕМОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

6.1. Настоящим арендатор предупреждается о всех правах третьих лиц на передаваемое ему в аренду недвижимое имущество, а также о возможности возникновения прав третьих лиц на сдаваемое в аренду недвижимое имущество. С момента подписания настоящего договора арендатор не вправе ссылаться на то, что он не предупрежден о правах третьих лиц или возможности их возникновения.

## 7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Содержание настоящего договора, а также приложений к нему, актов и иных документов, составленных и/или оформленных в связи с заключением, исполнением или расторжением настоящего договора, техническая документация, равно как и иная конфиденциальная информация, касающаяся предмета настоящего договора, ставшая известной сторонам в связи с заключением и исполнением ими условий договора, имеют характер коммерческой тайны и не подлежат разглашению третьим лицам, или ее использованию в целях, противных настоящему договору.

7.2. За разглашение вышеуказанных сведений Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению по инициативе арендодателя во внесудебном порядке по следующим основаниям:

- а) если арендатор пользуется арендованным недвижимым имуществом с существенным нарушением условий договора или назначением имущества либо с неоднократными нарушениями;
- б) если арендатор существенно ухудшает арендованное недвижимое имущество;
- в) в случае неоднократного невнесения арендатором арендной платы в установленный срок;

В случае досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя по указанным подпунктам, арендодатель обязан направить арендатору предупреждение об исполнении им обязательств в разумные сроки заказным письмом с уведомлением о вручении. Досрочное расторжение договора по инициативе арендодателя во внесудебном порядке осуществляется путем направления арендатору уведомления о расторжении заказным письмом с уведомлением о вручении не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора аренды. По иным основаниям досрочное расторжение договора во внесудебном порядке по инициативе Арендодателя не допускается.

8.2. Досрочное расторжение договора по инициативе арендатора во внесудебном порядке допускается путем направления арендодателю уведомления о расторжении заказным письмом с уведомлением о вручении не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора аренды. Допускает расторжение договора по письменному соглашению сторон.

8.3. Арендатор имеет преимущественное право, при прочих равных условиях, перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока договора аренды.

8.4. Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в установленном законом порядке. Срок рассмотрения претензий сторон друг другу равен 10 (десяти) календарным дням. В случае если споры не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в арбитражном суде г. Москвы.

8.5. Все дополнения и изменения к настоящему договору действительны в том случае, если они составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон. Любая переписка между сторонами имеет юридическую силу только если она направлена заказным письмом с уведомлением о вручении.

8.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.7. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель  
ООО «ТЕКСИС»  
115419, Москва, ул. Хавская д. 24, корп. 1  
ИНН 7714299269  
КПП 772501001  
ОКПО 14109019  
р/с №40702810600000010587  
в ОАО «Национальный космический банк»  
БИК 044579278,  
к/с 30101810900000000278

Арендатор:  
ООО «ЕВРОКОНТЕЙНЕР» 125362, г. Москва,  
ул. Свободы, д.29, офис 433, ИНН 7733810721 /  
КПП 773301001, ОКВЭД 25.2, ОКПО 11298221,  
ОКАТО 45283593000  
р/с № 40702810838170019417 (RUR), р/с №  
40702978338170073565 (EUR)  
в ОАО «Сбербанк России» г. Москва, БИК  
044525225, к/с 30101810400000000225

Генеральный директор

Генеральный директор

/Широкий Г.В.

/Иванов А.В.



Приложение №1 к Договору аренды  
№ 385/12/2017-Ю недвижимого имущества  
от «01» декабря 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В. действующего на основании доверенности Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОКОНТЕЙНЕР»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Иванова Александра Викторовича, действующего на основании Устава с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», подписали настоящее Приложение к договору аренды № 385/12/2017-Ю недвижимого имущества от «01» декабря 2017 г. о нижеследующем:

1. Стороны установили размер арендной платы равной 48 000 (Сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 7322,03 (Семь тысяч триста двадцать два) рубля 03 копейки в год.
2. Арендная плата в том числе включает в себя расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги.
3. Арендная плата перечисляется в рублях на расчетный счет Арендодателя либо иной расчетный счет, указанный Арендодателем, не позднее 15 (пятнадцатого) числа отчетного месяца. Арендная плата может также уплачиваться иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

Арендодатель  
**ООО «ТЕКСИС»**  
115419, Москва, ул. Хавская д. 24, корп. 1  
ИНН 7714299269  
КПП 772501001  
ОКПО 14109019  
р/с №40702810600000010587  
в ОАО «Национальный космический банк»  
БИК 044579278,  
к/с 30101810900000000278

Арендатор:  
**ООО «ЕВРОКОНТЕЙНЕР»** 125362, г. Москва, ул.  
Свободы, д.29, офис 433, ИНН 7733810721 / КПП  
773301001, ОКВЭД 25.2, ОКПО 11298221, ОКАТО  
45283593000  
р/с № 40702810838170019417 (RUR), р/с №  
40702978338170073565 (EUR)  
в ОАО «Сбербанк России» г. Москва, БИК 044525225,  
к/с 30101810400000000225

Генеральный директор

/ Широкий Г.В.

Генеральный директор

Иванов А.В.

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва

«01» декабря 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОКОНТЕЙНЕР»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Иванова Александра Викторовича, действующего на основании Устава с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий акт к договору аренды № 385/12/2017-Ю недвижимого имущества от «01» декабря 2017 г. о нижеследующем:

1. В соответствии с п.п. 1.1., 2.1.1. Договора аренды № 385/12/2017-Ю недвижимого имущества от 01.12.2017 г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующий объект недвижимого имущества: рабочее место в нежилом помещении в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 29, расположенные на 4 этаже, номер помещения 433. Указанные помещения принадлежат Арендодателю на правах собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 14-231/05 от 01.06.2005 г., запись регистрации от 26.07.2006 г. № 77-77-08/021/2010-052, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданного 26.07.2005 г., бланк 77 АВ 013698

2. Недвижимое имущество, указанное в п. 1. настоящего акта, передано в техническом состоянии годном к эксплуатации по назначению.

3. Недвижимое имущество, указанное в п.1. настоящего акта, осмотрено Арендатором.

4. С момента подписания настоящего акта приема – передачи Арендатор не имеет каких-либо претензий к Арендодателю относительно недвижимого имущества, указанного в п.1 настоящего акта.

#### ПЕРЕДАЛ:

Арендодатель  
Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»

#### ПРИНЯЛ:

Арендатор  
Генеральный директор  
ООО «ЕВРОКОНТЕЙНЕР»

/ Широкий Г.В.

/Иванов А.В.

город Москва

«01» октября 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г.Москвы 13.02.2003 года за ОГРН 1037714013480 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №004643010), в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «ЖилПрофСервис»** именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», зарегистрированное за ОГРН 1117746074775, в лице Генерального директора Копылова Сергея Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) **нежилое помещение часть подвала пом. I** общей площадью **149 кв.м.** (далее по тексту - «*Нежилые помещения*»), расположенные на цокольном этаже здания по адресу: **г. Москва, ул. Свободы, д.29** (далее по тексту – «*Здание*»).

Передаваемые в аренду нежилые помещения отмечены в прилагаемом и являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора плане.

#### 1.2. Срок аренды:

- начало аренды: «01» октября 2017 года;
- окончание аренды: «31» августа 2018 года.

1.3. Нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-08/021/2010-057, о чем Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 09 февраля 2010 года выдано Свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк 77 АМ № 013899

Арендодатель заявляет и гарантирует Арендатору, что арендуемые Нежилые помещения никому не проданы, не заложены, под арестом и запрещениям не состоят, притязания третьих лиц отсутствуют.

1.4. Нежилые помещения передаются для использования под офис (*указывается целевое использование – под офис, в качестве складских помещений и т.д.*).

### 2. Права и обязанности сторон

2.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется:

- а) в день начала срока аренды (п.1.2. настоящего Договора) передать Арендатору Нежилые помещения по передаточному акту;
- б) не препятствовать Арендатору в использовании Нежилыми помещениями;
- в) определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в момент передачи Нежилых помещений. Обеспечивать уборку общественных мест в Здании и прилегающей к Зданию территории;

д) при прекращении настоящего Договора принять от Арендатора Нежилые помещения по передаточному акту.

2.2. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель имеет право:

а) предварительно уведомив Арендатора и в присутствии его уполномоченного представителя осматривать Нежилые помещения с целью проверки технического состояния Нежилых помещений и его инженерных систем, соблюдения Арендатором условий их использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

б) доступа в Нежилые помещения с предварительным уведомлением Арендатора для проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Здания либо для ликвидации неисправностей в Здании, оборудовании и инженерных системах, обслуживающих Здание, находящихся внутри Нежилых помещений или составляющих их часть, а также для исполнения прочих обязанностей Арендодателя по обслуживанию Здания, оборудования и инженерных систем Здания. Арендодатель обязуется проводить необходимые работы в Нежилых помещениях в нерабочие часы, за исключением случаев, когда обстоятельства обоснованно требуют проведения таких работ в рабочие часы. Арендатор обязан предоставить доступ Арендодателю в Нежилые помещения в нерабочее время;

в) несмотря на иные положения настоящего Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа (затопление, пожар, аварии в инженерных системах и т.п.), Арендодатель имеет беспрепятственное право доступа в Нежилые помещения без уведомления и присутствия уполномоченных представителей Арендатора, с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

г) право доступа в Нежилые помещения для показа Нежилых помещений потенциальным покупателям или арендаторам в течение последних 2 (двух) месяцев срока аренды, предварительно известив Арендодателя о дате посещения.

2.3. В соответствии с настоящим Договором Арендатор обязан:

а) использовать Нежилые помещения по их прямому по назначению;

б) в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать Арендодателю арендную плату;

в) самостоятельно и за свой счёт обеспечивать уборку Нежилых помещений;

г) самостоятельно и за свой счет оборудовать Нежилые помещения средствами противопожарной безопасности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также выполнять предписания соответствующих служб в отношении противопожарной безопасности. Назначить ответственного за противопожарное состояние и обеспечить соблюдение требований противопожарной безопасности;

д) не использовать инженерные сети Нежилых помещений/Здания в иных целях, нежели те, для которых они предназначены, или с превышением их проектной мощности;

е) поддерживать Нежилые помещения в технически исправном состоянии;

ж) принимать в разумные сроки все необходимые и возможные меры по предотвращению аварий, произошедших в Нежилых помещениях, независимо от наличия вины Арендатора в возникновении аварии;

з) соблюдать установленные действующим законодательством РФ нормы и правила технической, санитарной, экологической и электробезопасности;

и) соблюдать установленные Арендодателем правила пользования местами общего пользования в Здании, режим входа/выхода в/из Здания и в/из Нежилых помещений;

к) самостоятельно и за свой счет обеспечить сохранность имущества, находящего в Нежилых помещениях, а также своего имущества, находящегося в общественных местах Здания. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящего в Нежилых помещениях либо в общественных местах Здания;

л) по окончании срока аренды освободить Нежилые помещения и передать их по передаточному акту Арендодателю в состоянии с учетом нормального износа.

- 2.4. В соответствии с настоящим Договором Арендатор имеет право:
- а) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет производить улучшения Нежилых помещений (перепланировку, перестановку, замену или установку инженерного оборудования, охранной сигнализации, оборудования инженерно-технической защиты и т.п.). Все улучшения должны быть произведены с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ;
  - б) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет размещать на фасаде Здания вывески, рекламу. Размещение вывесок и рекламы должно быть осуществлено с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ и действующим законодательством г.Москвы;
  - в) на основании дополнительного соглашения с Арендодателем за отдельную плату использовать общественные зоны Здания в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции;
  - г) на заключение Договора на новый срок в соответствии с п.4.1 настоящего Договора.

2.5. Арендатор не имеет право сдавать Нежилые помещения или их часть в субаренду, предоставлять Нежилые помещения в безвозмездное пользование, а также использовать право аренды Нежилых помещений в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц.

2.6. Стороны обязуются своевременно письменно извещать друг друга об изменениях реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора. Все риски, связанные с неуведомлением либо несвоевременным уведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом Договора.

2.7. Стороны имеют иные права и несут другие обязанности, предусмотренные настоящим Договором и(или) действующим законодательством РФ.

### **3. Арендная плата. Обеспечительный платеж.**

3.1. Арендная плата составляет **185 000,00** (Сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 28 220,34 (Двадцать восемь тысяч двести двадцать) рублей 34 копейки.

3.2. Арендная плата подлежит уплате с начала срока Аренды.

3.2 Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа отчетного месяца. Арендная плата за первый неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней аренды в этом месяце и уплачивается в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Договора.

Арендная плата уплачивается Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора. Обязательство по оплате Арендной платы считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, в котором открыт расчетный счет Арендодателя.

3.3 . **Обеспечительный платеж.** В качестве обеспечения выполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Договора перечисляет на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора, денежную сумму в размере, равном 1 (Одному) размеру месячной арендной платы, что составляет **185 000,00** (Сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек (*далее – «Обеспечительный платеж»*).

3.4 Обеспечительный платеж является оплатой 1 (Одного) последнего месяца аренды Нежилого помещения.

### **4. Особые условия**

4.1. По истечении срока аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Нежилых помещений на новый срок перед третьими лицами при прочих равных условиях. Для реализации своего преимущественного права Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он заявляет о

своим желанием воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до истечения срока аренды.

В течение 60 (шестьдесят) дней после получения такого уведомления Арендодатель обязуется предоставить Арендатору оферту, в которой указывается условия аренды Нежилых помещений на новый срок.

При заключении Договора аренды на новый срок условия аренды могут быть изменены.

В случае пропуска Арендатором установленного для уведомления Арендодателя срока преимущественное право на заключение Договора на новый срок прекращается, и Арендодатель вправе заключить Договор аренды Помещения с любым третьим лицом.

4.2. Арендатор не имеет право передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по настоящему Договору (в том числе в доверительное управление) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.3. Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений и без дополнительного согласия Арендатора продать Нежилые помещения третьим лицам, передать права и обязанности по настоящему Договору новому собственнику, либо любым иным образом распорядиться своими правами на Нежилые помещения (как в целом, так и в части) и своими правами по настоящему Договору (как в целом, так и в части). При этом, Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме в течение 30 (тридцати) дней с момента осуществления любого из вышеуказанных действий.

4.4. Все неотделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, в том числе и с согласия Арендодателя, переходят в собственность Арендодателя.

4.5. Все отделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, могут быть переданы Арендатором Арендодателю в порядке, определяемом соглашением Сторон.

4.6. Арендатор обязуется за свой счет на весь срок аренды застраховать ответственность перед Арендодателем и третьими лицами в ОСАО «ИНГОССТРАХ» или иной страховой компанией (по согласованию с Арендодателем) от рисков утраты (гибели), повреждения, на сумму не менее рублевого эквивалента 300 долларов США по официальному курсу Банка России на дату начала срока аренды в расчете на 1 кв.м. в год.

Копия Договора страхования должна быть представлена Арендодателю не позднее 10 дней с момента передачи Нежилых помещений в аренду. В случае если копия Договора страхования (страховых полисов) не будет передана Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиком Договор страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора либо потребовать досрочного прекращения аренды. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента выставления Арендатору соответствующего счета.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и(или) настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором любых денежных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

Пени оплачивается Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения письменного требования Арендодателя.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по возврату Нежилых помещений в день окончания срока аренды (в том числе при досрочном прекращении аренды в соответствии с настоящим Договором либо в рамках действующего

законодательства РФ) Арендатор помимо оплаты арендной платы за все время просрочки обязуется оплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки, а также возместить все расходы, издержки и убытки, понесенные Арендодателем в связи с такой просрочкой.

5.3. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски 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, как обоснованно считается, не зависят от Арендодателя; (г) любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

5.4. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора об обратном, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков в связи со всеми нарушениями настоящего Договора перед Арендатором ограничен суммой трехмесячной Основной арендной платы.

### **6. Срок действия договора и порядок его досрочного расторжения**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

Окончание срока аренды не освобождает Стороны от исполнения неисполненных к моменту окончания срока аренды обязательств по настоящему Договору.

6.2. Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае просрочки оплаты аренды более 2-х отчетных периодов.

6.3. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке до истечения срока аренды. При этом сторона, инициирующая расторжение, обязана уведомить другую сторону не позднее, чем за три календарных месяца до момента предполагаемого расторжения. В указанном случае Стороны обязаны произвести окончательный расчет по арендным платежам и передать арендуемые здания по передаточному акту.

### **7. Обеспечение конфиденциальности**

7.1. Стороны гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении информации и документации, полученной по настоящему договору.

7.2. С переданными документацией и информацией, имеющими конфиденциальный характер, могут быть ознакомлены лишь те лица, которые непосредственно связаны с исполнением настоящего договора.

7.3. Стороны примут все необходимые меры для предотвращения разглашения документации, информации или ознакомления с ними третьих лиц без согласия на то другой Стороны.

### **8. Заключительные положения**

8.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора Арендатор представляет Арендодателю нотариально заверенные копии следующих документов:

- a) учредительных документов Арендатора (Устав, Учредительный договор при его наличии);
- b) свидетельства о государственной регистрации Арендатора/ свидетельства о включении в ЕГРЮЛ и присвоении ОГРН;
- c) свидетельства о постановке на налоговый учет и присвоении ИНН;
- d) документа об избрании единоличного исполнительного органа
- e) документа, подтверждающие полномочия лица подписавшего настоящий Договор.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены письменно, подписаны обеими сторонами и содержат ссылки на настоящий Договор.

8.3. Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с заключением, изменением, дополнением, исполнением, прекращением, расторжением, односторонним отказом от исполнения Договора и/или признанием настоящего Договора недействительным, а также заключением нового договора аренды Нежилых помещения на новый срок подлежат рассмотрению Арбитражным судом г. Москвы в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством РФ.

8.4. Во всем остальном, непредусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

#### 9. Реквизиты и подписи сторон

**Арендодатель**  
**ООО «ТЕКСИС»**  
115419, Москва, ул. Хавская, д. 24, корп.1  
ИНН 7714299269/ КПП 772501001  
ОКВЭД 70.20 ОКФС 16  
ОКОПФ 65 ОКАТО 45296573000  
ОКПО 14109019  
р/с №40702810600000010587 в ОАО «НК  
Банк», БИК 044525278  
к/с 30101810045250000278

Генеральный директор

  
/Широкий Г.В.  
М.П.



**Арендатор**  
**ООО «ЖилПрофСервис»**  
125363, Москва, ул. Сходненская, д.37  
ИНН 7733757813 / КПП 773301001  
р/с №40702810300630000160 в ОАО «ОТП  
Банк» г. Москва, БИК 044525311  
к/с 30101810000000000311

Генеральный директор

  
/Копылов С.П.





К Договору аренды нежилых помещений  
№ 381/10/2017 от «01» октября 2017 г.

**ЭКЗЕМПЛЯР  
ООО «ТЕКСИС»**

**Акт  
приема-передачи нежилых помещений**

город Москва

«01» октября 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, зарегистрированное 13.02.2003 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г.Москвы за ОГРН 1037714013480 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №004643010), в лице Генерального директора Бармашова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «ЖилПрофСервис»** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, зарегистрированное за ОГРН 1117746074775, в лице Генерального директора Копылова Сергея Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт к Договору аренды нежилых помещений № 381/10/2017 от «01» октября 2017 года (в дальнейшем именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял от Арендодателя во временное возмездное владение и пользование (аренду) следующие нежилые помещения: часть подвала пом. I площадью 149 м.кв. , расположенные на цокольном этаже здания по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.29: (далее по тексту настоящего договора именуемые **«Нежилые помещения»**).
2. Арендатор принимает арендуемые Нежилые помещения в том состоянии, в котором они фактически находятся на момент подписания настоящего акта. Арендатор претензий к Арендодателю по фактическому состоянию арендуемых зданий не имеет.
3. Дата приема-передачи: «01» октября 2017 года.
4. Сведения о местах для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора от Арендатора получены.
5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.
6. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**Подписи сторон**

**От имени Арендодателя:**

Генеральный директор

  
м.п.



Широкий Г.В.

**От имени Арендатора:**

Генеральный директор

  
м.п.



Копылов С.П.

**ДОГОВОР № 394/07/2018**  
**аренды нежилых помещений**

город Москва

«01» июля 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Индивидуальный предприниматель Зеленев Денис Владимирович** именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) **нежилое помещение № 329** общей площадью **22,12 кв.м.** (далее по тексту - «Нежилые помещения»), расположенные на 3 этаже здания по адресу: **г.Москва, ул.Свободы, д.29** (далее по тексту – «Здание»).

Передаваемые в аренду нежилые помещения отмечены в прилагаемом и являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора плане.

**1.2. Срок аренды:**

- начало аренды: «01» июля 2018 года;
- окончание аренды: «31» декабря 2018 года.

1.3. Нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-08/021/2010-056, о чем Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 09 февраля 2010 года выдано Свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк 77 АМ № 013896

Арендодатель заявляет и гарантирует Арендатору, что арендуемые Нежилые помещения никому не проданы, под арестом и запрещением не состоят, притязания третьих лиц отсутствуют.

1.4. Нежилые помещения передаются для использования под офис (*указывается целевое использование – под офис, в качестве складских помещений и т.д.*)

1.5. Нежилые помещения не телефонизированы. Арендатор самостоятельно и за свой счет заключает договор с одним из провайдеров, представленных в Здании, на организацию телефонных линий и оказание телекоммуникационных услуг.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется:

- а) в день начала срока аренды (п.1.2. настоящего Договора) передать Арендатору Нежилые помещения по передаточному акту;
- б) не препятствовать Арендатору в пользовании Нежилыми помещениями;
- в) определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в момент передачи Нежилых помещений. Обеспечивать уборку общественных мест в Здании и прилегающей к Зданию территории;
- г) при прекращении настоящего Договора принять от Арендатора Нежилые помещения по передаточному акту.

2.2. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель имеет право:

- а) предварительно уведомив Арендатора и в присутствии его уполномоченного представителя осматривать Нежилые помещения с целью проверки технического состояния Нежилых помещений и его инженерных систем, соблюдения Арендатором условий их использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

б) доступа в Нежилые помещения с предварительным уведомлением Арендатора для проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Здания либо для ликвидации неисправностей в Здании, оборудовании и инженерных системах, обслуживающих Здание, находящихся внутри Нежилых помещений или составляющих их часть, а также для исполнения прочих обязанностей Арендодателя по обслуживанию Здания, оборудования и инженерных систем Здания. Арендодатель обязуется проводить необходимые работы в Нежилых помещениях в нерабочие часы, за исключением случаев, когда обстоятельства обоснованно требуют проведения таких работ в рабочие часы. Арендатор обязан предоставить доступ Арендодателю в Нежилые помещения в нерабочее время;

с) несмотря на иные положения настоящего Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа (затопление, пожар, аварии в инженерных системах и т.п.), Арендодатель имеет беспрепятственное право доступа в Нежилые помещения без уведомления и присутствия уполномоченных представителей Арендатора, с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

д) право доступа в Нежилые помещения для показа Нежилых помещений потенциальным покупателям или арендаторам в течение последних 2 (двух) месяцев срока аренды, предварительно известив Арендодателя о дате посещения.

2.3. В соответствии с настоящим Договором Арендатор обязан:

а) использовать Нежилые помещения по их прямому по назначению;

б) в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать Арендодателю арендную плату;

с) самостоятельно и за свой счёт обеспечивать уборку Нежилых помещений;

д) самостоятельно и за свой счет оборудовать Нежилые помещения средствами противопожарной безопасности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также выполнять предписания соответствующих служб в отношении противопожарной безопасности. Назначить ответственного за противопожарное состояние и обеспечить соблюдение требований противопожарной безопасности;

е) не использовать инженерные сети Нежилых помещений/Здания в иных целях, нежели те, для которых они предназначены, или с превышением их проектной мощности;

ф) поддерживать Нежилые помещения в технически исправном состоянии;

г) принимать в разумные сроки все необходимые и возможные меры по предотвращению аварий, произошедших в Нежилых помещениях, независимо от наличия вины Арендатора в возникновении аварии;

h) соблюдать установленные действующим законодательством РФ нормы и правила технической, санитарной, экологической и электробезопасности;

и) соблюдать установленные Арендодателем правила пользования местами общего пользования в Здании, режим входа/выхода в/из Здания и в/из Нежилых помещений;

ж) самостоятельно и за свой счет обеспечить сохранность имущества, находящего в Нежилых помещениях, а также своего имущества, находящегося в общественных местах Здания. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящего в Нежилых помещениях либо в общественных местах Здания;

к) по окончании срока аренды освободить Нежилые помещения и передать их по передаточному акту Арендодателю в состоянии с учетом нормального износа.

2.4. В соответствии с настоящим Договором Арендатор имеет право:

а) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет производить улучшения Нежилых помещений (перепланировку, перестановку, замену или установку инженерного оборудования, охранной сигнализации, оборудования инженерно-технической защиты и т.п.). Все улучшения должны быть произведены с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ;

б) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет размещать на фасаде Здания вывески, рекламу. Размещение вывесок и рекламы должно быть

осуществлено с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ и действующим законодательством г.Москвы;

с) на основании дополнительного соглашения с Арендодателем за отдельную плату использовать общественные зоны Здания в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции;

д) на заключение Договора на новый срок в соответствии с п.4.1 настоящего Договора.

2.5. Арендатор не имеет право сдавать Нежилые помещения или их часть в субаренду, предоставлять Нежилые помещения в безвозмездное пользование, а также использовать право аренды Нежилых помещений в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц.

2.6. Стороны обязуются своевременно письменно извещать друг друга об изменениях реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора. Все риски, связанные с неуведомлением либо несвоевременным уведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом Договора.

2.7. Стороны имеют иные права и несут другие обязанности, предусмотренные настоящим Договором и(или) действующим законодательством РФ.

### **3. Арендная плата.**

3.1. Арендная плата составляет 53 700,00 (Пятьдесят три тысячи семьсот) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 8 191,53 (Восемь тысяч сто девяносто один) рубль 53 копейки.

3.2 Арендная плата подлежит уплате с начала срока аренды.

3.3 Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа отчетного месяца. Арендная плата за первый неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней аренды в этом месяце и уплачивается в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Договора.

Арендная плата уплачивается Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора. Обязательство по оплате Арендной платы считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, в котором открыт расчетный счет Арендодателя.

3.4 Арендная плата включает в себя компенсацию Арендодателю затрат за водоснабжение, водоотведение, отопление, электричество, вывоз мусора, уборку общих территорий.

3.5 Арендодатель оставляет за собой право пересмотреть арендную плату в связи с увеличением стоимости коммунальных платежей.

### **4. Особые условия**

4.1. По истечении срока аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Нежилых помещений на новый срок перед третьими лицами при прочих равных условиях. Для реализации своего преимущественного права Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он заявляет о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до истечения срока аренды.

В течение 60 (шестьдесят) дней после получения такого уведомления Арендодатель обязуется предоставить Арендатору оферту, в которой указывается условия аренды Нежилых помещений на новый срок.

При заключении Договора аренды на новый срок условия аренды могут быть изменены.

В случае пропуска Арендатором установленного для уведомления Арендодателя срока преимущественное право на заключение Договора на новый срок прекращается, и Арендодатель вправе заключить Договор аренды Помещения с любым третьим лицом.

4.2. Арендатор не имеет право передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по настоящему Договору (в том числе в доверительное управление) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.3. Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений и без дополнительного согласия Арендатора продать Нежилые помещения третьим лицам, передать права и обязанности по настоящему Договору новому собственнику, либо любым иным образом распорядиться своими правами на Нежилые помещения (как в целом, так и в части) и своими правами по настоящему Договору (как в целом, так и в части). При этом, Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме в течение 30 (тридцати) дней с момента осуществления любого из вышеуказанных действий.

4.4. Все неотделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, в том числе и с согласия Арендодателя, переходят в собственность Арендодателя.

4.5. Все отделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, могут быть переданы Арендатором Арендодателю в порядке, определяемом соглашением Сторон.

4.6. Арендатор обязуется за свой счет на весь срок аренды застраховать ответственность перед Арендодателем и третьими лицами в ОСАО «ИНГОССТРАХ» или иной страховой компанией (по согласованию с Арендодателем) от рисков утраты (гибели), повреждения, на сумму не менее рублевого эквивалента 300 долларов США по официальному курсу Банка России на дату начала срока аренды в расчете на 1 кв.м. в год.

Копия Договора страхования должна быть представлена Арендодателю не позднее 10 дней с момента передачи Нежилых помещений в аренду. В случае если копия Договора страхования (страховых полисов) не будет передана Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиком Договор страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора либо потребовать досрочного прекращения аренды. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 14 (четырнадцать) дней с момента выставления Арендатору соответствующего счета.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и(или) настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором любых денежных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

Пени оплачивается Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения письменного требования Арендодателя.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по возврату Нежилых помещений в день окончания срока аренды (в том числе при досрочном прекращении аренды в соответствии с настоящим Договором либо в рамках действующего законодательства РФ) Арендатор помимо оплаты арендной платы за все время просрочки обязуется оплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки, а также возместить все расходы, издержки и убытки, понесенные Арендодателем в связи с такой просрочкой.

5.3. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски 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, как обоснованно считается, не зависят от Арендодателя; (г)

любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

5.4. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора об обратном, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков в связи со всеми нарушениями настоящего Договора перед Арендатором ограничен суммой трехмесячной Основной арендной платы.

#### **6. Срок действия договора и порядок его досрочного расторжения**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

Окончание срока аренды не освобождает Стороны от исполнения неисполненных к моменту окончания срока аренды обязательств по настоящему Договору.

6.2. Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае просрочки оплаты аренды более 2-х отчетных периодов.

6.3. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке до истечения срока аренды. При этом сторона, инициирующая расторжение, обязана уведомить другую сторону не позднее, чем за три календарных месяца до момента предполагаемого расторжения. В указанном случае Стороны обязаны произвести окончательный расчет по арендным платежам и передать арендуемые здания по передаточному акту.

#### **7. Обеспечение конфиденциальности**

7.1. Стороны гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении информации и документации, полученной по настоящему договору.

7.2. С переданными документацией и информацией, имеющими конфиденциальный характер, могут быть ознакомлены лишь те лица, которые непосредственно связаны с исполнением настоящего договора.

7.3. Стороны примут все необходимые меры для предотвращения разглашения документации, информации или ознакомления с ними третьих лиц без согласия на то другой Стороны.

#### **8. Заключительные положения**

8.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора Арендатор представляет Арендодателю нотариально заверенные копии следующих документов:

- a) учредительных документов Арендатора (Устав, Учредительный договор при его наличии);
- b) свидетельства о государственной регистрации Арендатора/ свидетельства о включении в ЕГРЮЛ и присвоении ОГРН;
- c) свидетельства о постановке на налоговый учет и присвоении ИНН;
- d) документа об избрании единоличного исполнительного органа
- e) документа, подтверждающие полномочия лица подписавшего настоящий Договор.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены письменно, подписаны обеими сторонами и содержат ссылки на настоящий Договор.

8.3. Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с заключением, изменением, дополнением, исполнением, прекращением, расторжением, односторонним отказом от исполнения Договора и/или признанием настоящего Договора недействительным, а также заключением нового договора аренды Нежилых помещения на новый срок подлежат рассмотрению Арбитражным судом г. Москвы в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством РФ.

8.4. Во всем остальном, непредусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

#### 9. Реквизиты и подписи сторон

##### Арендодатель

115419, Москва, ул. Хавская, д. 24, корп.1  
ИНН 7714299269/ КПП 772501001  
ОКВЭД 70.20 ОКФС 16  
ОКОПФ 65 ОКАТО 45296573000  
ОКПО 14109019  
р/с №40702810600000010587 в ОАО «НК  
Банк», БИК 044579278,  
к/с 30101810900000000278

##### Арендатор

125364, г. Москва, ул. Свободы, д.28, корп.1, кв.  
16.  
ИНН 773372093420, ОГРНИП 314774601600282  
р/с 40802810802410000366 в АО «Альфа-Банк»  
в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593, к/с  
30101810200000000593

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Широкий Г.В.

м.п.

Индивидуальный предприниматель

\_\_\_\_\_/Зеленов Д.В.

м.п.

**Акт  
приема-передачи нежилых помещений**

город Москва

«01» июля 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Индивидуальный предприниматель Зеленев Денис Владимирович** именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны,

подписали настоящий Акт к Договору аренды нежилых помещений № 394/07/2018 от «01» июля 2018 года (в дальнейшем именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял от Арендодателя во временное возмездное владение и пользование (аренду) следующие нежилые помещения, расположенные на 3 этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29: № 329
2. Арендатор принимает арендуемые Нежилые помещения в том состоянии, в котором они фактически находятся на момент подписания настоящего акта. Арендатор претензий к Арендодателю по фактическому состоянию арендуемых зданий не имеет.
3. Дата приема-передачи: «01» июля 2018 года.
4. Сведения о местах для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора от Арендатора получены.
5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.
6. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**Подписи сторон**

**От имени Арендодателя:**

**От имени Арендатора:**

Генеральный директор

Индивидуальный предприниматель

\_\_\_\_\_/Широкий Г.В.  
м.п.

\_\_\_\_\_/Зеленов Д.В.  
м.п.



ДОГОВОР АРЕНДЫ № 387/01/2018-10  
недвижимого имущества

г. Москва

«01» января 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В. действующего на основании Устава, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «КВАТРО»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Афанасьевой Юлии Валерьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование рабочее место в нежилом помещении в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 29, расположенные на 3 этаже, номер помещения 1, комн. 34 под рабочее место. Указанные помещения принадлежат Арендодателю на правах собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 14-231/05 от 01.06.2005 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «09» февраля 2010 года сделана запись о регистрации № 77-77-08/021/2010-056, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 09.02.2010 г. серия 77 АМ 013896, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве.

Недвижимое имущество, указанное в настоящем пункте, далее по тексту именуется «Недвижимое имущество».

1.2. Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество для его использования в производственных и непроизводственных целях, связанных с основными видами деятельности арендатора, указанными в учредительных документах арендатора. Основной целью использования недвижимого имущества является размещение телекоммуникационного оборудования для оказания услуг связи в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.3. Срок аренды – 11 (Одиннадцать) месяцев с момента заключения настоящего договора.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. передать Арендатору недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему Договору) не позднее одного дня с момента заключения настоящего договора;

2.1.2. не препятствовать Арендатору пользоваться арендуемым недвижимым имуществом в соответствии с его назначением;

2.1.3. уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы не позднее чем за 1 (один) месяц до даты ее изменения заказным письмом с уведомлением, при этом размер арендной платы не может меняться чаще, чем один раз в год;

2.1.4. передать арендатору копию технического паспорта на арендуемое недвижимое имущество (План арендуемого недвижимого имущества – Приложение №3), которая будет являться неотъемлемой частью настоящего договора;

2.1.5. обеспечить передаваемое недвижимое имущество тепло-, электро-, водоснабжением, канализацией, телефонной связью, охранной сигнализацией;

2.1.6. обеспечить надлежащее техническое состояние, функционирование, сохранность и безопасность эксплуатируемых арендатором электрических сетей, систем водоснабжения, канализации, ливнеоточков, систем отопления и вентиляции, внутренней телефонной сети, грузоподъемных механизмов (лифтов), оборудования и приборов контроля перечисленных сетей и систем, санитарно-технического оборудования мест общего пользования;

2.1.7. производить капитальный и текущий ремонт за свой счет без последующего возмещения данных затрат арендатором, либо с последующим возмещением в размере, установленном дополнительным соглашением сторон;

2.1.8. обеспечить санитарное содержание мест общего пользования, прилегающей территории и элементов внешнего благоустройства, с вывозом отходов и бытового мусора;

2.1.9. соблюдать правила пожарной безопасности, техники безопасности, санитарные правила и нормы охраны окружающей среды и выполнять предписания органов Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора, Ростехнадзора и других контролирующих органов;

2.1.10. предоставлять свободный доступ сотрудникам и клиентам Арендатора, в случае необходимости выдавать соответствующие пропуска;

2.1.11. возместить Арендатору ущерб, в том числе стоимость оборудования, в случае если это ущерб, в том числе, если ущерб вызван ненадлежащим исполнением обязательств установленных настоящим пунктом, причинен действиями Арендодателя либо третьими лицами, но по вине Арендодателя;

2.1.12. незамедлительно устно и письменно информировать Арендатора о всех аварийных ситуациях, неисправностях оборудования, инженерных сетей здания и его конструктивных элементов, произошедших на территории недвижимого имущества, которые могли повлечь даже минимальный вред имуществу арендатора;

2.1.13. не позднее чем за 60 (шестьдесят) дней письменно уведомить Арендатора о проведении капитального или текущего ремонта;

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. в любой момент произвести проверку использования арендованного недвижимого имущества в соответствии с условиями настоящего договора, а также его технического состояния, предварительно предупредив арендатора не позднее, чем за сутки до начала проверки;

2.2.2. увеличить размер арендной платы в порядке, предусмотренном настоящим договором, но не чаще одного раза в год;

2.2.3. потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд;

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. использовать недвижимое имущество только по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), не предоставлять арендованное недвижимое имущество в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог, и не вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия арендодателя;

3.2.2. содержать арендуемое недвижимое имущество в соответствии с правилами противопожарной безопасности, санитарными правилами, установленными действующим законодательством Российской Федерации;

3.2.3. не сдавать арендуемое недвижимое имущество, указанное в п. 1.1, настоящего договора, в субаренду третьим лицам без письменного согласия Арендодателя. В случае получения письменного согласия Арендодателя на передачу в субаренду арендуемого недвижимого имущества, Арендатор обязан заключить договор субаренды на условиях, предусмотренных настоящим договором, при этом срок договора субаренды не может превышать срока основного договора аренды, а досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды;

3.2.4. не производить без письменного разрешения Арендодателя каких-либо перепланировок, отдельных и неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества, а в случае получения указанного разрешения согласовать любые перепланировки, отдельные и неотделимые улучшения с соответствующими контролирующими службами, при этом отдельные и неотделимые улучшения являются собственностью арендодателя и арендодатель не возмещает расходы, произведенные арендатором на перепланировку, отдельные или неотделимые улучшения;

3.2.5. нести расходы на содержание арендованного недвижимого имущества, в том числе расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги, а также услуг по уборке помещений;

3.2.6. возмещать Арендодателю ущерб, причиненный арендуемому недвижимому имуществу, в полном объеме, в случае если такой ущерб был вызван действиями арендатора, либо третьими лицами, но по вине арендатора;

3.2.7. предоставлять по требованию Арендодателя арендуемое недвижимое имущество для осмотра и контроля за соблюдением условий настоящего договора;

3.2.8. в течение одного дня с момента окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения сдать арендуемое недвижимое имущество в исправном состоянии, с учетом нормального износа, по акту приема-передачи арендодателю.

#### **4. ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ**

4.1. Размер арендной платы устанавливается в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Арендная плата в том числе включает в себя расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги.

4.2. Арендная плата перечисляется в рублях на расчетный счет Арендодателя либо иной расчетный счет, указанный Арендодателем, не позднее 10 (десятого) числа отчетного месяца. Арендная плата может также уплачиваться иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Арендодатель не несет материальной ответственности за повреждение имущества Арендатора по независящим от Арендодателя обстоятельствам и действиям (бездействию) третьих лиц, самого Арендатора.

5.2. Арендатор несет полную материальную ответственность за сохранность сданного ему в аренду недвижимого имущества.

5.3. Если арендуемое недвижимое имущества в результате действий арендатора, независимо давал ли арендодатель согласие на эти действия, или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то арендатор восстанавливает его своими силами и за счет собственных средств, или возмещает ущерб, нанесенный арендодателю, в установленном законодательством РФ порядке.

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.



Приложение №1 к Договору аренды  
№ 387/01/2018-Ю недвижимого имущества  
от «01» января 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В. действующего на основании доверенности Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «КВАТРО» именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Афанасьевой Юлии Валерьевны, действующего на основании Устава с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», подписали настоящее Приложение к договору аренды № 387/01/2018-Ю от «01» января 2018 г. о нижеследующем:

1. Стороны установили размер арендной платы равной 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 9 152,54 (Девять тысяч сто пятьдесят два) рубля 54 копейки в год.
2. Арендная плата в том числе включает в себя расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги.
3. Арендная плата перечисляется в рублях на расчетный счет Арендодателя либо иной расчетный счет, указанный Арендодателем, не позднее 10 (десятого) числа отчетного месяца. Арендная плата может также уплачиваться иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

Арендодатель  
ООО «ТЕКСИС»  
115419, Москва, ул. Хавская д. 24, корп. 1  
ИНН 7714299269  
КПП 772501001  
р/с №40702810600000010587  
в ОАО «Национальный космический банк»  
БИК 044579278,  
к/с 30101810900000000278

Арендатор:  
ООО «КВАТРО»  
125362, Москва, ул. Свободы, д.29, пом. 1, ком. 34  
ИНН 7733315886  
КПП 773301001  
Расчетный счет № 407028100024100015 40  
в АО "АЛЬФА-БАНК" БИК 044 52 55 93  
Корр. счет: 30101810200000000593

Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»

  
Широкий Г.В.  


Генеральный директор  
ООО «КВАТРО»

  
/Афанасьева Ю.В.  


**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

г. Москва

«01» января 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «КВАТРО»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Афанасьевой Ю.В., действующего на основании Устава с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий акт к договору аренды недвижимого имущества № 387/01/2018-Ю от «01» января 2018 г. о нижеследующем:

1. В соответствии с п.п. 1.1., 2.1.1. Договора аренды недвижимого имущества № 387/01/2018-Ю от «01» января 2018 г., Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующий объект недвижимого имущества: рабочее место в нежилом помещении в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 29, расположенные на 3 этаже, номер помещения 1, комн.34. Указанные помещения принадлежат Арендодателю на правах собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 14-231/05 от 01.06.2005 г., запись регистрации от 26.07.2006 г. № 77-77-08/021/2010-056, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданного 26.07.2005 г., бланк 77 АВ 013698

2. Недвижимое имущество, указанное в п. 1. настоящего акта, передано в техническом состоянии годном к эксплуатации по назначению.

3. Недвижимое имущество, указанное в п. 1. настоящего акта, осмотрено Арендатором.

4. С момента подписания настоящего акта приема – передачи Арендатор не имеет каких-либо претензий к Арендодателю относительно недвижимого имущества, указанного в п. 1 настоящего акта.

**ПЕРЕДАЛ:**

Арендодатель  
Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»

 / Широкий Г.В.  


**ПРИНЯЛ:**

Арендатор  
Генеральный директор  
ООО «КВАТРО»

 / Афанасьева Ю.В.  


*Пермисел*



**ДОГОВОР № Р-15-1867  
о сотрудничестве и взаимодействии  
по предоставлению телекоммуникационных услуг**

г. Москва

«06» октября 2015г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»** (ООО «ТЕКСИС»), именуемое в дальнейшем «Партнер», в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующей на основании устава, и

**Открытое акционерное общество «Московская телекоммуникационная корпорация»** (ОАО «КОМКОР») именуемое в дальнейшем «Корпорация», в лице Первого заместителя генерального директора Кузьменко Николая Владимировича, действующего на основании доверенности № 217/08 от 05.10. 2015 года,

совместно или раздельно именуемые «Стороны» или «Сторона» соответственно, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Партнер на момент подписания настоящего Договора является собственником здания, находящегося по адресу:

- г.Москва, ул. Свободы, д. 29, общей площадью 4680,5 кв.м. (Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №013893 выданное «09» февраля 2010 года, Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №013898 выданное «09» февраля 2010 года, Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №013896 выданное «09» февраля 2010 года, Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №013897 выданное «09» февраля 2010 года);

Корпорация является оператором связи и предоставляет телекоммуникационные услуги на основании следующих Лицензий:

- Лицензия № 123056 от 15 августа 2013 г. на оказание услуг связи в сети передачи данных, за исключением передачи голосовой информации;
- Лицензия № 123057 от 15 августа 2013 г. на оказание услуг связи по передаче данных для целей передачи голосовой информации;
- Лицензия № 123095 от 15 августа 2013 г. на предоставление телематических услуг связи;
- Лицензия № 123058 от 26 декабря 2013 г. на оказание услуг связи для целей кабельного вещания (на территории г. Москвы);
- Лицензия № 97483 от 05 июня 2012 г. на оказание услуг местной телефонной связи, за исключением услуг местной телефонной связи с использованием таксофонов и средств коллективного доступа;
- Лицензия № 97481 от 05 июня 2012 г. на оказание услуг внутризоновой телефонной связи;
- Лицензия № 100962 от 17.07.2012 г. на оказание услуг междугородной и международной телефонной связи.

«Офисный центр» - Здание, находящееся в собственности Партнера;  
«Арендатор» - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключившее договор аренды помещений в торгово-офисном центре;

- «Телекоммуникационные услуги»** - услуги, предоставляемые Корпорацией Арендаторам и Партнеру согласно имеющимся Лицензиям;
- «Серверная»** - часть помещения в торгово-офисном центре с ограниченным доступом, где устанавливается телекоммуникационное оборудование Корпорации.
- Место для Этажного узла доступа (ЭУД)** - выделенное место на этаже торгово-офисного центра для навесного (на высоте ~ 2 м.) монтажного шкафа для размещения дополнительного телекоммуникационного оборудования Корпорации.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Предметом настоящего Договора является сотрудничество и взаимодействие Партнера и Корпорации по организации и предоставлению телекоммуникационных услуг в офисном центре в течение срока действия настоящего Договора.

Партнер для выполнения п.1.1. настоящего Договора предоставляет Корпорации приоритетное право на оказание телекоммуникационных услуг на территории офисного центра.

1.2 Корпорация предоставляет Партнеру и Арендаторам телекоммуникационные услуги на основании отдельно заключаемых Договоров. Телекоммуникационные услуги предоставляются Партнеру и Арендаторам по установленным действующим тарифам Корпорации.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1 Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания уполномоченными представителями Сторон.

2.2 Срок действия Договора составляет 3 (три) года с момента подписания Договора и будет автоматически пролонгироваться на 1 (один) год при условии отсутствия письменного возражения Сторон. Количество пролонгаций не ограничено.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КОРПОРАЦИИ

3.1 Корпорация обязуется:

- выполнить комплекс работ по организации телекоммуникационных услуг для Партнера и Арендаторов;
- установить в Серверной офисного центра телекоммуникационное оборудование, необходимое для организации услуг связи.

Волоконно-оптический кабель, установленное каналообразующее и телекоммуникационное оборудование и другое оборудование и материалы, необходимые для предоставления телекоммуникационных услуг принадлежат Корпорации и являются ее собственностью.

3.2 Корпорация по требованию Партнера представляет проектную документацию по организации телекоммуникационных услуг и подключения офисного центра к МВОС для согласования. Срок рассмотрения проектной документации Партнером не должен превышать 10 (десяти) рабочих дней.

3.3 Корпорация вправе проводить модернизацию или замену установленного телекоммуникационного оборудования с целью увеличения объема предоставляемых телекоммуникационных услуг Партнеру и Арендаторам.

3.4 Корпорация вправе требовать у Партнера помещение, отвечающее всем требованиям перечисленным в приложении №1 к настоящему Договору и место для ЭУД,

что обеспечит нормальную работу телекоммуникационного оборудования.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПАРТНЕРА**

4.1 Партнер информирует Арендаторов о телекоммуникационных услугах Корпорации, оказывает содействие Корпорации в проведении переговоров с Арендаторами по предоставлению им телекоммуникационных услуг.

4.2 Партнер обязуется передавать Корпорации информацию об Арендаторах, желающих заключить договор на оказание телекоммуникационных услуг Корпорацией.

4.3 Партнер обязуется обеспечить приоритетное право Корпорации на оказание телекоммуникационных услуг в офисном центре.

4.4 Партнер предпримет все от него зависящие меры с тем, чтобы обеспечить Корпорации возможность организовать каналы связи, по которым будут оказываться телекоммуникационные услуги Арендаторам, в том числе обеспечивает возможность прокладки кабеля в вертикальных стойках внутри офисного центра.

4.5 Партнер предоставит Корпорации Серверную и оборудует ее согласно требованиям (приложение №1 к настоящему Договору). К моменту установки Корпорацией телекоммуникационного оборудования в Серверной Партнер обязуется завершить все строительные работы и обеспечить нормально функционирующие инженерные системы (электроснабжение, освещение, вентиляцию, противодымную защиту, систему пожарной сигнализации, пожаротушения и охранной сигнализации), напольное покрытие с защитой от электростатического разряда и «заземление».

4.6 Партнер определяет место в офисном центре для ЭУД.

4.7 Партнер обязуется принять и в течение срока действия Договора обеспечить сохранность имущества Корпорации (телекоммуникационное оборудование), переданного ему по перечню оборудования (Приложение № 3 к настоящему Договору). По окончании действия Договора в течение 10 дней Партнер обязан возвратить указанное имущество Корпорации. В случае не возврата в указанный срок имущества Партнер обязан по письменному требованию Корпорации возместить ей стоимость невозвращенного имущества.

4.8 Партнер предоставляет персоналу Корпорации беспрепятственный доступ в Серверную и к местам проведения работ, при условии соблюдения персоналом Корпорации режима службы охраны офисного центра.

4.9 В случае смены собственника офисного центра Партнер обязуется передать все права, обязанности и уступить требования по настоящему Договору новому собственнику с письменного согласия Корпорации.

4.10 Партнер обязуется предоставить Корпорации копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на офисный центр.

#### **5. ОПЛАТА УСЛУГ ПАРТНЕРА, УСЛОВИЯ ПЛАТЕЖЕЙ**

5.1 По настоящему Договору Корпорация обязуется оплачивать Партнеру оказанные ей услуги:

- в размере 15 % (пятнадцати процентов) от суммы ежемесячных фиксированных оплаченных абонентских платежей Арендаторов за услуги по предоставлению доступа в сеть Интернет;

- в размере 15 % (пятнадцати процентов) от суммы ежемесячных фиксированных оплаченных абонентских платежей Арендаторов за услуги местной телефонной связи;

5.2 Корпорация обязуется ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, предоставлять Партнеру для подписания Акт о предоставлении услуг (приложение № 2 к настоящему Договору) с приложением Расчета стоимости оказанных услуг.



5.3 Указанная в Акте о предоставлении услуг сумма выплачивается Партнеру в течение 10 (десяти) дней после получения Корпорацией от Партнера подписанного Акта о предоставлении услуг с приложением Расчета стоимости оказанных услуг, Счета и Счета-фактуры.

5.4 В случае отсутствия полного пакета документов, перечень которых представлен в п. 5.3 настоящего договора, Корпорация в праве не проводить выплаты Партнеру и никакой ответственности перед Партнером не несет.

5.5 Предоставление Корпорацией телекоммуникационных услуг Партнеру осуществляется на основании отдельно заключаемых договоров.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2 В случае утраты, недостачи или повреждения переданного партнеру имущества Корпорации, Партнер обязан по письменному требованию Корпорации в течение 10 рабочих дней возместить Корпорации причиненные ему убытки в размере:

- за утрату и недостачу оборудования – в размере стоимости утраченного или недостающего оборудования;
- за повреждение оборудования – в размере суммы, на которую понизилась его стоимость.

В случае, когда в результате повреждения качество оборудования изменилось настолько, что оно не может быть использовано по первоначальному назначению, Корпорация вправе от него отказаться и потребовать от Партнера возмещения стоимости этого оборудования.

## 7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1 Стороны настоящим подтверждают, что информация, содержащаяся в настоящем Договоре, носит конфиденциальный характер, являясь ценной для Сторон и не подлежащей разглашению, поскольку составляет служебную и/или коммерческую тайну, имеет действительную и потенциальную коммерческую ценность в силу ее неизвестности третьим лицам, к ней нет свободного доступа на законном основании.

7.2 Никакая информация не может быть разглашена какой-либо из Сторон, каким бы то ни было другим лицам или организациям без предварительного письменного согласия на это другой Стороны в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 3 (трех) лет после его прекращения по любой причине.

7.3 Каждая из Сторон обязана принимать все разумные меры, необходимые и целесообразные для предотвращения несанкционированного раскрытия конфиденциальной информации. При этом принимаемые меры должны быть не менее существенны, чем те, которые Сторона принимает для сохранения своей собственной информации подобного рода.

## 8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ИСКЛЮЧАЮЩИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

8.1 Ни одна из Сторон по настоящему Договору не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение будет являться следствием таких обстоятельств, как: наводнение, пожар, землетрясение, действия государственных органов и другие обстоятельства непреодолимой силы, независимые от воли Сторон и возникшие после подписания

настоящего Договора.

8.2 Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна направить другой Стороне надлежаще оформленное уполномоченным государственным органом уведомление. Уведомление о наступлении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы должно быть вручено другой стороне в течение 30 дней с момента наступления или прекращения таких обстоятельств. Невручение такого уведомления лишает Сторону права ссылаться на действие обстоятельств непреодолимой силы.

## 9. АРБИТРАЖ

9.1 В случае возникновения между Корпорацией и Партнером любых споров или разногласий, связанных с настоящим Договором или выполнением или невыполнением любой стороной обязательств по настоящему Договору, Стороны приложат все усилия для их дружественного разрешения путем переговоров между Сторонами.

9.2 В случае не достижения согласия путем переговоров, спор передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9.3 Настоящий Договор составлен и будет выполняться Сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

10.1 Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон путем подписания дополнительного соглашения.

10.2 Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Сторона, расторгающая Договор в одностороннем порядке, обязана не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора письменно уведомить об этом другую Сторону.

10.3 Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой Стороны.

10.4 Все указанные по тексту настоящего Договора приложения, а также иные документы, которые будут созданы и подписаны Сторонами в период действия Договора, являются его неотъемлемой частью.

- Приложение:
1. Требования к помещению (Серверной);
  2. Форма Акта о предоставлении услуг;
  3. Перечень оборудования.

## 11. УВЕДОМЛЕНИЯ

11.1 Стороны обязуются информировать друг друга в письменном виде об изменении своих адресов и реквизитов, указанных в настоящем Договоре. Любые уведомления или иные сообщения подлежат передаче от одной Стороны другой Стороне в письменной форме по следующим адресам:

**Партнер:**

**ООО «ТЕКСИС»**,  
Почт. адрес: 125362, г. Москва,  
ул. Свободы, д.29,  
тел./факс: (495) 785 00 50

**Корпорация:**

**ОАО «КОМКОР»**,  
Почт. адрес: 117535, г. Москва,  
Варшавское шоссе, д. 133  
тел.: (495)411-71-71, факс: (495)411-71-51

11.2 Уведомления и сообщения могут направляться заказной почтой или курьером с подтверждением о вручении адресату. Подтверждением о вручении адресату в случае доставки уведомления заказной почтой или курьером будет служить экземпляр оригинала документа с указанием надлежащего наименования и адреса адресата, а также Ф.И.О.,

должности и подписи лица, принявшего уведомление.

11.3 В случае уклонения адресата от получения уведомления, а также в случае, когда адресат письменно не сообщит отправителю об изменении адреса и реквизитов доставки уведомлений до истечения установленного срока и уведомление будет доставлено по ранее указанному адресатом адресу или реквизитам, адресат несет всю ответственность за недоставку или невозможность доставки уведомления.

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Корпорация:

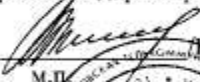
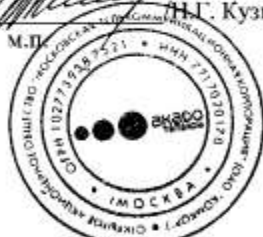
**ОАО «КОМКОР»**,

Место нахождения: 117535, г. Москва,  
Варшавское шоссе, д. 133,  
Почт. адрес: 117535, г. Москва,  
Варшавское шоссе, д. 133  
Банковские реквизиты:  
ИНН 7717020170, КПП 997750001,  
р/с 40702810338180120294,  
к/с 30101810400000000225,  
БИК 044525225,  
в ОАО "Сбербанк России" г. Москва,  
Коды: ОКПО 16954196,  
ОКВЭД 64.20, 71.34.4, 45.21.4, 72.60,64.20.2.

### От имени Корпорации:

**ОАО «КОМКОР»**

Первый заместитель  
генерального директора

  
М.П. Д.Г. Кузьменко /  


### Партнер:

**ООО «ТЕКСИС»**,

Место нахождения: 125362, г. Москва,  
ул. Свободы, д. 29  
Почт. адрес: 125362, г. Москва,  
ул. Свободы, д. 29  
Банковские реквизиты:  
ИНН 7714299269, КПП 772501001,  
р/с 40702810600000010587,  
к/с 30101810900000000278,  
БИК 044579278,  
в ОАО "НК БАНК" (ОАО) г.Москва,  
Коды: ОКПО 14109019,  
ОКВЭД 70.20

### От имени Партнера:

**ООО «ТЕКСИС»**

Генеральный директор

  
М.П. Г.В. Широкий /  


## Договор аренды Нежилого помещения № 3

город Москва

«30» декабря 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г. Москвы 13.02.2003 года за ОГРН 1037714013480 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №004643010), в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и  
**Общество с ограниченной ответственностью «НТС «Градиент»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», зарегистрированное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, 03 октября 2002 года, в реестре юридических лиц, за основным государственным регистрационным номером 1027739304570, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 005638173 в лице Генерального директора Слуцкой Юлии Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды Нежилых помещений (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) Нежилые помещения № 22 площадью 145,6 кв.м., № 23 площадью 4,4 кв.м., расположенные на 3 этаже в Здании, находящемся по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29 (далее по тексту – «Здание»).

**Общая площадь арендуемых Нежилых помещений составляет 150 кв.м.**

1.2. На дату подписания настоящего Договора, передаваемые в аренду, Нежилые помещения выделены зеленой линией на поэтажном плане 3 (третьего) этажа.

1.3. Нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 09 февраля 2010 г. № 77-77-08/021/2010-056. Арендодатель заявляет и гарантирует Арендатору, что арендуемые Нежилые помещения никому не проданы, под арестом и запрещениям не состоят, притязания третьих лиц отсутствуют.

1.4. Нежилые помещения передаются для использования под офис. Арендуемые помещения передаются по Акту приема-передачи Нежилых помещений.

### 2. СРОК АРЕНДЫ:

2.1. Настоящий Договор заключен сроком до «30» ноября 2018 года включительно. Срок аренды Нежилых помещений начинается исчисляться с «01» января 2018 года.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Стороны обязуются своевременно письменно извещать друг друга об изменениях реквизитов, указанных в разделе 11 настоящего Договора. Все риски, связанные с не уведомлением либо несвоевременным уведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом Договора.

Стороны имеют иные права и несут иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и (или) действующим законодательством РФ.

**3.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется:**

3.1.1. передать Арендатору Нежилые помещения по акту приема-передачи.

3.1.2. не препятствовать Арендатору в пользовании помещениями, прилегающими к нежилым помещениям, включая, но, не ограничиваясь, местами общего пользования, коридорами, лестницами, балконами и прочими помещениями;

3.1.3. не препятствовать Арендатору в пользовании помещениями, прилегающими к нежилым помещениям, включая, но, не ограничиваясь, местами общего пользования, коридорами, лестницами, балконами и прочими помещениями;

3.1.4. обеспечить бесперебойную подачу в арендуемые помещения электроэнергии и теплоснабжения в соответствии с действующими нормами;

3.1.5. обеспечить оптимальные показатели микроклимата в нежилых помещениях (температурный режим) в холодное время на уровне 20-23 градусов по Цельсию, в теплый период времени на уровне 23-25 градусов по Цельсию. Указанное условие договора является существенным для Арендатора.

3.1.6. обеспечить возможность Арендатору круглосуточно использовать арендуемые Нежилые помещения;

3.1.7. определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в момент передачи Нежилого помещения. Осуществлять вывоз ТБО;

3.1.8. Обеспечивать обслуживание общих зон, уборку и освещение общественной территории, лестниц, лифтов;

3.1.9. обеспечить бесперебойную работу лифтовых систем доставки пассажиров и грузов в Нежилые помещения (не менее двух лифтов для доставки пассажиров и одного лифта для доставки грузов);

3.1.10. своими силами и за свой счет производить замену плафонов и ламп освещения, расположенных в Нежилом помещении, с отнесением затрат по расходным материалам (люминесцентные лампы, лампы накаливания) на счет Арендатора;

3.1.11. за свой счет, своими силами, либо силами подрядной организации, на основании Договоров, заключенных Арендодателем производить утилизацию люминесцентных ламп освещения;

3.1.12. на основании заявок Арендатора, своими силами или силами ремонтно-эксплуатационной организации, производить текущий ремонт, за исключением косметического ремонта, Нежилом помещении;

3.1.13. предоставить Арендатору возможность организации внешних каналов связи, обеспечивающей пользование телефонной связью и Интернетом. Выбор операторов связи производится на усмотрение Арендатора без согласования с Арендодателем, с обязательным уведомлением об этом Арендодателя не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты начала выполнения работ;

3.1.14. предоставить возможность Арендатору осуществить ввод в здание оптоволоконной линии связи и монтажа приемо-передающего оборудования радиосвязи на крыше здания, а также прокладку кабелей внутри здания для установки оконечного оборудования линий связи на арендуемой площади;

3.1.15. предоставить Арендатору возможность установить слаботочную кабельную систему ЛВС и телефонии на арендуемых площадях. Выбор монтажной организации производится на усмотрение Арендатора без согласования с Арендодателем, с обязательным уведомлением об этом Арендодателя не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты начала выполнения работ;

3.1.16. предоставить Арендатору возможность установить систему видеонаблюдения (включая, при необходимости, установку внешних камер), систему контроля и управления доступом, а также охранную сигнализацию. Выбор монтажной организации производится на усмотрение Арендатора без согласования с Арендодателем, с обязательным уведомлением об этом Арендодателя.

Арендодатель передает элементы системы видеонаблюдения, системы контроля доступом и охранной сигнализации (объемные датчики, видеокамеры, считыватели карт доступа и иное оборудование этих систем), установленные в сдаваемых в аренду помещениях, в пользование Арендатора. Арендодатель предоставляет Арендатору возможность переключения вышеуказанных элементов системы видеонаблюдения, системы контроля доступом и охранной сигнализации на оборудование Арендатора. Арендатор обязуется предоставить в удобной для

него форме Арендодателю проект переключения системы видеонаблюдения, охранной сигнализации и системы контроля доступа на оборудование Арендатора. Плата за пользование элементами систем видеонаблюдения, системы управления доступом и охранной сигнализации включена в стоимость аренды. Все конструктивные изменения и доработки систем видеонаблюдения, контроля доступом и охранной сигнализации, производимые по инициативе Арендатора, в Нежилом помещении производятся за счет Арендатора;

3.1.17. предоставить Арендатору право, при необходимости, заключить договор на охрану с Отделом вневедомственной охраны МВД, с обязательным уведомлением об этом Арендодателя;

3.1.18. Арендодатель предоставляет Арендатору право самостоятельно организовать охрану арендуемого Нежилого помещения, с привлечением собственного или наемного персонала;

3.1.19. поддерживать Нежилые помещения в технически исправном состоянии;

3.1.20. незамедлительно, за свой счет, устранять неисправности, аварии и их последствия в сетях электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, канализации/водоотведения, сантехники, кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляции, пожаротушения, слаботочных систем (антенны, кабели), лифтовых систем доставки пассажиров и грузов в Нежилые помещения и других инженерных сетей, систем, оборудования и коммуникаций, за исключением аварий, которые возникли в Нежилых помещениях вследствие виновных действий Арендатора;

3.1.21. обеспечить Помещение электроэнергией мощностью не менее 200 (двухсот) кВт в час;

3.1.22. обеспечить оптимальные показатели микроклимата в нежилых помещениях (температурный режим) в холодное время на уровне 20-23 градусов по Цельсию, в теплый период времени на уровне 23-25 градусов по Цельсию. Указанное условие договора является существенным для Арендатора;

3.1.23. ежемесячно, не позднее 5-го числа следующего за отчетным месяцем, Арендодатель обязан предоставить Арендатору Акт сдачи-приемки оказанных услуг по аренде и счет-фактуру, оформленные в соответствии с требованиями НК РФ;

3.1.24. выполнять предписания соответствующих служб в отношении противопожарной безопасности;

3.1.25. не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня, до даты оплаты, указанной в п. 5.4. настоящего Договора, выставить Арендатору счета на оплату;

3.1.26. при расторжении настоящего Договора принять от Арендатора Нежилые помещения по акту приема-передачи (возврата) Нежилого помещения.

### **3.2. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель имеет право:**

3.2.1. уведомив Арендатора, не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты предстоящего осмотра, и в присутствии его уполномоченного представителя, осматривать Нежилые помещения с целью проверки технического состояния Нежилых помещений его инженерных сетей, систем, оборудования и коммуникаций, соблюдения Арендатором условий их использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

3.2.2. доступа в Нежилые помещения для проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Здания, либо для ликвидации неисправностей в Здании, инженерных сетях, системах, оборудовании и коммуникациях, обслуживающих Здание, находящихся внутри Нежилых помещений или составляющих их часть, а также для исполнения прочих обязанностей Арендодателя по обслуживанию Здания, инженерных сетей, систем, оборудования и коммуникаций Здания. Такой доступ предварительно не позднее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней, письменно согласовывается с Арендатором. Арендодатель обязуется проводить необходимые работы в Нежилом помещении в нерабочие часы, за исключением случаев, когда обстоятельства обоснованно требуют проведения таких работ в рабочие часы;

3.2.3. несмотря на иные положения настоящего Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа (затопление, пожар, аварии в инженерных сетях, системах, оборудовании и коммуникациях и т.п.), Арендодатель имеет беспрепятственное право доступа в Нежилые помещения без уведомления

и присутствия уполномоченных представителей Арендатора, с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия;

3.2.4. право доступа в Нежилые помещения для показа Нежилых помещений потенциальным покупателям или арендаторам в течение последних 2 (двух) месяцев аренды, не позднее, чем за 2 (два) дня известив Арендатора о дате посещения;

3.2.5. разместить на электронном табло, расположенном на первом этаже при входе в Здание наименование Арендатора. Стоимость данной услуги уже включена в арендную плату и дополнительно не оплачивается.

### **3.3. В соответствии с настоящим Договором Арендатор обязан:**

3.3.1. использовать Нежилые помещения по их прямому по назначению;

3.3.2. в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать Арендодателю арендную плату;

3.3.3. содержать арендуемое помещение в порядке, предусмотренном санитарными и техническими нормами эксплуатации и противопожарными правилами;

3.3.4. своевременно сообщать Арендодателю обо всех неисправностях в инженерных сетях, системах, оборудовании и коммуникациях;

3.3.5. не нарушать правила эксплуатации энергосетей и коммуникаций, не использовать инженерные сети, системы, оборудование и коммуникации Нежилого помещения/Здания в иных целях, нежели те, для которых они предназначены, или с превышением их проектной мощности;

3.3.6. устранять неисправности коммуникаций возникших в связи с виновными действиями Арендатора (самостоятельно либо через ремонтно-эксплуатационную службу);

3.3.7. самостоятельно и за свой счёт обеспечивать уборку Нежилого помещения;

3.3.8. назначить ответственного за соблюдение требований противопожарной безопасности;

3.3.9. поддерживать Нежилые помещения в технически исправном состоянии, а именно: за свой счет производить косметический ремонт Нежилых помещений без дополнительных согласований с Арендодателем;

3.3.10. принимать в разумные сроки все необходимые и возможные меры по предотвращению аварий и устранению их последствий, произошедших в Нежилых помещениях, при наличии вины Арендатора в возникновении аварии;

3.3.11. соблюдать установленные действующим законодательством РФ нормы и правила технической, санитарной, экологической и электробезопасности;

3.3.12. соблюдать установленные Арендодателем правила пользования местами общего пользования в Здании, при этом нормы и правила, установленные Арендодателем не должны препятствовать использованию Нежилых помещений Арендатором установленным назначениям;

3.3.13. самостоятельно и за свой счет обеспечить сохранность своего имущества, находящегося в общественных местах Здания от противоправных действия третьих лиц.

3.3.14. по расторжении настоящего Договора освободить Нежилые помещения и передать их по передаточному акту Арендодателю в состоянии с учетом нормального износа.

### **3.4. В соответствии с настоящим Договором Арендатор имеет право:**

3.4.1. с предварительного письменного согласия Арендодателя своими силами и за свой счет производить улучшения Нежилого помещения. Все улучшения должны быть произведены с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ;

3.4.2. оснащать арендуемые помещения необходимым для работы оборудованием;

3.4.3. с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет размещать на фасаде Здания вывески, рекламу. Размещение вывесок и рекламы должно быть осуществлено с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ и действующим законодательством г. Москвы;

3.4.4. сдавать Нежилые помещения в субаренду иным лицам без согласия Арендодателя, оставаясь ответственным за их действия как за свои собственные;

3.4.5. право владения и пользования арендуемыми помещениями, право входа и выхода в/из Нежилых помещений круглосуточно, включая выходные и праздничные дни;

3.5. Арендатор не имеет право использовать право аренды Нежилых помещений в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц.

#### 4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

4.1. За владение и пользование арендуемыми Нежилыми помещениями Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату в размере 195 565 (сто девяносто пять тысяч пятьсот шестьдесят пять) рублей 50 копеек, в том числе НДС 18% - 29 832 (двадцать девять тысяч восемьсот тридцать два) рубля 03 копейки.

**Арендная плата включает в себя:**

- плату за владение и пользование помещениями;
- коммунальные и эксплуатационные услуги, включая, но не ограничиваясь;
- электроснабжение (в том числе обслуживание и замена дросселей и ламп освещения и их последующая утилизация);
- горячее и холодное водоснабжение;
- отопление;
- канализация/водоотведение;
- сантехника;
- кондиционирование;
- приточно-вытяжная вентиляция;
- пожаротушение;
- слаботочные системы (антенны, кабели);
- лифтовые системы доставки пассажиров и грузов в Нежилые помещения;
- электроэнергия;
- оборудованная система пожаротушения;
- слаботочные системы (антенны, кабели);
- вывоз ТБО;
- обслуживание общих зон и территории, уборку и освещение территории, лестниц, лифтов, кровли (включая её чистку от снега), мытье наружных окон не менее 2 (двух) раз в год;
- обслуживание других инженерных сетей, систем, оборудования и коммуникаций.

4.2. Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно, с даты начала срока аренды, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Арендная плата за неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней аренды в этом месяце.

4.3. Арендная плата уплачивается Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 11 настоящего Договора. Обязательство по оплате Арендной платы считается исполненным с момента поступления денежных средств на корреспондентский счет банка, в котором открыт расчетный счет Арендодателя.

4.4. Оплата арендной платы производится на основании выставляемых Арендодателем счетов.

#### 5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Арендатор не имеет право передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по настоящему Договору (в том числе в доверительное управление) без предварительного письменного согласия Арендодателя, за исключением случаев универсального правопреемства, в связи с реорганизацией Арендатора. В случае реорганизации Арендатора, условия настоящего договора, в отношении правопреемника Арендатора, остаются неизменными.

5.2. Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений и без дополнительного согласия Арендатора продать Нежилые помещения третьим лицам, передать права и обязанности по настоящему Договору новому собственнику, либо любым иным образом распорядиться своими правами на Нежилые помещения (как в целом, так и в части) и своими правами по настоящему Договору (как в целом, так и в части). При этом Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме в течение 30 (тридцати) дней до момента осуществления любого из вышеуказанных действий.



5.3. Все неотделимые улучшения Нежилого помещения, произведенные Арендатором в течение срока аренды, в том числе и с согласия Арендодателя, переходят в собственность Арендодателя. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе или по вине Арендодателя, Арендодатель обязан компенсировать расходы Арендатора, по улучшению имущества, понесенные Арендатором.

5.4. Все отделимые улучшения являются собственностью Арендатора, при этом при прекращении Договора аренды Стороны вправе согласовать возможность передачи Арендатором Арендодателю отделимых улучшений, определив размер и порядок компенсации их стоимости.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и(или) настоящим Договором.

6.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором любых денежных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа. Штрафные санкции начисляются, и оплачиваются Арендатором только в случае выставления Арендодателем соответствующей претензии. Пеня оплачивается Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения письменной претензии от Арендодателя.

6.3. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски 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, как обоснованно считается, не зависят от Арендодателя, при условии, что Арендодатель совершил все разумные действия для предотвращения и устранения вышеуказанных негативных последствий для Арендатора;
- (г) любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

6.4. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора об обратном, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков в связи со всеми нарушениями настоящего Договора перед Арендатором ограничен суммой шестимесячной арендной платы.

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор аренды может быть изменен по обоюдному соглашению сторон, о чем составляется и подписывается дополнительное соглашение.

7.2. Расторжение настоящего Договора по соглашению Сторон, либо по желанию одной из Сторон, не освобождает Стороны от исполнения принятых, но неисполненных к моменту расторжения Договора обязательств по настоящему Договору.

7.3. Арендатор вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке как полностью, так в части помещений, письменно уведомив Арендодателя не позднее, чем за один календарный месяц до момента предполагаемого расторжения. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке до истечения срока аренды, письменно уведомив Арендатора не позднее, чем за шесть календарных месяцев до момента предполагаемого расторжения. В указанных случаях Стороны обязаны произвести окончательный расчет по арендным платежам и передать арендуемые Нежилые помещения по акту приема-передачи (возврата) Нежилого помещения.

## **8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ**

8.1. Стороны гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении информации и документации, полученной по настоящему договору.

8.2. С переданными документацией и информацией, имеющими конфиденциальный характер, могут быть ознакомлены лишь те лица, которые непосредственно связаны с исполнением настоящего договора.

8.3. Стороны примут все необходимые меры для предотвращения разглашения документации, информации или ознакомления с ними третьих лиц без согласия на то другой Стороны.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если исполнение оказалось невозможным вследствие наступления Обстоятельств непреодолимой силы. Надлежащим подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будет служить справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой РФ.

9.2. Сторона по договору, затронутая Обстоятельствами непреодолимой силы, должна немедленно известить телеграммой или с помощью факсимильной связи другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия Обстоятельства непреодолимой силы, препятствующих исполнению договорных обязательств. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Сторона, затронутая обстоятельством непреодолимой силы, не может на него ссылаться как на основание освобождения от ответственности.

9.3. В период действия Обстоятельств непреодолимой силы, которые освобождают Стороны от ответственности, выполнение обязательств по Договору приостанавливается, и санкции за неисполнение договорных обязательств не применяются. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом другой Стороны, продлевают срок выполнения договорных обязательств на период, по свое продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

9.4. Если действие Обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трех) месяцев, Стороны должны договориться о судьбе Договора. Если соглашение не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения. Обязанность доказывания наличия Обстоятельств непреодолимой силы возлагается на Сторону, ссылающуюся на такие обстоятельства.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора каждая из Сторон представляет другой Стороне заверенные копии следующих документов:

учредительных и иных документов Арендатора и Арендодателя (Устав, Учредительный договор при его наличии);

свидетельства о государственной регистрации Арендатора/Арендодателя/ свидетельства о включении в ЕГРЮЛ и присвоении ОГРН;

свидетельства о постановке на налоговый учет и присвоении ИНН;

документа об избрании единоличного исполнительного органа;

документа, подтверждающие полномочия лица подписавшего настоящий Договор.

10.2. Арендодатель гарантирует Арендатору, что заключение настоящего Договора, не является для Арендодателя крупной сделкой, установленной ст. 46 ФЗ «Об Обществах с ограниченной ответственностью», а также не является сделкой с заинтересованностью, установленной п. 45 ФЗ «Об Обществах с ограниченной ответственностью» и не требует одобрения общим собранием участников Арендодателя.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены письменно, подписаны обеими сторонами и содержат ссылки на настоящий Договор.

10.4. Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с заключением, изменением, дополнением, исполнением, прекращением, расторжением, односторонним отказом от исполнения Договора и/или признанием настоящего Договора недействительным, а также заключением нового договора аренды Нежилых помещения на новый срок подлежат рассмотрению Арбитражным судом г. Москвы в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством РФ.

10.5. Во всем остальном, непредусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель ООО «ТЕКСИС»

Арендатор ООО «НТС «Градиент»

Местонахождение: 115419, Москва, ул. Хавская, д. 24, корп. 1

ОГРН: 1037714013480 от 13.02.2003 г.

ИНН: 7714299269/КПП: 772501001

ОКВЭД 70.20.

ОКФС 16

ОКОПФ 65

ОКАТО 45296573000

ОКПО 14109019

р/с №40702810600000010587

в ОАО «НК Банк», БИК 044579278,

к/с 301018109000000000278

Тел./факс: (495) 785-00-50

Местонахождение: 129301, РФ, г. Москва, ул. Бориса Галушкина, дом 14, корпус 1.

ОГРН: 1027739304570 от 03.10.2002 г.

ИНН/КПП: 7720125736/771701001

ОКВЭД: 20.42

ОКПО: 41559676

ОКТМО: 45 349 000

Р/с: 40702810938040107854

в ПАО Сбербанк

К/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225

Тел. (495) 933-60-00, факс (495) 933-60-10

От Арендодателя  
Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»

от Арендатора  
Генеральный директор  
ООО «НТС «Градиент»

  
  
Г.В. Широкий

  
  
/Ю. А. Слуцкая

к Договору аренды Нежилых помещений  
№ 3 от «30» декабря 2017 г.

**Акт**  
**приема-передачи Нежилых помещений**

город Москва

«30» декабря 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г. Москвы 13.02.2003 года за ОГРН 1037714013480 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №004643010), в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «ИТС «Градиент» именуемое в дальнейшем «Арендатор», зарегистрированное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, 03 октября 2002 года, в реестре юридических лиц, за основным государственным регистрационным номером 1027739304570, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 005638173, в лице Генерального директора Слуцкой Юлии Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий Акт к Договору аренды Нежилых помещений № 2 от «20» июня 2017 года (в дальнейшем именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял от Арендодателя во временное возмездное владение и пользование (аренду) следующие Нежилые помещения № 22 площадью 145,6 кв.м., № 23 площадью 4,4 кв.м., расположенные на 3 этаже в Здании, находящемся по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29 (далее по тексту – «Здание»).

**Общая площадь арендуемых Нежилых помещений составляет 150 кв.м.**

2. Арендатор принимает арендуемые Нежилые помещения в том состоянии, в котором они фактически находятся на момент подписания настоящего акта. Арендатор претензий к Арендодателю по фактическому состоянию арендуемых Нежилых помещений не имеет.

3. Дата приема-передачи: «30» декабря 2017 года.

4. Сведения о местах для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора от Арендатора получены.

5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.

6. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**Подписи сторон**

Передал  
Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»


Принял  
Генеральный директор  
ООО «ИТС «Градиент»

  
 Ю.А. Слуцкая

## ДОГОВОР № 2 аренды нежилых помещений

город Москва

«20» июня 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г. Москвы 13.02.2003 года за ОГРН 1037714013480 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №004643010), в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «НТС «Градиент»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», зарегистрированное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, 03 октября 2002 года, в реестре юридических лиц, за основным государственным регистрационным номером 1027739304570, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 005638173 в лице Генерального директора Слуцкой Юлии Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений (далее – «Договор») о нижеследующем:

### ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иного не следует из контекста, используемые в настоящем Договоре аренды термины, будут иметь следующие значения:

«Здание» - означает Здание Делового центра «East Bridge», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29, в котором находятся Нежилые помещения.

«Нежилые помещения» - означают помещения, указанные в п. 1.1. настоящего Договора, передаваемые за плату во временное пользование, владение Арендодателем Арендатору.

«Арендная плата» - означает плату за пользование и владение Нежилыми помещениями, начисляемую с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилых помещений.

«Акт приема-передачи Нежилых помещений» - означает акт, подтверждающий факт передачи во временное владение и пользование Арендодателем Арендатору Нежилых помещений с целью использования Нежилых помещений под офис.

«Дата начала аренды» - дата подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилых помещений.

#### **Приложения:**

Приложение № 1 – Правила внутреннего распорядка Делового центра «East Bridge», расположенного по адресу: Москва, ул. Свободы, д.29

Приложение № 2 – поэтажный план 4 этажа

Приложение № 3 – поэтажный план 5 этажа

Приложение № 4 – поэтажный план надстройки

Приложение № 5 – Экспликация 4, 5 этажа и надстройки

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) нежилые помещения, расположенные в Здании, находящемся по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29 (далее по тексту – «Здание»), а именно:

- нежилые помещения, расположенные на 4 (четвертом) этаже:  
№ 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80 общей площадью 1 539,3 (одна тысяча пятьсот тридцать девять целых три десятых) кв. м;

- нежилые помещения, расположенные на 5 (пятом) этаже № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 общей площадью 1453,6 кв.м. (одна тысяча четыреста пятьдесят три целых шесть десятых) кв. м;

- нежилые помещения, расположенные в надстройке № 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16 общей площадью 299,6 (двести девяносто девять целых шесть десятых) кв. м.

Общая площадь всех арендуемых нежилых помещений составляет 3 292,5 (три тысячи двести девяносто две кв.м. *(далее по тексту - «Нежилые помещения»*).

1.2. На дату подписания настоящего Договора, передаваемые в аренду, нежилые помещения выделены зеленой линией на поэтажных планах 4 (четвертого), 5 (пятого) этажей и надстройки, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложения №№2,3,4), а также номера передаваемых в аренду комнат на 4, 5 этажах и надстройке обведены зеленым цветом на Экспликация, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложения № 5, 6, 7).

1.3. Нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

- 4 этаж за № 77-77-08/021/2010-052 от 09 февраля 2010 года;
- 5 этаж за № 77-77-08/021/2010-048, от 09 февраля 2010 года;
- надстройка за № 77-77-08/021/2010-049, от 09 февраля 2010.

1.4. Арендодатель заявляет и гарантирует Арендатору, что арендуемые Нежилые помещения никому не проданы, под арестом и запрещениям не состоят, притязания третьих лиц отсутствуют. Арендодатель уведомляет Арендатора, о том, что передаваемое в аренду Нежилое помещение находится в залоге у компании БОЛДЕА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД (BOLDEA HOLDINGS LIMITED), согласно Договора залога недвижимого имущества от «30» июня 2010 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве. Арендодатель заявляет и гарантирует, что согласие Залогодержателя на сдачу в аренду вышеуказанных нежилых помещений Арендодателем получено.

1.5. Нежилые помещения передаются для использования под офис.

## 2. СРОК АРЕНДЫ:

2.1. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок. Срок аренды Нежилых помещений начинает исчисляться с момента передачи Арендатору нежилых Помещений, что оформляется подписанием Сторонами Акта приема-передачи Нежилых помещений. Акт приема-передачи Нежилых помещений оформляется Сторонами, в отношении помещений, не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Стороны обязуются своевременно письменно извещать друг друга об изменениях реквизитов, указанных в разделе 12 настоящего Договора. Все риски, связанные с не уведомлением либо несвоевременным уведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом Договора.

Стороны имеют иные права и несут другие обязанности, предусмотренные настоящим Договором и (или) действующим законодательством РФ.

### 3.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется:

- 3.1.1. передать Арендатору нежилые помещения по акту приема-передачи.
- 3.1.2. не препятствовать Арендатору в пользовании помещениями, прилегающими к нежилым помещениям, включая, но, не ограничиваясь, местами общего пользования, коридорами, лестницами, балконами и прочими помещениями;

3.1.3. не препятствовать Арендатору в пользовании помещениями, прилегающими к нежилым помещениям, включая, но, не ограничиваясь, местами общего пользования, коридорами, лестницами, балконами и прочими помещениями;

3.1.4. обеспечить бесперебойную подачу в арендуемые помещения электроэнергии и теплоснабжения, водоснабжения в соответствии с действующими нормами;

3.1.5. обеспечить оптимальные показатели микроклимата в нежилых помещениях (температурный режим) в холодное время на уровне 20-23 градусов по Цельсию, в теплый период времени на уровне 23-25 градусов по Цельсию. Указанное условие договора является существенным для Арендатора.

3.1.6. обеспечить возможность Арендатору круглосуточно использовать арендуемые Нежилые помещения;

3.1.7. определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в момент передачи Нежилых помещений. Обеспечить предоставление 2 (двух) штук мусорных контейнеров объемом 0,8 куб. м. в сутки ежедневно (включая выходные и праздничные дни).

Осуществлять вывоз ТБО;

3.1.8. Обеспечивать обслуживание общих зон и прилегающей к Зданию территории, уборку и освещение общественной территории, лестниц, лифтов, кровли (включая ее очистку от снега), мытье наружных окон не менее 2 (двух) раз в год;

3.1.9. обеспечить бесперебойную работу лифтовых систем доставки пассажиров и грузов в Нежилые помещения (не менее двух лифтов для доставки пассажиров и одного лифта для доставки грузов);

3.1.10. своими силами и за свой счет производить замену плафонов и ламп освещения, расположенных в Нежилые помещениях, с отнесением затрат по расходным материалам (люминесцентные лампы, лампы накаливания) на счет Арендатора;

3.1.11. за свой счет, своими силами, либо силами подрядной организации, на основании Договоров, заключенных Арендодателем производить утилизацию люминесцентных ламп освещения;

3.1.12. на основании заявок Арендатора, своими силами или силами ремонтно-эксплуатационной организации, производить текущий ремонт, за исключением косметического ремонта, Нежилых помещений;

3.1.13. предоставить Арендатору возможность организации внешних каналов связи, обеспечивающей пользование телефонной связью и Интернетом. Выбор операторов связи производится на усмотрение Арендатора без согласования с Арендодателем, с обязательным уведомлением об этом Арендодателя не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты начала выполнения работ;

3.1.14. предоставить Арендатору осуществить ввод в здание оптоволоконной линии связи и монтажа приемно-передающего оборудования радиосвязи на крыше здания, а также прокладку кабелей внутри здания для установки оконечного оборудования линий связи на арендуемой площади;

3.1.15. предоставить Арендатору возможность установить слаботочную кабельную систему ЛВС и телефонии на арендуемых площадях. Выбор монтажной организации производится на усмотрение Арендатора без согласования с Арендодателем, с обязательным уведомлением об этом Арендодателя не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты начала выполнения работ;

3.1.16. предоставить Арендатору возможность установить систему видеонаблюдения (включая, при необходимости, установку внешних камер), систему контроля и управления доступом, а также охранную сигнализацию. Выбор монтажной организации производится на усмотрение Арендатора без согласования с Арендодателем, с обязательным уведомлением об этом Арендодателя.

Арендодатель передает элементы системы видеонаблюдения, системы контроля доступом и охранной сигнализации (объемные датчики, видеокамеры, считыватели карт доступа и иное оборудование этих систем), установленные в сдаваемых в аренду помещениях, в пользование Арендатора. Арендодатель предоставляет Арендатору возможность переключения вышеуказанных элементов системы видеонаблюдения, системы контроля доступом и охранной сигнализации на оборудование Арендатора. Арендатор обязуется предоставить в удобной для него форме Арендодателю проект переключения системы видеонаблюдения, охранной сигнализации и системы контроля доступа на оборудование Арендатора. Плата за пользование элементами систем

видеонаблюдения, системы управления доступом и охранной сигнализации включена в стоимость аренды. Все конструктивные изменения и доработки систем видеонаблюдения, контроля доступом и охранной сигнализации, производимые по инициативе Арендатора, в Нежилых помещениях производятся за счет Арендатора;

3.1.17. предоставить Арендатору право, при необходимости, заключить договор на охрану с Отделом вневедомственной охраны МВД, с обязательным уведомлением об этом Арендодателя;

3.1.18. Арендодатель предоставляет Арендатору право самостоятельно организовать охрану арендуемых Нежилых помещений, с привлечением собственного или наемного персонала;

3.1.19. поддерживать Нежилые помещения в технически исправном состоянии, за свой счет производить капитальный ремонт Нежилых помещений в сроки, согласованные с Арендатором;

3.1.20. незамедлительно, за свой счет устранять неисправности, аварии и их последствия в сетях электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, канализации/водоотведения, сантехники, кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляции, пожаротушения, слаботочных систем (антенны, кабели), лифтовых систем доставки пассажиров и грузов в Нежилые помещения и других инженерных сетей, систем, оборудования и коммуникаций, за исключением аварий, которые возникли в Нежилых помещениях вследствие виновных действий Арендатора;

3.1.21. обеспечить Помещение электроэнергией мощностью не менее 200 (двухсот) кВт в час;

3.1.22. обеспечить оптимальные показатели микроклимата в нежилых помещениях (температурный режим) в холодное время на уровне 20-23 градусов по Цельсию, в теплый период времени на уровне 23-25 градусов по Цельсию. Указанное условие договора является существенным для Арендатора;

3.1.23. ежемесячно, не позднее 5-го числа следующего за отчетным месяцем, Арендодатель обязан предоставить Арендатору Акт сдачи-приемки оказанных услуг на постоянную часть арендной платы и переменную часть соответственно и счет-фактуру, оформленные в соответствии с требованиями НК РФ;

3.1.24. выполнять предписания соответствующих служб в отношении противопожарной безопасности;

3.1.25. не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня, до даты оплаты, указанной в п. 5.4: настоящего Договора, выставить Арендатору счета на оплату;

3.1.26. при расторжении настоящего Договора принять от Арендатора Нежилые помещения по акту приема-передачи (возврата) нежилых помещений.

### **3.2. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель имеет право:**

3.2.1. уведомив Арендатора, не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты предстоящего осмотра, и в присутствии его уполномоченного представителя, осматривать Нежилые помещения с целью проверки технического состояния Нежилых помещений и его инженерных сетей, систем, оборудования и коммуникаций, соблюдения Арендатором условий их использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

3.2.2. доступа в Нежилые помещения для проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Здания, либо для ликвидации неисправностей в Здании, инженерных сетях, системах, оборудовании и коммуникациях, обслуживающих Здание, находящихся внутри Нежилых помещений или составляющих их часть, а также для исполнения прочих обязанностей Арендодателя по обслуживанию Здания, инженерных сетей, систем, оборудования и коммуникаций Здания. Такой доступ предварительно не позднее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней, письменно согласовывается с Арендатором. Арендодатель обязуется проводить необходимые работы в Нежилых помещениях в нерабочие часы, за исключением случаев, когда обстоятельства обоснованно требуют проведения таких работ в рабочие часы;

3.2.3. несмотря на иные положения настоящего Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа (затопление, пожар, аварии в инженерных сетях, системах, оборудовании и коммуникациях и т.п.), Арендодатель имеет беспрепятственное право доступа в Нежилые помещения без уведомления и присутствия уполномоченных представителей Арендатора, с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия;



3.2.4. право доступа в Нежилые помещения для показа Нежилых помещений потенциальным покупателям или арендаторам в течение последних 2 (двух) месяцев аренды, не позднее чем за 2 (два) дня известив Арендатора о дате посещения;

3.2.5. разместить на электронном табло, расположенном на первом этаже при входе в Здание наименование Арендатора. Стоимость данной услуги уже включена в арендную плату и дополнительно не оплачивается.

### **3.3. В соответствии с настоящим Договором Арендатор обязан:**

3.3.1. использовать Нежилые помещения по их прямому по назначению;

3.3.2. в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать Арендодателю арендную плату;

3.3.3. содержать арендуемое помещение в порядке, предусмотренном санитарными и техническими нормами эксплуатации и противопожарными правилами;

3.3.4. своевременно сообщать Арендодателю обо всех неисправностях в инженерных сетях, системах, оборудовании и коммуникациях;

3.3.5. не нарушать правила эксплуатации энергосетей и коммуникаций, не использовать инженерные сети, системы, оборудование и коммуникации Нежилых помещений/Здания в иных целях, нежели те, для которых они предназначены, или с превышением их проектной мощности;

3.3.6. устранять неисправности коммуникаций возникших в связи с виновными действиями Арендатора (самостоятельно либо через ремонтно-эксплуатационную службу);

3.3.7. самостоятельно и за свой счёт обеспечивать уборку Нежилых помещений;

3.3.8. назначить ответственного за соблюдение требований противопожарной безопасности;

3.3.9. поддерживать Нежилые помещения в технически исправном состоянии, а именно: за свой счет производить косметический ремонт Нежилых помещений без дополнительных согласований с Арендодателем;

3.3.10. принимать в разумные сроки все необходимые и возможные меры по предотвращению аварий и устранению их последствий, произошедших в Нежилых помещениях, при наличии вины Арендатора в возникновении аварии;

3.3.11. соблюдать установленные действующим законодательством РФ нормы и правила технической, санитарной, экологической и электробезопасности;

3.3.12. соблюдать установленные Арендодателем правила пользования местами общего пользования в Здании, при этом нормы и правила, установленный Арендодателем не должны препятствовать использованию Нежилых помещений Арендатором установленным назначениям;

3.3.13. самостоятельно и за свой счет обеспечить сохранность своего имущества, находящегося в общественных местах Здания от противоправных действия третьих лиц.

3.3.14. по расторжении настоящего Договора освободить Нежилые помещения и передать их по передаточному акту Арендодателю в состоянии с учетом нормального износа.

### **3.4. В соответствии с настоящим Договором Арендатор имеет право:**

3.4.1. с предварительного письменного согласия Арендодателя своими силами и за свой счет производить улучшения Нежилых помещений (перепланировку, перестановку, замену или установку инженерных сетей, систем, оборудования и коммуникаций, охранной сигнализации, оборудования инженерно-технической защиты и т.п.). Все улучшения должны быть произведены с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ;

3.4.2. оснащать арендуемые помещения необходимым для работы оборудованием;

3.4.3. с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет размещать на фасаде Здания вывески, рекламу. Размещение вывесок и рекламы должно быть осуществлено с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ и действующим законодательством г. Москвы;

3.4.4. сдавать Нежилые помещения в субаренду иным лицам без согласия Арендодателя, оставаясь ответственным за их действия как за свои собственные;

3.4.5. право владения и пользования арендуемыми помещениями, право входа и выхода в/из Нежилых помещений круглосуточно, включая выходные и праздничные дни;

3.5. Арендатор не имеет право использовать право аренды Нежилых помещений в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц.

#### 4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

4.1. За владение и пользование арендуемыми Нежилыми помещениями Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату, которая состоит из Постоянной части арендной платы и Переменной части арендной платы.

**Постоянная часть арендной платы включает в себя:**

- плату за владение и пользование помещениями;
- коммунальные и эксплуатационные услуги, включая, но не ограничиваясь;
- электроснабжение (в том числе обслуживание и замена дросселей и ламп освещения и их последующая утилизация);
- горячее и холодное водоснабжение;
- отопление;
- канализация/водоотведение;
- сантехника;
- кондиционирование;
- приточно – вытяжная вентиляция;
- пожаротушение;
- слаботочные системы (антенны, кабели);
- лифтовые системы доставки пассажиров и грузов в Нежилые помещения;
- электроэнергия;
- оборудованная система пожаротушения;
- слаботочные системы (антенны, кабели);
- предоставление 2 (двух) штук мусорных контейнеров объемом 0,8 (ноль целых и восемь сотых) куб.м в сутки ежедневно (включая выходные дни);
- вывоз ТБО;
- обслуживание общих зон и территории, уборку и освещение территории, лестниц, лифтов, кровли (включая её чистку от снега), мытье наружных окон не менее 2 (двух) раз в год;
- обслуживание других инженерных сетей, систем, оборудования и коммуникаций.

Индексация Постоянной части арендной платы по инициативе Арендодателя, возможна, начиная с 3 (третьего) года аренды. Сумма арендной платы индексируется на величину официальной инфляции за предшествующий год, но не более чем на 10 (десять) процентов.

**Переменная часть арендной платы** включает в себя плату за предоставление парковочных мест, расположенных на территории Здания, в котором находятся арендуемые Нежилые помещения в количестве 60 (шестьдесят) машиномест из расчёта: 1 (одно) машиноместо – 3000 (три тысячи) рублей в месяц, в том числе НДС 18% - 457 (четыреста пятьдесят семь) рублей 62 копейки.

**Постоянная часть Арендной платы** за пользование и владение арендуемыми Нежилыми помещениями, составляет – 15 645 (пятнадцать тысяч шестьсот сорок пять) рублей 24 копейки за 1 кв. метр в год, в том числе НДС 18% - 2 386 (две тысячи триста восемьдесят шесть) рублей 56 копеек.

4.2. Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно, с даты подписания Сторонами акта приема-передачи нежилых помещений, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Арендная плата за неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней аренды в этом месяце.

4.3. Арендная плата уплачивается Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 12 настоящего Договора. Обязательство по оплате Арендной платы считается исполненным с момента списания денежных средств с корреспондентского счета банка, в котором открыт расчетный счет Арендатора.

4.4. Оплата арендной платы производится на основании выставляемых Арендодателем счетов.

#### 5. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ.

5.1. В качестве обеспечения выполнения обязательств Арендатора по возмещению ущерба в случае причинения вреда Нежилым помещениям, либо обязательств по оплате арендуемых Нежилых помещений, Арендатор обязуется перечислить на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 13 настоящего Договора, денежную сумму в размере, равном 1 (одному) размеру постоянной части месячной арендной платы, что составляет сумму – 4 292 662 (четыре миллиона двести

девятью тысячами шестьсот шестьдесят два) рубля 72 копейки, в том числе НДС 18% - 654 812 (шестьсот пятьдесят четыре тысячи восемьсот двенадцать) рублей 95 копеек, (далее – «Обеспечительный платеж»).

5.2. В случае увеличения Сторонами размера постоянной части арендной платы, размер Обеспечительного платежа подлежит доплате в течение 7 (семи) банковских дней с момента подписания Сторонами дополнительного соглашения, или с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилых помещений, на соответствующую сумму, на которую увеличилась постоянная часть месячной арендной платы.»

5.3. Стороны договорились, что Арендодатель, на основании письменной претензии, с приложением к претензии документов, подтверждающих нарушения, допущенные Арендатором, при условии согласия Арендатора, с предъявленной претензией, вправе удержать из Обеспечительного платежа:

любые суммы, подлежащие уплате Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора, и не уплаченные Арендатором в срок, определенный настоящим Договором;

любые суммы убытков, понесенные Арендодателем в результате причинения Арендатором ущерба Нежилым помещениям, Зданию, имуществу Арендодателя либо третьих лиц.

5.4. Удержание Арендодателем из сумм обеспечительного платежа убытков, причиненных Арендатором, либо сумм подлежащих уплате Арендатором осуществляется следующим образом:

В случае возникновения у Арендодателя претензий к Арендатору, Арендодатель направляет в адрес Арендатора письменную претензию с указанием допущенного Арендатором нарушения, с приложением документов, подтверждающих данное нарушение.

Арендатор в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения претензии обязан рассмотреть ее и направить Арендодателю ответ на претензию.

В случае согласия Арендатора с предъявленной претензией, Арендодатель вправе удержать требуемую сумму из обеспечительного платежа, либо Арендатор вправе, перечислить требуемую сумму на расчетные счет Арендодателя, без удержания Арендодателем требуемой суммы из Обеспечительного платежа.

5.5. В случае удержания, с согласия Арендатора, Арендодателем согласованных с Арендатором сумм, Арендатор обязан возполнить в течение 14 (четырнадцати) банковских дней, с даты такого удержания, сумму удержанную Арендодателем до возполнения 100% размера Обеспечительного платежа.

5.6. Стороны договорились, что Обеспечительный платеж, перечисленный Арендатором, во исполнение обязательств по настоящему Договору засчитывается как арендная плата за последний месяц аренды.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендатор не имеет право передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по настоящему Договору (в том числе в доверительное управление) без предварительного письменного согласия Арендодателя, за исключением случаев универсального правопреемства, в связи с реорганизацией Арендатора. В случае реорганизации Арендатора, условия настоящего договора, в отношении правопреемника Арендатора, остаются неизменными.

6.2. Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений и без дополнительного согласия Арендатора продать Нежилые помещения третьим лицам, передать права и обязанности по настоящему Договору новому собственнику, либо любым иным образом распорядиться своими правами на Нежилые помещения (как в целом, так и в части) и своими правами по настоящему Договору (как в целом, так и в части). При этом Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме в течение 30 (тридцати) дней до момента осуществления любого из вышеуказанных действий.

6.3. Все неотделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, в том числе и с согласия Арендодателя, переходят в собственность Арендодателя. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе или по вине Арендодателя, Арендодатель обязан компенсировать расходы Арендатора, по улучшению имущества, понесенные Арендатором.

6.4. Все отдельные улучшения являются собственностью Арендатора, при этом при прекращении Договора аренды Стороны вправе согласовать возможность передачи Арендатором Арендодателю отдельных улучшений, определив размер и порядок компенсации их стоимости.

#### **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и(или) настоящим Договором.

7.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором любых денежных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа. Штрафные санкции начисляются, и оплачиваются Арендатором только в случае выставления Арендодателем соответствующей претензии. Пени оплачиваются Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения письменной претензии от Арендодателя.

7.3. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски 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, как обоснованно считается, не зависят от Арендодателя, при условии, что Арендодатель совершил все разумные действия для предотвращения и устранения вышеуказанных негативных последствий для Арендатора;
- (г) любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

7.4. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора об обратном, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков в связи со всеми нарушениями настоящего Договора перед Арендатором ограничен суммой шестимсячной арендной платы.

#### **8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий договор аренды может быть изменен по обоюдному согласию сторон, о чем составляется и подписывается дополнительное соглашение.

8.2. Расторжение настоящего Договора по соглашению Сторон, либо по желанию одной из Сторон, не освобождает Стороны от исполнения принятых, но неисполненных к моменту расторжения Договора обязательств по настоящему Договору.

8.3. Арендатор вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке как полностью, так в части помещений, письменно уведомив Арендодателя не позднее, чем за три календарных месяца до момента предполагаемого расторжения. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке до истечения срока аренды, письменно уведомив Арендатора не позднее, чем за двенадцать календарных месяцев до момента предполагаемого расторжения. В указанных случаях Стороны обязаны произвести окончательный расчет по арендным платежам и передать арендуемые нежилые помещения по акту приема-передачи (возврата) нежилых помещений.

#### **9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ**

9.1. Стороны гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении информации и документации, полученной по настоящему договору.

9.2. С переданными документацией и информацией, имеющими конфиденциальный характер, могут быть ознакомлены лишь те лица, которые непосредственно связаны с исполнением настоящего договора.

9.3. Стороны примут все необходимые меры для предотвращения разглашения документации,

информации или ознакомления с ними третьих лиц без согласия на то другой Стороны.

#### **10. ФОРС-МАЖОР**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если исполнение оказалось невозможным вследствие наступления Обстоятельств непреодолимой силы. Надлежащим подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будет служить справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой РФ.

10.2. Сторона по договору, затронутая Обстоятельствами непреодолимой силы, должна немедленно известить телеграммой или с помощью факсимильной связи другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия Обстоятельства непреодолимой силы, препятствующих исполнению договорных обязательств. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Сторона, затронутая обстоятельством непреодолимой силы, не может на него ссылаться как на основание освобождения от ответственности.

10.3. В период действия Обстоятельств непреодолимой силы, которые освобождают Стороны от ответственности, выполнение обязательств по Договору приостанавливается, и санкции за неисполнение договорных обязательств не применяются. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом другой Стороны, продлевают срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

10.4. Если действие Обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трех) месяцев, Стороны должны договориться о судьбе Договора. Если соглашение не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения. Обязанность доказывания наличия Обстоятельств непреодолимой силы возлагается на Сторону, ссылающуюся на такие обстоятельства.

#### **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора каждая из Сторон представляет другой Стороне заверенные копии следующих документов:

учредительных и иных документов Арендатора и Арендодателя (Устав, Учредительный договор при его наличии);

свидетельства о государственной регистрации Арендатора/Арендодателя/ свидетельства о включении в ЕГРЮЛ и присвоении ОГРН;

свидетельства о постановке на налоговый учет и присвоении ИНН;

документа об избрании единоличного исполнительного органа;

документа, подтверждающие полномочия лица подписавшего настоящий Договор.

11.2. Арендодатель гарантирует Арендатору, что заключение настоящего Договора, не является для Арендодателя крупной сделкой, установленной ст. 46 ФЗ «Об Обществах с ограниченной ответственностью», а также не является сделкой с заинтересованностью, установленной п. 45 ФЗ «Об Обществах с ограниченной ответственностью» и не требует одобрения общим собранием участников Арендодателя.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены письменно, подписаны обеими сторонами и содержат ссылки на настоящий Договор.

11.4. Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с заключением, изменением, дополнением, исполнением, прекращением, расторжением, односторонним отказом от исполнения Договора и/или признанием настоящего Договора недействительным, а также заключением нового договора аренды Нежилых помещения на новый срок подлежат рассмотрению Арбитражным судом г. Москвы в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством РФ.

11.5. Во всем остальном, непредусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.6. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель ООО «ТЕКСИС»

Арендатор ООО «НТС «Градиент»

Местонахождение: 115419, Москва, ул. Хавская,  
д. 24, корп. 1

ОГРН: 1037714013480 от 13.02.2003 г.

ИНН: 7714299269/КПП: 772501001

ОКВЭД 70.20.

ОКФС 16

ОКОПФ 65

ОКАТО 45296573000

ОКПО 14109019

р/с №40702810600000010587

в ОАО «НК Банк», БИК 044579278,

к/с 30101810900000000278

Тел./факс: (495) 785-00-50

Местонахождение: 129301, РФ, г. Москва, ул.  
Бориса Галушкина, дом 14, корпус 1.

ОГРН: 1027739304570 от 03.10.2002 г.

ИНН/КПП: 7720125736/771701001

ОКВЭД: 20.42

ОКПО: 41559676

ОКТМО: 45 349 000

Р/с: 40702810938040107854

в ПАО Сбербанк

К/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225

Тел. (495) 933-60-00, факс (495) 933-60-10

От Арендодателя  
Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»



В. Широкий

от Арендатора  
Генеральный директор  
ООО «НТС «Градиент»



ЛЮ. А. Слущкая

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**  
**к Договору № 2 аренды нежилых помещений от «20» июня 2017 года.**

г. Москва

«01» июня 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 14 по Северному административному округу г. Москвы 13.02.2003 года за ОГРН 1037714013480 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №004643010), в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

**Общество с ограниченной ответственностью «НТС «Градиент»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», зарегистрированное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, 03 октября 2002 года, в реестре юридических лиц, за основным государственным регистрационным номером 1027739304570, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 005638173 в лице Генерального директора Слуцкой Юлии Анатольевны, действующей на основании Устава,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору № 2 аренды нежилых помещений (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Стороны пришли к соглашению, исключить статью 5 Договора в полном объеме.**

**1.1.** В связи с исключением статьи 5 из Договора в полном объеме, Стороны договорились засчитать Обеспечительный платеж, в размере 4 292 662 (четыре миллиона двести девяносто две тысячи шестьсот шестьдесят два) рубля 72 копейки, в счет оплаты Арендатором основной части арендной платы за май 2018 года. Сумма переменной части арендной платы, установленной пунктом 4.1. настоящего Договора, оплачивается Арендатором в сроки, установленные договором.

**2. Стороны договорились внести изменения в пункт 8.3. договора и изложить его в следующей редакции:**

«Арендатор вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке как полностью, так в части помещений, письменно уведомив Арендодателя не позднее, чем за три календарных месяца до момента предполагаемого расторжения.

Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке до истечения срока аренды, письменно уведомив Арендатора не позднее, чем за двадцать четыре календарных месяца до момента предполагаемого расторжения.

В указанных случаях Стороны обязаны произвести окончательный расчет по арендным платежам и передать арендуемые нежилые помещения по акту приема-передачи (возврата) нежилых помещений.»

**3.** Принимая во внимание, что нежилые помещения, арендуемые по Договору, находятся в залоге у компании БОЛДЕА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД (BOLDEA HOLDINGS LIMITED), Арендодатель подтверждает, что им получено согласие Залогодержателя на заключение Арендодателем настоящего Дополнительного соглашения, на указанных в нем условиях.

**4.** Учитывая, что в отношении Арендодателя Арбитражным судом г. Москвы от 31 января 2018 года введена процедура наблюдения, временным управляющим Арендодателя утвержден арбитражный управляющий Семченко Евгений Владимирович, (ИНН 771670568725), который согласен на заключение настоящего Дополнительного соглашения на условиях в нем изложенных, что подтверждается резолюцией временного управляющего на настоящем Дополнительном соглашении.

5. Все остальные условия Договора № 2 аренды нежилых помещений от «20» июня 2017 года, не затронутые в настоящем Дополнительном соглашении, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания и является неотъемлемой частью Договора № 2 аренды нежилых помещений от «20» июня 2017 года. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Временного управляющего Арендодателя.

#### ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя  
Генеральный директор  
ООО «Тексис»

  
м.п.  Г.В. Ивановский/

от Арендатора  
Генеральный директор  
ООО «НТС «Градиент»

  
О. А. Слуцкая/  


С условиями настоящего Дополнительного соглашения ознакомлен и согласен  
Временный управляющий  
ООО «ТЕКСИС»  
на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 31 января 2018 г.

  
Семченко Евгений Владимирович



## **ДОГОВОР АРЕНДЫ СКЛАДА № 01/10/2017-С**

г. Москва

«01» октября 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем **"Арендодатель"**, в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего(ей) на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «НТС «Градиент»**, именуемое в дальнейшем **"Арендатор"**, в лице Генерального директора Слуцкой Юлии Анатольевны, действующего(ей) на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые **"Стороны"**, а индивидуально – **"Сторона"**,

заключили настоящий договор аренды склада (далее по тексту – **"Договор"**) о нижеследующем:

### **1. Предмет договора**

1.1. В соответствии с условиями **"Договора"** **"Арендодатель"** обязуется предоставить **"Арендатору"** за плату во временное пользование нежилое помещение под хранение мебели и сопутствующих товаров к ней (далее по тексту – **"Недвижимое имущество"**). **"Недвижимое имущество"** указано в **"Описании недвижимости"** (Приложение №1 к **"Договору"**), которое является неотъемлемой частью **"Договора"**.

1.2. **"Арендодатель"** гарантирует, что на момент заключения **"Договора"**, **"Недвижимое имущество"** принадлежит **"Арендодателю"** на праве собственности, в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога, не обременено правами третьих лиц.

### **2. Срок действия договора**

2.1. **"Договор"** вступает в силу с 01 октября 2017 г и действует до 31 августа 2018 г.

2.2. Срок аренды **"Недвижимого имущества"** установлен **"Сторонами"** в приложении №1, являющемся неотъемлемой частью **"Договора"**.

### **3. Права и обязанности сторон**

3.1. **"Арендодатель"** обязуется:

3.1.1. Предоставить **"Недвижимое имущество"** **"Арендатору"** в порядке и на условиях **"Договора"**.

3.1.2. Письменно уведомить **"Арендатора"** обо всех скрытых недостатках **"Недвижимого имущества"** до передачи **"Недвижимого имущества"** **"Арендатору"**.

3.1.3. Письменно уведомить **"Арендатора"** о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду **"Недвижимое имущество"**.

3.1.4. Гарантировать, что **"Недвижимое имущество"** не будет истребовано у **"Арендатора"** по причине наличия каких-либо прав на **"Недвижимое имущество"** у третьих лиц на дату заключения **"Договора"** и/или в течение всего срока действия **"Договора"**.

3.1.5. Обеспечить своими силами и за свой счет хозяйственное обслуживание **"Недвижимого имущества"**.

3.2. **"Арендатор"** обязуется:

3.2.1. Вернуть **"Недвижимое имущество"** **"Арендодателю"** в надлежащем состоянии в соответствии с условиями **"Договора"**.

3.2.2. Обеспечить сохранность "Недвижимого имущества" с момента передачи "Недвижимого имущества" "Арендатору" и до возврата "Недвижимого имущества" "Арендодателю".

3.2.3. Использовать "Недвижимое имущество" согласно условиям "Договора" и в соответствии с назначением "Недвижимого имущества".

3.2.4. Вносить арендную плату в размерах, порядке и сроки, установленные "Договором".

3.2.5. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов и указания "Арендодателя" о принятии мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности "Арендатора" и ставящих под угрозу сохранность "Недвижимого имущества".

3.2.6. Немедленно извещать "Арендодателя" о всяком повреждении "Недвижимого имущества", аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести "Недвижимому имуществу" ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций.

3.2.7. Обеспечить представителям "Арендодателя" беспрепятственный доступ к "Недвижимому имуществу" для его осмотра и проверки соблюдения условий "Договора".

3.2.8. В случае досрочного расторжения "Договора" по основаниям, указанным в "Договоре", незамедлительно вернуть "Недвижимое имущество" "Арендодателю" в надлежащем состоянии.

3.3. "Арендодатель" вправе:

3.3.1. В любое время осуществлять проверку сохранности, состояния "Недвижимого имущества", а также использования его "Арендатором" в соответствии с назначением "Недвижимого имущества".

3.3.2. Давать "Арендатору" письменные указания, обязательные для исполнения "Арендатором", по вопросам принятия "Арендатором" мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате ненадлежащего использования "Арендатором" "Недвижимого имущества", ставящего под угрозу сохранность "Недвижимого имущества".

3.3.3. "Арендодатель", извещенный о требованиях "Арендатора", указанных в п. 3.4.1 "Договора" или о его намерении устранить недостатки "Недвижимого имущества" за счет "Арендодателя", вправе без промедления произвести замену предоставленного "Арендатору" "Недвижимого имущества" либо безвозмездно устранить недостатки "Недвижимого имущества". Если удовлетворение требований "Арендатора" или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных "Арендатору" убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

3.4. "Арендатор" вправе:

3.4.1. При обнаружении недостатков, полностью или частично препятствующих пользованию "Недвижимого имущества" по своему выбору:

- потребовать от "Арендодателя" либо безвозмездного устранения недостатков "Недвижимого имущества", либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков "Недвижимого имущества";

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом "Арендодателя";

- потребовать досрочного расторжения "Договора".

3.4.2. Только с письменного согласия "Арендодателя" сдавать "Недвижимое имущество" в субаренду и передавать свои права и обязанности по "Договору" другому лицу (перенаем), предоставлять "Недвижимое имущество" в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив либо отчуждать "Недвижимое имущество" иным образом. В указанных случаях, за исключением перенаяма, ответственным по "Договору" перед "Арендодателем" остается "Арендатор".

3.4.3. Осуществлять неотделимые улучшения, перепланировку и переоборудование "Недвижимого имущества" только с письменного согласия "Арендодателя".

3.5. В случае, когда "Арендатор" произвел за счет собственных средств и с согласия "Арендодателя" улучшения "Недвижимого имущества", неотделимые без вреда для "Недвижимого имущества", "Арендатор" лишается права на возмещение стоимости этих улучшений.

3.6. Отделимые улучшения "Недвижимого имущества", произведенные "Арендатором" оставить в собственности "Арендодателя".

3.7. "Стороны" пришли к соглашению, что обязанность по производству за свой счет капитального ремонта "Недвижимого имущества" лежит на "Арендодателе".

3.8. "Стороны" пришли к соглашению, что обязанность поддерживать "Недвижимое имущество" в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание "Недвижимого имущества" лежит на "Арендаторе".

#### **4. Порядок передачи недвижимого имущества**

4.1. Передача "Недвижимого имущества" "Арендатору" в аренду и возврат "Недвижимого имущества" "Арендодателю" "Арендатором" оформляются двусторонними актами приема-передачи, подписываемыми "Сторонами" или уполномоченными представителями "Сторон". Указанные в настоящем пункте "Договора" акты являются неотъемлемой частью "Договора".

4.2. Уклонение одной из "Сторон" от подписания акта приема-передачи "Недвижимого имущества" на условиях "Договора" рассматривается как отказ соответственно "Арендодателя" от исполнения обязанности по передаче "Недвижимого имущества", а "Арендатора" – по принятию "Недвижимого имущества".

#### **5. Порядок расчетов**

5.1. "Арендатор" обязан вносить арендную плату за пользование "Недвижимым имуществом" в размере, порядке и в сроки, установленные "Договором".

5.2. "Арендатор" ежемесячно вносит арендную плату за пользование "Недвижимым имуществом" в течение 10 дней следующих за отчетным периодом. Арендная плата рассчитывается ежемесячно по фактическому использованию предоставленных площадей.

5.3. Стоимость оплаты фактически используемых площадей составляет 35,00 (Тридцать пять) руб. в день за м.кв., в т.ч. НДС 3,34 (Три целых тридцать четыре сотых) руб. Ежемесячный расчет фактической стоимости арендованных площадей является неотъемлемой частью настоящего Договора. Расчет предоставляется Арендодателем не позднее 5 дней по окончании отчетного месяца.

5.3. Способ оплаты перечисление "Арендатором" денежных средств в валюте Российской Федерации (рубль) на расчетный счет "Арендодателя". При этом обязанности "Арендатора" в части оплаты считаются исполненными со дня списания денежных средств банком "Арендатора" со счета "Арендатора".

#### **6. Ответственность сторон**

6.1. "Стороны" несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по "Договору" в соответствии с законодательством России.

#### **7. Основания и порядок расторжения договора**

7.1. "Договор" может быть расторгнут по соглашению "Сторон", а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из "Сторон" по основаниям, предусмотренным законодательством.

7.2. Расторжение "Договора" в одностороннем порядке производится только по письменному требованию "Сторон" в течение 30 (тридцать) календарных дней со дня получения "Стороной" такого требования.

#### **8. Разрешение споров из договора**

8.1. Споры из "Договора" разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

#### **9. Форс-мажор**

9.1. "Стороны" освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по "Договору" в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от "Сторон" обстоятельств.

9.2. "Сторона", которая не может выполнить обязательства по "Договору", должна своевременно, но не позднее 5 (пять) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую "Сторону", с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

9.3. "Стороны" признают, что неплатежеспособность "Сторон" не является форс-мажорным обстоятельством.

## 10. Прочие условия

10.1. "Стороны" не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста "Договора" полностью соответствует действительному волеизъявлению "Сторон".

10.2. Вся переписка по предмету "Договора", предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения "Договора".

10.3. "Стороны" признают, что если какое-либо из положений "Договора" становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения "Договора" обязательны для "Сторон" в течение срока действия "Договора".

10.4. "Договор" составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из "Сторон".

## 11. Список приложений

- 11.1. Приложение №1 — "Описание недвижимости".
- 11.2. Приложение №2 — "Свидетельство о государственной регистрации права" (копия).
- 11.3. Приложение №3 — Акт согласования фактической стоимости арендованных площадей.

## 12. Адреса и реквизиты сторон

**"Арендодатель":** ООО «ТЕКСИС» 115419, Москва, ул. Хавская д. 24, корп. 1  
ИНН 7714299269 КПП 772501001 ОГРН 1037714013480 ОКВЭД 70.20 ОКАТО 45296573000  
ОКПО 14109019 р/с №40702810600000010587 в ОАО «НК БАНК», БИК 044525278,  
к/с 30101810045250000278

**"Арендатор":** ООО «НТС «Градиент» 129301, РФ, г. Москва, ул. Бориса Галушкина, дом  
14, корпус 1. ИНН / КПП 7720125736/7720125736 ОГРН 1027739304570 ОКПО 41559676 р/с  
40702810938040107854 в ПАО Сбербанк БИК 044525278 к/с 30101810400000000225

От имени "Арендодателя" \_\_\_\_\_ Шкокий Г.В.

От имени "Арендатора" \_\_\_\_\_ Слущев Ю.А.



### Описание недвижимого имущества

| №<br>п/п | Наименование и основные характеристики |   |                              |                       | Стоимость<br>используем<br>ого кв.м,<br>руб. в день | Дата<br>передачи | Дата возврата |
|----------|--|---|------------------------------|-----------------------|---|------------------|---------------|
|          | Описание                               | Назначение в соответствии с правоустанавливающими документами | Место расположения (адрес)   | Общая площадь, кв. м. |   |                  |               |
|          | Нежилые помещения под хранение мебели  | Нежилое помещение   | г. Москва, ул. Свободы, д.29 | до 240 м.кв.          | 35,00   | 01.10.17.        | 31.08.18.     |

Подписи сторон:

От имени "Арендодателя"



От имени "Арендатора"



Свизцкая Ю.А.

ДОГОВОР № 380/09/2017  
аренды нежилых помещений

город Москва

«01» сентября 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Премнум Пет»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Рыбкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) **нежилое помещение № 416** общей площадью **65,4,00 кв. м.** (далее по тексту – «**Нежилые помещения**»), расположенные на 4 этаже здания по адресу: **г. Москва, ул. Свободы, д.29** (далее по тексту – «**Здание**»).

Передаваемые в аренду нежилые помещения отмечены в прилагаемом и являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора плане.

#### 1.2. Срок аренды:

- начало аренды: «01» сентября 2017 года;
- окончание аренды: «31» июля 2018 года.

1.3. Нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-08/021/2010-052, о чем Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 09 февраля 2010 года выдано Свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк 77 АМ № 013896

Арендодатель заявляет и гарантирует Арендатору, что арендуемые Нежилые помещения никому не проданы, под арестом и запрещениям не состоят, притязания третьих лиц отсутствуют.

1.4. Нежилые помещения передаются для использования под офис (указывается целевое использование – под офис, в качестве складских помещений и т.д.).

1.5. Нежилые помещения не телефонизированы. Арендатор самостоятельно и за свой счет заключает договор с одним из провайдеров, представленных в Здании, на организацию телефонных линий и оказание телекоммуникационных услуг.

### 2. Права и обязанности сторон

2.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется:

а) в день начала срока аренды (п.1.2. настоящего Договора) передать Арендатору Нежилые помещения по передаточному акту;

б) не препятствовать Арендатору в пользовании Нежилыми помещениями;

в) определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в момент передачи Нежилых помещений. Обеспечивать уборку общественных мест в Здании и прилегающей к Зданию территории;

г) при прекращении настоящего Договора принять от Арендатора Нежилые помещения по передаточному акту.

2.2. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель имеет право:

а) предварительно уведомив Арендатора и в присутствии его уполномоченного представителя осматривать Нежилые помещения с целью проверки технического состояния Нежилых помещений и его инженерных систем, соблюдения Арендатором условий их

использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

б) доступа в Нежилые помещения с предварительным уведомлением Арендатора для проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Здания либо для ликвидации неисправностей в Здании, оборудовании и инженерных системах, обслуживающих Здание, находящихся внутри Нежилых помещений или составляющих их часть, а также для исполнения прочих обязанностей Арендодателя по обслуживанию Здания, оборудования и инженерных систем Здания. Арендодатель обязуется проводить необходимые работы в Нежилых помещениях в нерабочие часы, за исключением случаев, когда обстоятельства обоснованно требуют проведения таких работ в рабочие часы. Арендатор обязан предоставить доступ Арендодателю в Нежилые помещения в нерабочее время;

с) несмотря на иные положения настоящего Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа (затопление, пожар, аварии в инженерных системах и т.п.), Арендодатель имеет беспрепятственное право доступа в Нежилые помещения без уведомления и присутствия уполномоченных представителей Арендатора, с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

д) право доступа в Нежилые помещения для показа Нежилых помещений потенциальным покупателям или арендаторам в течение последних 2 (двух) месяцев срока аренды, предварительно известив Арендодателя о дате посещения.

2.3. В соответствии с настоящим Договором Арендатор обязан:

а) использовать Нежилые помещения по их прямому по назначению;

б) в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать Арендодателю арендную плату;

с) самостоятельно и за свой счёт обеспечивать уборку Нежилых помещений;

д) самостоятельно и за свой счет оборудовать Нежилые помещения средствами противопожарной безопасности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также выполнять предписания соответствующих служб в отношении противопожарной безопасности. Назначить ответственного за противопожарное состояние и обеспечить соблюдение требований противопожарной безопасности;

е) не использовать инженерные сети Нежилых помещений/Здания в иных целях, нежели те, для которых они предназначены, или с превышением их проектной мощности;

ф) поддерживать Нежилые помещения в технически исправном состоянии;

г) принимать в разумные сроки все необходимые и возможные меры по предотвращению аварий, произошедших в Нежилых помещениях, независимо от наличия вины Арендатора в возникновении аварии;

h) соблюдать установленные действующим законодательством РФ нормы и правила технической, санитарной, экологической и электробезопасности;

и) соблюдать установленные Арендодателем правила пользования местами общего пользования в Здании, режим входа/выхода в/из Здания и в/из Нежилых помещений;

ж) самостоятельно и за свой счет обеспечить сохранность имущества, находящегося в Нежилых помещениях, а также своего имущества, находящегося в общественных местах Здания. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в Нежилых помещениях либо в общественных местах Здания;

к) по окончании срока аренды освободить Нежилые помещения и передать их по передаточному акту Арендодателю в состоянии с учетом нормального износа.

2.4. В соответствии с настоящим Договором Арендатор имеет право:

а) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет производить улучшения Нежилых помещений (перепланировку, перестановку, замену или установку инженерного оборудования, охранной сигнализации, оборудования инженерно-технической защиты и т.п.). Все улучшения должны быть произведены с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ;

б) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет размещать на фасаде Здания вывески, рекламу. Размещение вывесок и рекламы должно быть осуществлено с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ и действующим законодательством г.Москвы;

с) на основании дополнительного соглашения с Арендодателем за отдельную плату использовать общественные зоны Здания в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции;

д) на заключение Договора на новый срок в соответствии с п.4.1 настоящего Договора.

2.5. Арендатор не имеет право сдавать Нежилые помещения или их часть в субаренду, предоставлять Нежилые помещения в безвозмездное пользование, а также использовать право аренды Нежилых помещений в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц.

2.6. Стороны обязуются своевременно письменно извещать друг друга об изменениях реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора. Все риски, связанные с неуведомлением либо несвоевременным уведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом Договора.

2.7. Стороны имеют иные права и несут другие обязанности, предусмотренные настоящим Договором и(или) действующим законодательством РФ.

### **3. Арендная плата. Обеспечительный платеж.**

3.1. Арендная плата составляет 123 000,00 (Сто двадцать три тысячи) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 18 762,71 (Восемнадцать тысяч семьсот шестьдесят два) рубля 71 копейка.

3.2 Арендная плата подлежит уплате с начала срока аренды.

3.3 Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа отчетного месяца. Арендная плата за первый неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней аренды в этом месяце и уплачивается в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Договора.

Арендная плата уплачивается Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора. Обязательство по оплате Арендной платы считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, в котором открыт расчетный счет Арендодателя.

3.4 Арендная плата включает в себя компенсацию Арендодателю затрат за водоснабжение, водоотведение, отопление, электричество, вывоз мусора, уборку общих территорий.

3.5 Арендодатель оставляет за собой право пересмотреть арендную плату в связи с увеличением стоимости коммунальных платежей.

3.6 **Обеспечительный платеж.** В качестве обеспечения выполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Договора перечисляет на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора, денежный залог в размере, равном 2 (Двум) размерам месячной арендной платы, что составляет **246 000,00 (Двести сорок шесть тысяч) рублей 00 копеек без НДС(далее – «Обеспечительный платеж»).**

3.7 Арендодатель имеет право в одностороннем порядке, но с последующим письменным уведомлением Арендатора, удерживать из Обеспечительного платежа:

- любые суммы, подлежащие уплате Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора, и не уплаченные Арендатором в срок, определенный настоящим Договором;

- любые суммы убытков, понесенные Арендодателем в результате причинения Арендатором ущерба Нежилым помещениям, Зданию, имуществу Арендодателя либо третьих лиц, и не возмещенные Арендатором в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя. Суммы убытков



устанавливаются на основании Акта обследования помещений и сметы расходов.

3.8 Обеспечительный платеж является оплатой 2 (Двух) последних месяцев аренды Нежилого помещения.

#### **4. Особые условия**

4.1. По истечении срока аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Нежилых помещений на новый срок перед третьими лицами при прочих равных условиях. Для реализации своего преимущественного права Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он заявляет о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до истечения срока аренды.

В течение 60 (шестьдесят) дней после получения такого уведомления Арендодатель обязуется предоставить Арендатору оферту, в которой указывается условия аренды Нежилых помещений на новый срок.

При заключении Договора аренды на новый срок условия аренды могут быть изменены.

В случае пропуска Арендатором установленного для уведомления Арендодателя срока преимущественное право на заключение Договора на новый срок прекращается, и Арендодатель вправе заключить Договор аренды Помещения с любым третьим лицом.

4.2. Арендатор не имеет право передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по настоящему Договору (в том числе в доверительное управление) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.3. Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений и без дополнительного согласия Арендатора продать Нежилые помещения третьим лицам, передать права и обязанности по настоящему Договору новому собственнику, либо любым иным образом распорядиться своими правами на Нежилые помещения (как в целом, так и в части) и своими правами по настоящему Договору (как в целом, так и в части). При этом, Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме в течение 30 (тридцати) дней с момента осуществления любого из вышеуказанных действий.

4.4. Все неотделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, в том числе и с согласия Арендодателя, переходят в собственность Арендодателя.

4.5. Все отделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, могут быть переданы Арендатором Арендодателю в порядке, определяемом соглашением Сторон.

4.6. Арендатор обязуется за свой счет на весь срок аренды застраховать ответственность перед Арендодателем и третьими лицами в ОСАО «ИНГОССТРАХ» или иной страховой компанией (по согласованию с Арендодателем) от рисков утраты (гибели), повреждения, на сумму не менее рублевого эквивалента 300 долларов США по официальному курсу Банка России на дату начала срока аренды в расчете на 1 кв.м. в год.

Копия Договора страхования должна быть представлена Арендодателю не позднее 10 дней с момента передачи Нежилых помещений в аренду. В случае если копия Договора страхования (страховых полисов) не будет передана Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиком Договор страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора либо потребовать досрочного прекращения аренды. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента выставления Арендатору соответствующего счета.

#### **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и(или) настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором любых денежных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

Пени оплачивается Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения письменного требования Арендодателя.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по возврату Нежилых помещений в день окончания срока аренды (в том числе при досрочном прекращении аренды в соответствии с настоящим Договором либо в рамках действующего законодательства РФ) Арендатор помимо оплаты арендной платы за все время просрочки обязуется оплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки, а также возместить все расходы, издержки и убытки, понесенные Арендодателем в связи с такой просрочкой.

5.3. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски 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, как обоснованно считается, не зависят от Арендодателя; (г) любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

5.4. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора об обратном, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков в связи со всеми нарушениями настоящего Договора перед Арендатором ограничен суммой трехмесячной Основной арендной платы.

#### **6. Срок действия договора и порядок его досрочного расторжения**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

Окончание срока аренды не освобождает Стороны от исполнения неисполненных к моменту окончания срока аренды обязательств по настоящему Договору.

6.2. Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае просрочки оплаты аренды более 2-х отчетных периодов.

6.3. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке до истечения срока аренды. При этом сторона, инициирующая расторжение, обязана уведомить другую сторону не позднее, чем за три календарных месяца до момента предполагаемого расторжения. В указанном случае Стороны обязаны произвести окончательный расчет по арендным платежам и передать арендуемые здания по передаточному акту.

#### **7. Обеспечение конфиденциальности**

7.1. Стороны гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении информации и документации, полученной по настоящему договору.

7.2. С переданными документацией и информацией, имеющими конфиденциальный характер, могут быть ознакомлены лишь те лица, которые непосредственно связаны с исполнением настоящего договора.

7.3. Стороны примут все необходимые меры для предотвращения разглашения документации, информации или ознакомления с ними третьих лиц без согласия на то другой Стороны.

#### **8. Заключительные положения**

8.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора Арендатор представляет Арендодателю нотариально заверенные копии следующих документов:

- а) учредительных документов Арендатора (Устав, Учредительный договор при его наличии);
- б) свидетельства о государственной регистрации Арендатора/ свидетельства о включении в ЕГРЮЛ и присвоении ОГРН;
- в) свидетельства о постановке на налоговый учет и присвоении ИНН;
- г) документа об избрании единоличного исполнительного органа
- е) документа, подтверждающие полномочия лица подписавшего настоящий Договор.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены письменно, подписаны обеими сторонами и содержат ссылки на настоящий Договор.

8.3. Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с заключением, изменением, дополнением, исполнением, прекращением, расторжением, односторонним отказом от исполнения Договора и/или признанием настоящего Договора недействительным, а также заключением нового договора аренды Нежилых помещения на новый срок подлежат рассмотрению Арбитражным судом г. Москвы в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством РФ.

8.4. Во всем остальном, непредусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

#### 9. Реквизиты и подписи сторон

##### Арендодатель

115419, Москва, ул. Хавская, д. 24, корп.1  
 ИНН 7714299269/ КПП 772501001  
 ОКВЭД 70.20 ОКФС 16  
 ОКОПФ 65 ОКАТО 45296573000  
 ОКПО 14109019  
 р/с №40702810600000010587 в ОАО «НК  
 Банк», БИК 044579278,  
 к/с 30101810900000000278

Генеральный директор



/Широкий Г.В.

##### Арендатор

125363, Москва, ул. Новопоселковая, д. 6, корп.1  
 ИНН/КПП 7733789678 / 773301001 ОКВЭД  
 51.38.23, ОКПО 38256156, ОКАТО  
 45283593000, р/с 40702810700000010245 в КБ  
 «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ПОЧТОВЫЙ БАНК»  
 ООО  
 105066, г. Москва, ул. Старая Басманная, д.22,  
 БИК 044585775, к/с 30101810200000000775

Генеральный директор



/Рыбкин В.Ю.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № 392/04/2018-Ю**  
**недвижимого имущества**

г. Москва

«01» апреля 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В. действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Профи»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Зотова А.М., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование рабочее место в нежилом помещении в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 29, расположенные на 3 этаже, номер помещения 322а под рабочее место. Указанные помещения принадлежат Арендодателю на правах собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 14-231/05 от 01.06.2005 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «09» февраля 2010 года сделана запись о регистрации № 77-77-08/021/2010-056, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 09.02.2010 г. серия 77 АМ 013896, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве.

Недвижимое имущество, указанное в настоящем пункте, далее по тексту именуется «Недвижимое имущество».

1.2. Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество для его использования в производственных и непроизводственных целях, связанных с основными видами деятельности арендатора, указанными в учредительных документах арендатора. Основной целью использования недвижимого имущества является размещение телекоммуникационного оборудования для оказания услуг связи в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.3. Срок аренды – 11 (Одиннадцать) месяцев с момента заключения настоящего договора.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. передать Арендатору недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему Договору) не позднее одного дня с момента заключения настоящего договора;

2.1.2. не препятствовать Арендатору пользоваться арендуемым недвижимым имуществом в соответствии с его назначением;

2.1.3. уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы не позднее чем за 1 (один) месяц до даты ее изменения заказным письмом с уведомлением, при этом размер арендной платы не может меняться чаще, чем один раз в год;

2.1.4. передать арендатору копию технического паспорта на арендуемое недвижимое имущество (План арендуемого недвижимого имущества – Приложение №3), которая будет являться неотъемлемой частью настоящего договора;

2.1.5. обеспечить передаваемое недвижимое имущество тепло-, электро-, водоснабжением, канализацией, телефонной связью, охранной сигнализацией;

2.1.6. обеспечить надлежащее техническое состояние, функционирование, сохранность и безопасность эксплуатируемых арендатором электрических сетей, систем водоснабжения, канализации, ливнеотводов, систем отопления и вентиляции, внутренней телефонной сети, грузоподъемных механизмов (лифтов), оборудования и приборов контроля перечисленных сетей и систем, санитарно-технического оборудования мест общего пользования;

2.1.7. производить капитальный и текущий ремонт за свой счет без последующего возмещения данных затрат арендатором, либо с последующим возмещением в размере, установленном дополнительным соглашением сторон;

2.1.8. обеспечить санитарное содержание мест общего пользования, прилегающей территории и элементов внешнего благоустройства, с вывозом отходов и бытового мусора;

2.1.9. соблюдать правила пожарной безопасности, техники безопасности, санитарные правила и нормы охраны окружающей среды и выполнять предписания органов Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора, Ростехнадзора и других контролирующих органов;

2.1.10. предоставлять свободный доступ сотрудникам и клиентам Арендатора, в случае необходимости выдавать соответствующие пропуска;

2.1.11. возместить Арендатору ущерб, в том числе стоимость оборудования, в случае если это ущерб, в том числе, если ущерб вызван ненадлежащим исполнением обязательств установленных настоящим пунктом, причинен действиями Арендодателя либо третьими лицами, но по вине Арендодателя;

2.1.12. незамедлительно устно и письменно информировать Арендатора о всех аварийных ситуациях, неисправностях оборудования, инженерных сетей здания и его конструктивных элементов, произошедших на территории недвижимого имущества, которые могли повлечь даже минимальный вред имуществу арендатора;

2.1.13. не позднее чем за 60 (шестьдесят) дней письменно уведомить Арендатора о проведении капитального или текущего ремонта;

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. в любой момент произвести проверку использования арендованного недвижимого имущества в соответствии с условиями настоящего договора, а также его технического состояния, предварительно предупредив арендатора не позднее, чем за сутки до начала проверки;

2.2.2. увеличить размер арендной платы в порядке, предусмотренным настоящим договором, но не чаще одного раза в год;

2.2.3. потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. использовать недвижимое имущество только по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенем), не предоставлять арендованное недвижимое имущество в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог, и не вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия арендодателя;

3.2.2. содержать арендуемое недвижимое имущество в соответствии с правилами противопожарной безопасности, санитарными правилами, установленными действующим законодательством Российской Федерации;

3.2.3. не сдавать арендуемое недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, в субаренду третьим лицам без письменного согласия Арендодателя. В случае получения письменного согласия Арендодателя на передачу в субаренду арендуемого недвижимого имущества, Арендатор обязан заключить договор субаренды на условиях, предусмотренных настоящим договором, при этом срок договора субаренды не может превышать срока основного договора аренды, а досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды;

3.2.4. не производить без письменного разрешения Арендодателя каких-либо перепланировок, отдельных и неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества, а в случае получения указанного разрешения согласовать любые перепланировки, отдельные и неотделимые улучшения с соответствующими контролирующими службами, при этом отдельные и неотделимые улучшения являются собственностью арендодателя и арендодатель не возмещает расходы, произведенные арендатором на перепланировку, отдельные или неотделимые улучшения;

3.2.5. нести расходы на содержание арендованного недвижимого имущества, в том числе расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги, а также услуг по уборке помещений;

3.2.6. возмещать Арендодателю ущерб, причиненный арендуемому недвижимому имуществу, в полном объеме, в случае если такой ущерб был вызван действиями арендатора, либо третьими лицами, но по вине арендатора;

3.2.7. предоставлять по требованию Арендодателя арендуемое недвижимое имущество для осмотра и контроля за соблюдением условий настоящего договора;

3.2.8. в течение одного дня с момента окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения сдать арендуемое недвижимое имущество в исправном состоянии, с учетом нормального износа, по акту приема-передачи арендодателю.

#### **4. ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ**

4.1. Размер арендной платы устанавливается в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Арендная плата в том числе включает в себя расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги.

4.2. Арендная плата перечисляется в рублях на расчетный счет Арендодателя либо иной расчетный счет, указанный Арендодателем, не позднее 15 (пятнадцатого) числа отчетного месяца. Арендная плата может также уплачиваться иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Арендодатель не несет материальной ответственности за повреждение имущества Арендатора по независящим от Арендодателя обстоятельствам и действиям (бездействиям) третьих лиц, самого Арендатора.

5.2. Арендатор несет полную материальную ответственность за сохранность сданного ему в аренду недвижимого имущества.

5.3. Если арендуемое недвижимое имущества в результате действий арендатора, независимо давал ли арендодатель согласие на эти действия, или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то арендатор восстанавливает его своими силами и за счет собственных средств, или возмещает ущерб, нанесенный арендодателю, в установленном законодательством РФ порядке.

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## 6. ПРАВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА АРЕНДУЕМОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

6.1. Настоящим арендатор предупреждается о всех правах третьих лиц на передаваемое ему в аренду недвижимое имущество, а также о возможности возникновения прав третьих лиц на сдаваемое в аренду недвижимое имущество. С момента подписания настоящего договора арендатор не вправе ссылаться на то, что он не предупрежден о правах третьих лиц или возможности их возникновения.

## 7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Содержание настоящего договора, а также приложений к нему, актов и иных документов, составленных и/или оформленных в связи с заключением, исполнением или расторжением настоящего договора, техническая документация, равно как и иная конфиденциальная информация, касающаяся предмета настоящего договора, ставшая известной сторонам в связи с заключением и исполнением ими условий договора, имеют характер коммерческой тайны и не подлежат разглашению третьим лицам, или ее использованию в целях, противных настоящему договору.

7.2. За разглашение вышеуказанных сведений Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

## 8. ПРОЧIE УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению по инициативе арендодателя во внесудебном порядке по следующим основаниям:

- а) если арендатор пользуется арендованным недвижимым имуществом с существенным нарушением условий договора или назначением имущества либо с неоднократными нарушениями;
- б) если арендатор существенно ухудшает арендованное недвижимое имущество;
- в) в случае неоднократного невнесения арендатором арендной платы в установленный срок;

В случае досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя по указанным подпунктам, арендодатель обязан направить арендатору предупреждение об исполнении им обязательств в разумные сроки заказным письмом с уведомлением о вручении. Досрочное расторжение договора по инициативе арендодателя во внесудебном порядке осуществляется путем направления арендатору уведомления о расторжении заказным письмом с уведомлением о вручении не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора аренды. По иным основаниям досрочное расторжение договора во внесудебном порядке по инициативе Арендодателя не допускается.

8.2. Досрочное расторжение договора по инициативе арендатора во внесудебном порядке допускается путем направления арендодателю уведомления о расторжении заказным письмом с уведомлением о вручении не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора аренды. Допускает расторжение договора по письменному соглашению сторон.

8.3. Арендатор имеет преимущественное право, при прочих равных условиях, перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока договора аренды.

8.4. Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в установленном законом порядке. Срок рассмотрения претензий сторон друг другу равен 10 (десяти) календарным дням. В случае если споры не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в арбитражном суде г. Москвы.

8.5. Все дополнения и изменения к настоящему договору действительны в том случае, если они составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон. Любая переписка между сторонами имеет юридическую силу только если она направлена заказным письмом с уведомлением о вручении.

8.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.7. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель  
ООО «ТЕКСИС»  
115419, Москва, ул. Хавская д. 24, корп. 1  
ИНН 7714299269  
КПП 772501001  
ОКПО 14109019  
р/с №40702810600000010587  
в ОАО «Национальный космический банк»  
БИК 044525278,  
к/с 30101810045250000278

Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»

/Широкий Г.В.

Арендатор:  
ООО «Профит»  
125362, Москва, ул. Свободы, д.29  
ИНН 7733720852 / КПП 773301001 ОГРН  
1097746820929  
к/с 30101810000000000311 БИК 044525311  
ОАО «ОТП Банк» р/с №40702810200630000066

Генеральный директор  
ООО «Профит»

/Зотов А.М.

Приложение №1 к Договору аренды  
№ 392/04/2018-Ю недвижимого имущества  
от «01» апреля 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В. действующего на основании доверенности Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Профит»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Зотова А.М., действующего на основании Устава с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», подписали настоящее Приложение к договору аренды № 382/04/2018-Ю недвижимого имущества от «01» апреля 2018 г. о нижеследующем:

1. Стороны установили размер арендной платы равной 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 9 152,54 (Девять тысяч сто пятьдесят два) рубля 54 копейки в год.
2. Арендная плата в том числе включает в себя расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги.
3. Арендная плата перечисляется в рублях на расчетный счет Арендодателя либо иной расчетный счет, указанный Арендодателем, не позднее 15 (пятнадцатого) числа отчетного месяца. Арендная плата может также уплачиваться иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

Арендодатель  
**ООО «ТЕКСИС»**  
115419, Москва, ул. Хавская д. 24, корп. 1  
ИНН 7714299269  
КПП 772501001  
ОКПО 14109019  
р/с №40702810600000010587  
в ОАО «Национальный космический банк»  
БИК 044525278,  
к/с 30101810045250000278

Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»

/ Широкий Г.В.

Арендатор:  
**ООО «Профит»**  
125362, Москва, ул. Свободы, д.29  
ИНН 7733720852 / КПП 773301001 ОГРН  
1097746820929  
к/с 30101810000000000311 БИК 044525311 ОАО  
«ОТП Банк» р/с №40702810200630000066

Генеральный директор  
ООО «Профит»

/Зотов А.М.

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва

«01» апреля 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Профит»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Зотова А.М., действующего на основании Устава с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий акт к договору аренды № 392/04/2018-Ю недвижимого имущества от «01» апреля 2018 г. о нижеследующем:

1. В соответствии с п.п. 1.1., 2.1.1. Договора аренды № 392/04/2018-Ю недвижимого имущества от 01.04.2018 г.. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующий объект недвижимого имущества: рабочее место в нежилом помещении в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 29, расположенные на 3 этаже, номер помещения 322а. Указанные помещения принадлежат Арендодателю на правах собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 14-231/05 от 01.06.2005 г., запись регистрации от 26.07.2006 г. № 77-77-08/021/2010-052, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданного 26.07.2005 г., бланк 77 АВ 013698

2. Недвижимое имущество, указанное в п. 1. настоящего акта, передано в техническом состоянии годном к эксплуатации по назначению.

3. Недвижимое имущество, указанное в п.1. настоящего акта, осмотрено Арендатором.

4. С момента подписания настоящего акта приема – передачи Арендатор не имеет каких-либо претензий к Арендодателю относительно недвижимого имущества, указанного в п.1 настоящего акта.

#### ПЕРЕДАЛ:

Арендодатель  
Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»

#### ПРИНЯЛ:

Арендатор  
Генеральный директор  
ООО «Профит»

/ Широкий Г.В.

/Зотов А.М.



город Москва

«01» января 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,  
и **Общество с ограниченной ответственностью «РусКамень»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Николаевой Нины Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,  
совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) **нежилое помещение № 301, 302** общей площадью **194 кв.м.** (далее по тексту - «*Нежилые помещения*»), расположенные на 3 этаже здания по адресу: **г.Москва, ул.Свободы, д.29** (далее по тексту - «*Здание*»).

Передаваемые в аренду нежилые помещения отмечены в прилагаемом и являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора плане.

### 1.2. Срок аренды:

- начало аренды: «01» января 2018 года;
- окончание аренды: «30» ноября 2018 года.

1.3. Нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-08/021/2010-056, о чем Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 09 февраля 2010 года выдано Свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк 77 АМ № 013896

Арендодатель заявляет и гарантирует Арендатору, что арендуемые Нежилые помещения никому не проданы, под арестом и запрещениям не состоят, притязания третьих лиц отсутствуют.

1.4. Нежилые помещения передаются для использования под офис (*указывается целевое использование – под офис, в качестве складских помещений и т.д.*).

1.5. Нежилые помещения не телефонизированы. Арендатор самостоятельно и за свой счет заключает договор с одним из провайдеров, представленных в Здании, на организацию телефонных линий и оказание телекоммуникационных услуг.

## 2. Права и обязанности сторон

2.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется:

- а) в день начала срока аренды (п.1.2. настоящего Договора) передать Арендатору Нежилые помещения по передаточному акту;
- б) не препятствовать Арендатору в пользовании Нежилыми помещениями;
- в) определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в момент передачи Нежилых помещений. Обеспечивать уборку общественных мест в Здании и прилегающей к Зданию территории;
- г) при прекращении настоящего Договора принять от Арендатора Нежилые помещения по передаточному акту.

2.2. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель имеет право:

- а) предварительно уведомив Арендатора и в присутствии его уполномоченного представителя осматривать Нежилые помещения с целью проверки технического состояния Нежилых помещений и его инженерных систем, соблюдения Арендатором условий их использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

в) доступа в Нежилые помещения с предварительным уведомлением Арендатора для проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Здания либо для ликвидации неисправностей в Здании, оборудовании и инженерных системах, обслуживающих Здание, находящихся внутри Нежилых помещений или составляющих их часть, а также для исполнения прочих обязанностей Арендодателя по обслуживанию Здания, оборудования и инженерных систем Здания. Арендодатель обязуется проводить необходимые работы в Нежилых помещениях в нерабочие часы, за исключением случаев, когда обстоятельства обоснованно требуют проведения таких работ в рабочие часы. Арендатор обязан предоставить доступ Арендодателю в Нежилые помещения в нерабочее время;

с) несмотря на иные положения настоящего Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа (затопление, пожар, аварии в инженерных системах и т.п.), Арендодатель имеет беспрепятственное право доступа в Нежилые помещения без уведомления и присутствия уполномоченных представителей Арендатора, с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

д) право доступа в Нежилые помещения для показа Нежилых помещений потенциальным покупателям или арендаторам в течение последних 2 (двух) месяцев срока аренды, предварительно известив Арендодателя о дате посещения.

2.3. В соответствии с настоящим Договором Арендатор обязан:

а) использовать Нежилые помещения по их прямому по назначению;

б) в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать Арендодателю арендную плату;

с) самостоятельно и за свой счёт обеспечивать уборку Нежилых помещений;

д) самостоятельно и за свой счет оборудовать Нежилые помещения средствами противопожарной безопасности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также выполнять предписания соответствующих служб в отношении противопожарной безопасности. Назначить ответственного за противопожарное состояние и обеспечить соблюдение требований противопожарной безопасности;

е) не использовать инженерные сети Нежилых помещений/Здания в иных целях, нежели те, для которых они предназначены, или с превышением их проектной мощности;

ф) поддерживать Нежилые помещения в технически исправном состоянии;

г) принимать в разумные сроки все необходимые и возможные меры по предотвращению аварий, произошедших в Нежилых помещениях, независимо от наличия вины Арендатора в возникновении аварии;

h) соблюдать установленные действующим законодательством РФ нормы и правила технической, санитарной, экологической и электробезопасности;

и) соблюдать установленные Арендодателем правила пользования местами общего пользования в Здании, режим входа/выхода в/из Здания и в/из Нежилых помещений;

ж) самостоятельно и за свой счет обеспечить сохранность имущества, находящегося в Нежилых помещениях, а также своего имущества, находящегося в общественных местах Здания. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в Нежилых помещениях либо в общественных местах Здания;

к) по окончании срока аренды освободить Нежилые помещения и передать их по передаточному акту Арендодателю в состоянии с учетом нормального износа.

2.4. В соответствии с настоящим Договором Арендатор имеет право:

а) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет производить улучшения Нежилых помещений (перепланировку, перестановку, замену или установку инженерного оборудования, охранной сигнализации, оборудования инженерно-технической защиты и т.п.). Все улучшения должны быть произведены с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ;

б) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет размещать на фасаде Здания вывески, рекламу. Размещение вывесок и рекламы должно быть

осуществлено с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ и действующим законодательством г.Москвы:

с) на основании дополнительного соглашения с Арендодателем за отдельную плату использовать общественные зоны Здания в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции;

д) на заключение Договора на новый срок в соответствии с п.4.1 настоящего Договора.

2.5. Арендатор не имеет право сдавать Нежилые помещения или их часть в субаренду, предоставлять Нежилые помещения в безвозмездное пользование, а также использовать право аренды Нежилых помещений в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц.

2.6. Стороны обязуются своевременно письменно извещать друг друга об изменениях реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора. Все риски, связанные с уведомлением либо несвоевременным уведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом Договора.

2.7. Стороны имеют иные права и несут другие обязанности, предусмотренные настоящим Договором и(или) действующим законодательством РФ.

### **3. Арендная плата.**

3.1. Арендная плата составляет 195 000,00 (Сто девяносто пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 29 745,76 (Двадцать девять тысяч семьсот сорок пять) рублей 76 копеек.

3.2. Арендная плата подлежит уплате с начала срока аренды.

3.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа отчетного месяца. Арендная плата за первый неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней аренды в этом месяце и уплачивается в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Договора.

Арендная плата уплачивается Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора. Обязательство по оплате Арендной платы считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, в котором открыт расчетный счет Арендодателя.

3.4. Арендная плата включает в себя компенсацию Арендодателю затрат за водоснабжение, водоотведение, отопление, электричество, вывоз мусора, уборку общих территорий.

3.5. Арендодатель оставляет за собой право пересмотреть арендную плату в связи с увеличением стоимости коммунальных платежей.

### **4. Особые условия**

4.1. По истечении срока аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Нежилых помещений на новый срок перед третьими лицами при прочих равных условиях. Для реализации своего преимущественного права Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он заявляет о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до истечения срока аренды.

В течение 60 (шестьдесят) дней после получения такого уведомления Арендодатель обязуется предоставить Арендатору оферту, в которой указывается условия аренды Нежилых помещений на новый срок.

При заключении Договора аренды на новый срок условия аренды могут быть изменены.

В случае пропуска Арендатором установленного для уведомления Арендодателя срока преимущественное право на заключение Договора на новый срок прекращается, и Арендодатель вправе заключить Договор аренды Помещения с любым третьим лицом.

4.2. Арендатор не имеет право передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по настоящему Договору (в том числе и доверительное управление) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.3. Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений и без дополнительного согласия Арендатора продать Нежилые помещения третьим лицам, передать права и обязанности по настоящему Договору новому собственнику, либо любым иным образом распорядиться своими правами на Нежилые помещения (как в целом, так и в части) и своими правами по настоящему Договору (как в целом, так и в части). При этом, Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме в течение 30 (тридцати) дней с момента осуществления любого из вышеуказанных действий.

4.4. Все неотделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, в том числе и с согласия Арендодателя, переходят в собственность Арендодателя.

4.5. Все отделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, могут быть переданы Арендатором Арендодателю в порядке, определяемом соглашением Сторон.

4.6. Арендатор обязуется за свой счет на весь срок аренды застраховать ответственность перед Арендодателем и третьими лицами в ОСАО «ИНГОССТРАХ» или иной страховой компанией (по согласованию с Арендодателем) от рисков утраты (гибели), повреждения, на сумму не менее рублевого эквивалента 350 долларов США по официальному курсу Банка России на дату начала срока аренды в расчете на 1 кв.м. в год.

Копия Договора страхования должна быть представлена Арендодателю не позднее 10 дней с момента передачи Нежилых помещений в аренду. В случае если копия Договора страхования (страховых полисов) не будет передана Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиком Договор страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора либо потребовать досрочного прекращения аренды. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента выставления Арендатору соответствующего счета.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и(или) настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором любых денежных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

Пеня оплачивается Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения письменного требования Арендодателя.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по возврату Нежилых помещений в день окончания срока аренды (в том числе при досрочном прекращении аренды в соответствии с настоящим Договором либо в рамках действующего законодательства РФ) Арендатор помимо оплаты арендной платы за все время просрочки обязуется оплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки, а также возместить все расходы, издержки и убытки, понесенные Арендодателем в связи с такой просрочкой.

5.3. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски 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, как обоснованно считается, не зависят от Арендодателя; (г) любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

5.4. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора об обратном, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков в связи со всеми нарушениями настоящего Договора перед Арендатором ограничен суммой трехмесячной Основной арендной платы.

#### **6. Срок действия договора и порядок его досрочного расторжения**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

Окончание срока аренды не освобождает Стороны от исполнения неисполненных к моменту окончания срока аренды обязательств по настоящему Договору.

6.2. Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае просрочки оплаты аренды более 2-х отчетных периодов.

6.3. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке до истечения срока аренды. При этом сторона, инициирующая расторжение, обязана уведомить другую сторону не позднее, чем за три календарных месяца до момента предполагаемого расторжения. В указанном случае Стороны обязаны произвести окончательный расчет по арендным платежам и передать арендуемые здания по передаточному акту.

#### **7. Обеспечение конфиденциальности**

7.1. Стороны гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении информации и документации, полученной по настоящему договору.

7.2. С переданными документацией и информацией, имеющими конфиденциальный характер, могут быть ознакомлены лишь те лица, которые непосредственно связаны с исполнением настоящего договора.

7.3. Стороны примут все необходимые меры для предотвращения разглашения документации, информации или ознакомления с ними третьих лиц без согласия на то другой Стороны.

#### **8. Заключительные положения**

8.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора Арендатор представляет Арендодателю копии следующих документов, заверенных печатью организации:

- a) учредительных документов Арендатора (Устав, Учредительный договор при его наличии);
- b) свидетельства о государственной регистрации Арендатора/ свидетельства о включении в ЕГРЮЛ и присвоении ОГРН;
- c) свидетельства о постановке на налоговый учет и присвоении ИНН;
- d) документа об избрании единоличного исполнительного органа
- e) документа, подтверждающие полномочия лица подписавшего настоящий Договор.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены письменно, подписаны обеими сторонами и содержат ссылки на настоящий Договор.

8.3. Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с заключением, изменением, дополнением, исполнением, прекращением, расторжением, односторонним отказом от исполнения Договора и/или признанием настоящего Договора недействительным, а также заключением нового договора аренды Нежилых помещения на новый срок подлежат рассмотрению Арбитражным судом г. Москвы в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством РФ.

8.4. Во всем остальном, непредусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

9. Реквизиты и подписи сторон

**Арендодатель**

115419, Москва, ул. Хавская, д. 24, корп.1

ИНН 7714299269/ КПП 772501001

ОКВЭД 70.20 ОКФС 16

ОКОПФ 65 ОКАТО 45296573000

ОКПО 14109019

р/с №40702810600000010587 в ОАО «НК  
Банк», БИК 044579278,

к/с 30101810900000000278

**Арендатор**

125362, г. Москва, ул. Свободы, д.29, пом.Л,  
ком.1

ИНН 7733313127 / КПП773301001

ОГРН 1177746034168

р/с 40702810402410001483 в АО «Альфа-Банк»

г. Москва, БИК 044525593,

к/с 30101810200000000593

Генеральный директор



/Широкий Г.В.

Генеральный директор



/Николаева Н.Г.

К Договору аренды нежилых помещений  
№ 386/01/2018 от «01» января 2018 г.

**АКТ**

**приема-передачи нежилых помещений,  
расположенных по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29** ООО «ТЕКСИС»

г. Москва

«01» января 2018 года

Мы, нижеподписавшиеся **Арендодатель** и **лице Генерального директора ООО «ТЕКСИС» Широкого Геннадия Владимировича**, и **Арендатор** в **лице Генерального директора ООО «РусКамень» Николаевой Нины Геннадьевны**, составили настоящий акт о нижеследующем:

На основании договора аренды нежилых помещений № 386/01/2018 от «01» января 2018 года **Арендодатель** передает **Арендатору**, а **Арендатор** принимает во временное владение и пользование нежилые помещения и части нежилых помещений (далее Помещение), расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29 **общей площадью 194 кв. м.**

Вышеуказанное Помещение находится в состоянии, пригодном для эксплуатации и его техническое состояние на момент передачи характеризуется следующим:

- состояние стен: удовлетворяет целям использования Помещения;
- состояние потолков: удовлетворяет целям использования Помещения;
- состояние полов: удовлетворяет целям использования Помещения;
- состояние Инженерных Систем: удовлетворяет целям использования Помещения.

Разрешенная потребляемая мощность (максимально разрешенная мощность подключения установленного электрооборудования), кВт: \_\_.

Энергоснабжение Помещения осуществляется по \_\_. категории.

Граница ответственности, по вопросам эксплуатации Помещения, между Арендодателем и Арендатором проходит по внутреннему периметру Помещения.

Данный акт не является документом, удостоверяющим право собственности и не дает право на приватизацию Помещения.

Передал Арендодатель



Принял Арендатор



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1  
к Договору аренды недвижимого имущества № 386/01/2018 от «01» января 2018 г.

г. Москва

«01» марта 2018 г.

ООО «ТЕКСИС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «РусКамень» именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Николаевой Нины Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества № 386/01/2018 от 01.01.2018 (в дальнейшем «Договор») о нижеследующем:

1. Читать пункт 1.1. Договора в следующей редакции: «Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) нежилое помещение № 301 общей площадью 124 кв.м. (далее по тексту - «Нежилые помещения»), расположенные на 3 этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29 (далее по тексту – «Здание»).
2. Арендная плата составляет 130 000,00 (Сто тридцать тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 19 830,51 (Девятнадцать тысяч восемьсот тридцать) рублей 51 копейка.
3. В остальном, не предусмотренном настоящим Соглашением, положения Договора остаются неизменными.
4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания.
5. Настоящее Соглашение составлено на русском языке в двух экземплярах равной юридической силы, по одному для каждой из Сторон.

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:  
115419, РФ, г. Москва, ул. Хавская, д. 24,  
корп. 1  
ИНН 7714299269 КПП 772501001  
р/с №40702810600000010587  
в ОАО «НК БАНК»,  
БИК 044579278  
к/с 30101810900000000278.

Арендатор:  
125362, г. Москва, ул. Свободы, д.29, пом.1,  
ком.1  
ИНН 7733313127 / КПП773301001  
ОГРН 1177746034168  
р/с 40702810402410001483 в АО «Альфа-Банк»  
г. Москва, БИК 044525593,  
к/с 30101810200000000593

Генеральный директор


Генеральный директор

  
 (Николаева Н.Г./



## ДОГОВОР АРЕНДЫ СКЛАДА № 09/03/2018-С

г. Москва

«01» марта 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем **"Арендодатель"**, в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего(ей) на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Север»**, именуемое в дальнейшем **"Арендатор"**, в лице Генерального директора Лежнева Александра Михайловича, действующего(ей) на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые "Стороны", а индивидуально – "Сторона",

заключили настоящий договор аренды склада (далее по тексту – "Договор") о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями "Договора" "Арендодатель" обязуется предоставить "Арендатору" за плату во временное пользование нежилое помещение под хранение мебели и сопутствующих товаров к ней (далее по тексту – "Недвижимое имущество"). "Недвижимое имущество" указано в "Описании недвижимости" (Приложение №1 к "Договору"), которое является неотъемлемой частью "Договора".

1.2. "Арендодатель" гарантирует, что на момент заключения "Договора", "Недвижимое имущество" принадлежит "Арендодателю" на праве собственности, в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога, не обременено правами третьих лиц.

### 2. Срок действия договора

2.1. "Договор" вступает в силу с 01 марта 2018 г и действует до 31 января 2019 г.

2.2. Срок аренды "Недвижимого имущества" установлен "Сторонами" в приложении №1, являющемся неотъемлемой частью "Договора".

### 3. Права и обязанности сторон

3.1. "Арендодатель" обязуется:

3.1.1. Предоставить "Недвижимое имущество" "Арендатору" в порядке и на условиях "Договора".

3.1.2. Письменно уведомить "Арендатора" обо всех скрытых недостатках "Недвижимого имущества" до передачи "Недвижимого имущества" "Арендатору".

3.1.3. Письменно уведомить "Арендатора" о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду "Недвижимое имущество".

3.1.4. Гарантировать, что "Недвижимое имущество" не будет истребовано у "Арендатора" по причине наличия каких-либо прав на "Недвижимое имущество" у третьих лиц на дату заключения "Договора" и/или в течение всего срока действия "Договора".

3.1.5. Обеспечить своими силами и за свой счет хозяйственное обслуживание "Недвижимого имущества".

3.2. "Арендатор" обязуется:

3.2.1. Вернуть "Недвижимое имущество" "Арендодателю" в надлежащем состоянии в соответствии с условиями "Договора".

3.2.2. Обеспечить сохранность "Недвижимого имущества" с момента передачи "Недвижимого имущества" "Арендатору" и до возврата "Недвижимого имущества" "Арендодателю".

3.2.3. Использовать "Недвижимое имущество" согласно условиям "Договора" и в соответствии с назначением "Недвижимого имущества".

3.2.4. Вносить арендную плату в размерах, порядке и сроки, установленные "Договором".

3.2.5. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов и указания "Арендодателя" о принятии мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности "Арендатора" и ставящих под угрозу сохранность "Недвижимого имущества".

3.2.6. Немедленно извещать "Арендодателя" о всяком повреждении "Недвижимого имущества", аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести "Недвижимому имуществу" ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций.

3.2.7. Обеспечить представителям "Арендодателя" беспрепятственный доступ к "Недвижимому имуществу" для его осмотра и проверки соблюдения условий "Договора".

3.2.8. В случае досрочного расторжения "Договора" по основаниям, указанным в "Договоре", незамедлительно вернуть "Недвижимое имущество" "Арендодателю" в надлежащем состоянии.

3.3. "Арендодатель" вправе:

3.3.1. В любое время осуществлять проверку сохранности, состояния "Недвижимого имущества", а также использования его "Арендатором" в соответствии с назначением "Недвижимого имущества".

3.3.2. Давать "Арендатору" письменные указания, обязательные для исполнения "Арендатором", по вопросам принятия "Арендатором" мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате ненадлежащего использования "Арендатором" "Недвижимого имущества", ставящего под угрозу сохранность "Недвижимого имущества".

3.3.3. "Арендодатель", извещенный о требованиях "Арендатора", указанных в п. 3.4.1 "Договора" или о его намерении устранить недостатки "Недвижимого имущества" за счет "Арендодателя", вправе без промедления произвести замену предоставленного "Арендатору" "Недвижимого имущества" либо безвозмездно устранить недостатки "Недвижимого имущества". Если удовлетворение требований "Арендатора" или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных "Арендатору" убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

3.4. "Арендатор" вправе:

3.4.1. При обнаружении недостатков, полностью или частично препятствующих пользованию "Недвижимого имущества" по своему выбору:

- потребовать от "Арендодателя" либо безвозмездного устранения недостатков "Недвижимого имущества", либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков "Недвижимого имущества";

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом "Арендодателя";

- потребовать досрочного расторжения "Договора".

3.4.2. Только с письменного согласия "Арендодателя" сдавать "Недвижимое имущество" в субаренду и передавать свои права и обязанности по "Договору" другому лицу (перенаем), предоставлять "Недвижимое имущество" в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив либо отчуждать "Недвижимое имущество" иным образом. В указанных случаях, за исключением перенаяма, ответственным по "Договору" перед "Арендодателем" остается "Арендатор".

3.4.3. Осуществлять неотделимые улучшения, перепланировку и переоборудование "Недвижимого имущества" только с письменного согласия "Арендодателя".

3.5. В случае, когда "Арендатор" произвел за счет собственных средств и с согласия "Арендодателя" улучшения "Недвижимого имущества", неотделимые без вреда для "Недвижимого имущества", "Арендатор" лишается права на возмещение стоимости этих улучшений.

3.6. Отделимые улучшения "Недвижимого имущества", произведенные "Арендатором" оставить в собственности "Арендодателя".

3.7. "Стороны" пришли к соглашению, что обязанность по производству за свой счет капитального ремонта "Недвижимого имущества" лежит на "Арендодателе".

3.8. "Стороны" пришли к соглашению, что обязанность поддерживать "Недвижимое имущество" в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание "Недвижимого имущества" лежит на "Арендаторе".

#### **4. Порядок передачи недвижимого имущества**

4.1. Передача "Недвижимого имущества" "Арендатору" в аренду и возврат "Недвижимого имущества" "Арендодателю" "Арендатором" оформляются двусторонними актами приема-передачи, подписываемыми "Сторонами" или уполномоченными представителями "Сторон". Указанные в настоящем пункте "Договора" акты являются неотъемлемой частью "Договора".

4.2. Уклонение одной из "Сторон" от подписания акта приема-передачи "Недвижимого имущества" на условиях "Договора" рассматривается как отказ соответственно "Арендодателя" от исполнения обязанности по передаче "Недвижимого имущества", а "Арендатора" – по принятию "Недвижимого имущества".

#### **5. Порядок расчетов**

5.1. "Арендатор" обязан вносить арендную плату за пользование "Недвижимым имуществом" в размере, порядке и в сроки, установленные "Договором".

5.2. "Арендатор" ежемесячно вносит арендную плату за пользование "Недвижимым имуществом" в течение 10 дней следующих за отчетным периодом..

5.3. Арендная плата за пользование "Недвижимым имуществом" составляет 80 000,00 (Восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 12 203,39 (Двенадцать тысяч двести три) рубля 39 копеек.

5.4. Способ оплаты перечисление "Арендатором" денежных средств в валюте Российской Федерации (рубли) на расчетный счет "Арендодателя". При этом обязанности "Арендатора" в части оплаты считаются исполненными со дня списания денежных средств банком "Арендатора" со счета "Арендатора".

#### **6. Ответственность сторон**

6.1. "Стороны" несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по "Договору" в соответствии с законодательством России.

#### **7. Основания и порядок расторжения договора**

7.1. "Договор" может быть расторгнут по соглашению "Сторон", а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из "Сторон" по основаниям, предусмотренным законодательством.

7.2. Расторжение "Договора" в одностороннем порядке производится только по письменному требованию "Сторон" в течение 30 (тридцать) календарных дней со дня получения "Стороной" такого требования.

#### **8. Разрешение споров из договора**

8.1. Споры из "Договора" разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

#### **9. Форс-мажор**

9.1. "Стороны" освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по "Договору" в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от "Сторон" обстоятельств.

9.2. "Сторона", которая не может выполнить обязательства по "Договору", должна своевременно, но не позднее 5 (пять) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую "Сторону", с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

9.3. "Стороны" признают, что неплатежеспособность "Сторон" не является форс-мажорным обстоятельством.

## 10. Прочие условия

10.1. "Стороны" не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста "Договора" полностью соответствует действительному волеизъявлению "Сторон".

10.2. Вся переписка по предмету "Договора", предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения "Договора".

10.3. "Стороны" признают, что если какое-либо из положений "Договора" становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения "Договора" обязательны для "Сторон" в течение срока действия "Договора".

10.4. "Договор" составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из "Сторон".

## 11. Список приложений

- 11.1. Приложение №1 — "Описание недвижимости".
- 11.2. Приложение №2 — "Свидетельство о государственной регистрации права" (копия).
- 11.3. Приложение № 3 – Акт согласования фактической стоимости арендованных площадей.

## 12. Адреса и реквизиты сторон

**"Арендодатель": ООО «ТЕКСИС»** 115419, Москва, ул. Хавская д. 24, корп. 1  
ИНН 7714299269 КПП 772501001 ОГРН 1037714013480 ОКВЭД 70.20 ОКАТО 45296573000  
ОКПО 14109019 р/с №40702810600000010587 в ОАО «НК БАНК», БИК 044525278,  
к/с 30101810045250000278

**"Арендатор": ООО «Север»** 125362, г. Москва, ул. Свободы, д.29  
ИНН 7733231107 КПП 773301001 ОГРН 1157746357339 р/с 40702810000000009234 в АО АКБ  
«ЦентроКредит» к/с 3010181070000000051 в АО АКБ «ЦентроКредит», Московского ГТУ Банка России АО АКБ  
«ЦентроКредит»

## 13. Подписи сторон

От имени "Арендодателя"    
Широкий Г.В.

От имени "Арендатора"    
Ломоносов А.М.

## Описание недвижимого имущества

| №<br>п/п | Наименование и основные характеристики |   |                              |                       | Стоимость<br>руб. в месяц | Дата<br>передачи | Дата возврата |
|----------|--|---|------------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------|---------------|
|          | Описание                               | Назначение в соответствии с правоустанавливающими документами | Место расположения (адрес)   | Общая площадь, кв. м. |                           |                  |               |
|          | Нежилые помещения под хранение мебели  | Нежилое помещение   | г. Москва, ул. Свободы, д.29 | 60 м.кв.              | 80 000,00                 | 01.03.18.        | 31.01.19.     |

Подписи сторон:

От имени "Арендодателя"

  
Лежнев Г.В.  


От имени "Арендатора"

  
Лежнев А.М.  


К Договору аренды склада  
№ 09/03/2018-С от «01» марта 2018 г.

**Акт  
приема-передачи нежилых помещений**

город Москва

«01» марта 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

**и Общество с ограниченной ответственностью «Север»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Лежнева Александра Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт к Договору аренды склада № 09/03/2018-С от «01» марта 2018 года (в дальнейшем именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял от Арендодателя следующие нежилые помещения, расположенные в здании по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.29: нежилые помещения общей площадью 60 м.кв.

\_\_\_\_\_ (далее по тексту настоящего договора именуемые «Нежилые помещения»).

2. Арендатор принимает Нежилые помещения в том состоянии, в котором они фактически находятся на момент подписания настоящего акта. Арендатор претензий к Арендодателю по фактическому состоянию арендуемых помещений не имеет.


3. Дата приема-передачи: «01» марта 2018 года.

4. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**От имени Арендодателя:**

Генеральный директор

 /Широкий Г.В.



**Подписи сторон**

**От имени Арендатора:**

Генеральный директор

 /Лежнев А.М.



ДОГОВОР № 384/12/2017  
аренды нежилых помещений

город Москва

«01» декабря 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Закрытое акционерное общество «Спец-электронкомплект», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Шарпинского Олега Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) **нежилое помещение № 309** общей площадью **24,02 кв.м.** (далее по тексту - «Нежилые помещения»), расположенные на 3 этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29 (далее по тексту – «Здание»).

Передаваемые в аренду нежилые помещения отмечены в прилагаемом и являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора плане.

#### 1.2. Срок аренды:

- начало аренды: «01» декабря 2017 года;
- окончание аренды: «31» октября 2018 года.

1.3. Нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-08/021/2010-056, о чем Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 09 февраля 2010 года выдано Свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк 77 АМ № 013897.

Арендодатель заявляет и гарантирует Арендатору, что арендуемые Нежилые помещения никому не проданы, под арестом и запрещениям не состоят, притязания третьих лиц отсутствуют.

1.4. Нежилые помещения передаются для использования под офис (указывается целевое использование – под офис, в качестве складских помещений и т.д.).

1.5. Нежилые помещения не телефонизируются. Арендатор самостоятельно и за свой счет заключает договор с одним из провайдеров, представленных в Здании, на организацию телефонных линий и оказание телекоммуникационных услуг.

### 2. Права и обязанности сторон

2.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется:


- a) в день начала срока аренды (п.1.2. настоящего Договора) передать Арендатору Нежилые помещения по передаточному акту;
- b) не препятствовать Арендатору в пользовании Нежилыми помещениями;
- c) определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в момент передачи Нежилых помещений. Обеспечивать уборку общественных мест в Здании и прилегающей к Зданию территории;
- d) при прекращении настоящего Договора принять от Арендатора Нежилые помещения по передаточному акту.

2.2. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель имеет право:

- a) предварительно уведомив Арендатора и в присутствии его уполномоченного представителя осматривать Нежилые помещения с целью проверки технического состояния Нежилых помещений и его инженерных систем, соблюдения Арендатором условий их

 Арендодатель

- 1 -

 Арендатор

использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

b) доступа в Нежилые помещения с предварительным уведомлением Арендатора для проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Здания либо для ликвидации неисправностей в Здании, оборудовании и инженерных системах, обслуживающих Здание, находящихся внутри Нежилых помещений или составляющих их часть, а также для исполнения прочих обязанностей Арендодателя по обслуживанию Здания, оборудования и инженерных систем Здания. Арендодатель обязуется проводить необходимые работы в Нежилых помещениях в нерабочие часы, за исключением случаев, когда обстоятельства обоснованно требуют проведения таких работ в рабочие часы. Арендатор обязан предоставить доступ Арендодателю в Нежилые помещения в нерабочее время;

c) несмотря на иные положения настоящего Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа (затопление, пожар, аварии в инженерных системах и т.п.), Арендодатель имеет беспрепятственное право доступа в Нежилые помещения без уведомления и присутствия уполномоченных представителей Арендатора, с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

d) право доступа в Нежилые помещения для показа Нежилых помещений потенциальным покупателям или арендаторам в течение последних 2 (двух) месяцев срока аренды, предварительно известив Арендодателя о дате посещения.

2.3. В соответствии с настоящим Договором Арендатор обязан:

a) использовать Нежилые помещения по их прямому назначению;

b) в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать Арендодателю арендную плату;

c) самостоятельно и за свой счёт обеспечивать уборку Нежилых помещений;

d) самостоятельно и за свой счет оборудовать Нежилые помещения средствами противопожарной безопасности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также выполнять предписания соответствующих служб в отношении противопожарной безопасности. Назначить ответственного за противопожарное состояние и обеспечить соблюдение требований противопожарной безопасности;

e) не использовать инженерные сети Нежилых помещений/Здания в иных целях, нежели те, для которых они предназначены, или с превышением их проектной мощности;

f) поддерживать Нежилые помещения в технически исправном состоянии;

g) принимать в разумные сроки все необходимые и возможные меры по предотвращению аварий, произошедших в Нежилых помещениях, независимо от наличия вины Арендатора в возникновении аварии;

h) соблюдать установленные действующим законодательством РФ нормы и правила технической, санитарной, экологической и электробезопасности;

i) соблюдать установленные Арендодателем правила пользования местами общего пользования в Здании, режим входа/выхода в/из Здания и в/из Нежилых помещений;

j) самостоятельно и за свой счет обеспечить сохранность имущества, находящегося в Нежилых помещениях, а также своего имущества, находящегося в общественных местах Здания. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в Нежилых помещениях либо в общественных местах Здания;

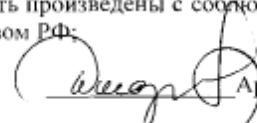
k) по окончании срока аренды освободить Нежилые помещения и передать их по передаточному акту Арендодателю в состоянии с учетом нормального износа.

2.4. В соответствии с настоящим Договором Арендатор имеет право:

a) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет производить улучшения Нежилых помещений (перепланировку, перестановку, замену или установку инженерного оборудования, охранной сигнализации, оборудования инженерно-технической защиты и т.п.). Все улучшения должны быть произведены с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ;

 Арендодатель

- 2 -

 Арендатор



b) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет размещать на фасаде Здания вывески, рекламу. Размещение вывесок и рекламы должно быть осуществлено с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ и действующим законодательством г.Москвы;

с) на основании дополнительного соглашения с Арендодателем за отдельную плату использовать общественные зоны Здания в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции;

d) на заключение Договора на новый срок в соответствии с п.4.1 настоящего Договора.

2.5. Арендатор не имеет право сдавать Нежилые помещения или их часть в субаренду, предоставлять Нежилые помещения в безвозмездное пользование, а также использовать право аренды Нежилых помещений в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц.

2.6. Стороны обязуются своевременно письменно извещать друг друга об изменениях реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора. Все риски, связанные с неуведомлением либо несвоевременным уведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом Договора.

2.7. Стороны имеют иные права и несут другие обязанности, предусмотренные настоящим Договором и(или) действующим законодательством РФ.

### 3. Арендная плата.

3.1. Арендная плата в месяц составляет 25 000,00 (Двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 3 813,60 (Три тысячи восемьсот тринадцать) рублей 60 копеек.

3.2 Арендная плата подлежит уплате с 01 декабря 2017 года.

3.3 Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа отчетного месяца. Арендная плата за первый неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней аренды в этом месяце и уплачивается в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Договора.

Арендная плата уплачивается Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора. Обязательство по оплате Арендной платы считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, в котором открыт расчетный счет Арендодателя.

3.4 Арендная плата включает в себя компенсацию Арендодателю затрат за водоснабжение, водоотведение, отопление, электричество, вывоз мусора, уборку общих территорий.

3.5 Арендодатель оставляет за собой право пересмотреть арендную плату в связи с увеличением стоимости коммунальных платежей.

### 4. Особые условия

4.1. По истечении срока аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Нежилых помещений на новый срок перед третьими лицами при прочих равных условиях. Для реализации своего преимущественного права Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он заявляет о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до истечения срока аренды.

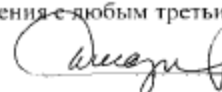
В течение 60 (шестьдесят) дней после получения такого уведомления Арендодатель обязуется предоставить Арендатору оферту, в которой указывается условия аренды Нежилых помещений на новый срок.

При заключении Договора аренды на новый срок условия аренды могут быть изменены.

В случае пропуска Арендатором установленного для уведомления Арендодателя срока преимущественное право на заключение Договора на новый срок прекращается, и Арендодатель вправе заключить Договор аренды Помещения с любым третьим лицом.

 Арендодатель

- 3 -

 Арендатор

4.2. Арендатор не имеет право передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по настоящему Договору (в том числе в доверительное управление) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.3. Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений и без дополнительного согласия Арендатора продать Нежилые помещения третьим лицам, передать права и обязанности по настоящему Договору новому собственнику, либо любым иным образом распорядиться своими правами на Нежилые помещения (как в целом, так и в части) и своими правами по настоящему Договору (как в целом, так и в части). При этом, Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме в течение 30 (тридцати) дней с момента осуществления любого из вышеуказанных действий.

4.4. Все неотделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, в том числе и с согласия Арендодателя, переходят в собственность Арендодателя.

4.5. Все отделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, могут быть переданы Арендатором Арендодателю в порядке, определяемом соглашением Сторон.

4.6. Арендатор обязуется за свой счет на весь срок аренды застраховать ответственность перед Арендодателем и третьими лицами в ОСАО «ИНГОССТРАХ» или иной страховой компанией (по согласованию с Арендодателем) от рисков утраты (гибели), повреждения, на сумму не менее рублевого эквивалента 420 долларов США по официальному курсу Банка России на дату начала срока аренды в расчете на 1 кв.м. в год.

Копия Договора страхования должна быть представлена Арендодателю не позднее 10 дней с момента передачи Нежилых помещений в аренду. В случае если копия Договора страхования (страховых полисов) не будет передана Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиком Договор страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора либо потребовать досрочного прекращения аренды. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента выставления Арендатору соответствующего счета.

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и(или) настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором любых денежных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.


Пени оплачивается Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения письменного требования Арендодателя.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по возврату Нежилых помещений в день окончания срока аренды (в том числе при досрочном прекращении аренды в соответствии с настоящим Договором либо в рамках действующего законодательства РФ) Арендатор помимо оплаты арендной платы за все время просрочки обязуется оплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки, а также возместить все расходы, издержки и убытки, понесенные Арендодателем в связи с такой просрочкой.

5.3. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски 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, как обоснованно считается, не зависят от Арендодателя; (г)

 Арендодатель

- 4 -

 Арендатор

любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

5.4. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора об обратном, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков в связи со всеми нарушениями настоящего Договора перед Арендатором ограничен суммой трехмесячной Основной арендной платы.

#### **6. Срок действия договора и порядок его досрочного расторжения**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

Окончание срока аренды не освобождает Стороны от исполнения неисполненных к моменту окончания срока аренды обязательств по настоящему Договору.

6.2. Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае просрочки оплаты аренды более 2-х отчетных периодов.

6.3. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке до истечения срока аренды. При этом сторона, инициирующая расторжение, обязана уведомить другую сторону не позднее, чем за три календарных месяца до момента предполагаемого расторжения. В указанном случае Стороны обязаны произвести окончательный расчет по арендным платежам и передать арендуемые здания по передаточному акту.

#### **7. Обеспечение конфиденциальности**

7.1. Стороны гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении информации и документации, полученной по настоящему договору.

7.2. С переданными документацией и информацией, имеющими конфиденциальный характер, могут быть ознакомлены лишь те лица, которые непосредственно связаны с исполнением настоящего договора.

7.3. Стороны примут все необходимые меры для предотвращения разглашения документации, информации или ознакомления с ними третьих лиц без согласия на то другой Стороны.

#### **8. Заключительные положения**

8.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора Арендатор представляет Арендодателю копии следующих документов, заверенных печатью организации:

- a) учредительных документов Арендатора (Устав, Учредительный договор при его наличии);
- b) свидетельства о государственной регистрации Арендатора/ свидетельства о включении в ЕГРЮЛ и присвоении ОГРН;
- c) свидетельства о постановке на налоговый учет и присвоении ИНН;
- d) документа об избрании единоличного исполнительного органа;
- e) документа, подтверждающие полномочия лица подписавшего настоящий Договор.

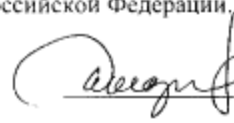
8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены письменно, подписаны обеими сторонами и содержат ссылки на настоящий Договор.

8.3. Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с заключением, изменением, дополнением, исполнением, прекращением, расторжением, односторонним отказом от исполнения Договора и/или признанием настоящего Договора недействительным, а также заключением нового договора аренды Нежилых помещения на новый срок подлежат рассмотрению Арбитражным судом г.Москвы в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством РФ.

8.4. Во всем остальном, непредусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

 Арендодатель

- 5 -

 Арендатор

8.5. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

#### 9. Реквизиты и подписи сторон

##### Арендодатель

115419, Москва, ул. Хавская д. 24, корп. 1  
ИНН 7714299269 КПП 772501001  
ОГРН 1037714013480  
р/с №40702810600000010587  
в АО «НК БАНК»,  
БИК 044525278,  
к/с 30101810045250000278

##### Арендатор


125362, Москва, ул. Свободы, д. 29  
Почтовый адрес: 125319, Москва, а/я 92  
ИНН 7733618993 КПП 773301001  
Р/с 40702810700000000071  
в АО «ОРБАНК», г. Москва  
БИК 044525298  
к/с 30101810200000000298

Генеральный директор

  
Широкий Г.В./  
м.п. 

Генеральный директор

  
Шарпинский О.И./  
м.п. 

 Арендодатель

- 6 -

 Арендатор

К Договору аренды нежилых помещений  
№ 384/12/2017 от «01» декабря 2017 г.

Акт  
приема-передачи нежилых помещений

ЭКЗЕМПЛЯР  
ООО «ТЕКСИС»

город Москва

«01» декабря 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Закрытое акционерное общество «Спец-электронкомплект», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Шарпинского Олега Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт к Договору аренды нежилых помещений № 384/12/2017 от «01» декабря 2017 года (в дальнейшем именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял от Арендодателя во временное возмездное владение и пользование (аренду) следующие нежилые помещения, расположенные на 3 этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29: № 309 (далее по тексту настоящего договора именуемые «Нежилые помещения»).

2. Арендатор принимает арендуемые Нежилые помещения в том состоянии, в котором они фактически находятся на момент подписания настоящего Акта. Арендатор претензий к Арендодателю по фактическому состоянию арендуемых зданий не имеет.

3. Дата приема-передачи: «01» декабря 2017 года.

4. Сведения о местах для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора от Арендатора получены.

5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.

6. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Подписи сторон

От имени Арендодателя:

Генеральный директор  
Широкий Г.В.  
м.п.



От имени Арендатора:

Генеральный директор  
Шарпинский О.И.  
м.п.



Арендодатель

- 7 -

Арендатор

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1  
к Договору аренды нежилых помещений № 384/12/2017 от «01» декабря 2017г.

г. Москва

«01» января 2018 г.

ООО «ТЕКСИС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЗАО «Спец-электронкомплект» именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Шарпинского О.И., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору аренды нежилых помещений № 384/12/2017 от 01.12.17. (в дальнейшем «Договор») о нижеследующем:

1. Арендатор возвращает, а Арендодатель принимает по акту возврата нежилое помещение № 309 общей площадью 24,02 кв.м.
2. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) нежилое помещение № 307 общей площадью 26,04 кв.м. (далее по тексту - «Нежилые помещения»), расположенные на 3 этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29 (далее по тексту – «Здание»).
3. Арендная плата за помещение № 307 составляет 25 000,00 (Двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 3 813,60 (Три тысячи восемьсот тринадцать) рублей 60 копеек.
4. В остальном, не предусмотренном настоящим Соглашением, положения Договора остаются неизменными.
5. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания.
6. Настоящее Соглашение составлено на русском языке в двух экземплярах равной юридической силы, по одному для каждой из Сторон.

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:  
115419, РФ, г. Москва, ул. Хавская, д. 24,  
корп. 1  
ИНН 7714299269 КПП 772501001  
р/с №40702810600000010587  
в ОАО «НК БАНК»,  
БИК 044579278  
к/с 30101810900000000278.

Арендатор:  
125362, Москва, ул. Свободы, д. 29  
Почтовый адрес: 125319, Москва, а/я 92  
ИНН 7733618993 КПП 773301001  
Р/с 40702810700000000071  
в АО «ОРБАНК», г. Москва  
БИК 044525298  
к/с 30101810200000000298

Генеральный директор

Генеральный директор



Широкий Г.В. /



Шарпинский О.И.

**ЭКЗЕМПЛЯР  
ООО «ТЕКСИС»**

К Договору аренды нежилых помещений  
№ 384/12/2017 от «01» декабря 2017 г.

**Акт  
приема-передачи (возврата) нежилых помещений**

город Москва

«31» декабря 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

**и Закрытое акционерное общество «Спец-электронкомплект»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарпинского О.И., действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт к Договору аренды нежилых помещений № 384/12/2017 от «01» декабря 2017 года (в дальнейшем именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. Арендатор вернул Арендодателю, а Арендодатель принял от Арендатора следующие нежилые помещения, расположенные на 3 этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29: № 309.
2. Арендодатель принимает Нежилые помещения в том состоянии, в котором они фактически находятся на момент подписания настоящего Акта. Арендодатель претензий к Арендатору по фактическому состоянию арендуемых помещений не имеет.
3. Дата приема-передачи: «31» декабря 2017 года.
4. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.
5. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**Подпись сторон**

**От имени Арендодателя:**

Генеральный директор



/Широкий Г.В.

**От имени Арендатора:**

Генеральный директор



/Шарпинский О.И.

К Договору аренды нежилых помещений  
№ 384/12/2017 от «01» декабря 2017 г.

**Акт** **ЭКЗЕМПЛЯР**  
**приема-передачи нежилых помещений 000 «ТЕКСИС»**

город Москва

«01» января 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Закрытое акционерное общество «Спец-электронкомплект»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарпинского Олега Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт к Договору аренды нежилых помещений № 384/12/2017 от «01» декабря 2017 года (в дальнейшем именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял от Арендодателя во временное возмездное владение и пользование (аренду) следующие нежилые помещения, расположенные на 3 этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29: № 307 (далее по тексту настоящего договора именуемые «Нежилые помещения»).
2. Арендатор принимает арендуемые Нежилые помещения в том состоянии, в котором они фактически находятся на момент подписания настоящего Акта. Арендатор претензий к Арендодателю по фактическому состоянию арендуемых зданий не имеет.
3. Дата приема-передачи: «01» января 2018 года.
4. Сведения о местах для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора от Арендатора получены.
5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.
6. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**Подписи сторон**

**От имени Арендодателя:**

Генеральный директор



Широкий Г.В.

**От имени Арендатора:**

Генеральный директор



Шарпинский О.И.



ДОГОВОР № 382/11/2017  
аренды нежилых помещений

город Москва

«01» ноября 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Магазин редкостей Старивина» именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Попова Дмитрия Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) **нежилое помещение № 303** общей площадью **55,0 кв.м.** (далее по тексту - «Нежилые помещения»), расположенные на 3 этаже здания по адресу: **г.Москва, ул.Свободы, д.29** (далее по тексту – «Здание»).

Передаваемые в аренду нежилые помещения отмечены в прилагаемом и являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора плане.

#### 1.2. Срок аренды:

- начало аренды: «01» ноября 2017 года;
- окончание аренды: «30» сентября 2018 года.

1.3. Нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-08/021/2010-056, о чем Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 09 февраля 2010 года выдано Свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк 77 АМ № 013897

Арендодатель заявляет и гарантирует Арендатору, что арендуемые Нежилые помещения никому не проданы, под арестом и запрещениям не состоят, притязания третьих лиц отсутствуют.

1.4. Нежилые помещения передаются для использования под офис (*указывается целевое использование – под офис, в качестве складских помещений и т.д.*).

1.5. Нежилые помещения не телефонизированы. Арендатор самостоятельно и за свой счет заключает договор с одним из провайдеров, представленных в Здании, на организацию телефонных линий и оказание телекоммуникационных услуг.

### 2. Права и обязанности сторон

2.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется:

- а) в день начала срока аренды (п.1.2. настоящего Договора) передать Арендатору Нежилые помещения по передаточному акту;
- б) не препятствовать Арендатору в пользовании Нежилыми помещениями;
- в) определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в момент передачи Нежилых помещений. Обеспечивать уборку общественных мест в Здании и прилегающей к Зданию территории;
- д) при прекращении настоящего Договора принять от Арендатора Нежилые помещения по передаточному акту.

2.2. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель имеет право:

- а) предварительно уведомив Арендатора и в присутствии его уполномоченного представителя осматривать Нежилые помещения с целью проверки технического состояния Нежилых помещений и его инженерных систем, соблюдения Арендатором условий их использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

b) доступа в Нежилые помещения с предварительным уведомлением Арендатора для проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Здания либо для ликвидации неисправностей в Здании, оборудовании и инженерных системах, обслуживающих Здание, находящихся внутри Нежилых помещений или составляющих их часть, а также для исполнения прочих обязанностей Арендодателя по обслуживанию Здания, оборудования и инженерных систем Здания. Арендодатель обязуется проводить необходимые работы в Нежилых помещениях в нерабочие часы, за исключением случаев, когда обстоятельства обоснованно требуют проведения таких работ в рабочие часы. Арендатор обязан предоставить доступ Арендодателю в Нежилые помещения в нерабочее время;

c) несмотря на иные положения настоящего Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа (затопление, пожар, аварии в инженерных системах и т.п.), Арендодатель имеет беспрепятственное право доступа в Нежилые помещения без уведомления и присутствия уполномоченных представителей Арендатора, с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

d) право доступа в Нежилые помещения для показа Нежилых помещений потенциальным покупателям или арендаторам в течение последних 2 (двух) месяцев срока аренды, предварительно известив Арендодателя о дате посещения.

2.3. В соответствии с настоящим Договором Арендатор обязан:

a) использовать Нежилые помещения по их прямому по назначению;

b) в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать Арендодателю арендную плату;

c) самостоятельно и за свой счёт обеспечивать уборку Нежилых помещений;

d) самостоятельно и за свой счет оборудовать Нежилые помещения средствами противопожарной безопасности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также выполнять предписания соответствующих служб в отношении противопожарной безопасности. Назначить ответственного за противопожарное состояние и обеспечить соблюдение требований противопожарной безопасности;

e) не использовать инженерные сети Нежилых помещений/Здания в иных целях, нежели те, для которых они предназначены, или с превышением их проектной мощности;

f) поддерживать Нежилые помещения в технически исправном состоянии;

g) принимать в разумные сроки все необходимые и возможные меры по предотвращению аварий, произошедших в Нежилых помещениях, независимо от наличия вины Арендатора в возникновении аварии;

h) соблюдать установленные действующим законодательством РФ нормы и правила технической, санитарной, экологической и электробезопасности;

i) соблюдать установленные Арендодателем правила пользования местами общего пользования в Здании, режим входа/выхода в/из Здания и в/из Нежилых помещений;

j) самостоятельно и за свой счет обеспечить сохранность имущества, находящегося в Нежилых помещениях, а также своего имущества, находящегося в общественных местах Здания. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в Нежилых помещениях либо в общественных местах Здания;

k) по окончании срока аренды освободить Нежилые помещения и передать их по передаточному акту Арендодателю в состоянии с учетом нормального износа.

2.4. В соответствии с настоящим Договором Арендатор имеет право:

a) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет производить улучшения Нежилых помещений (перепланировку, перестановку, замену или установку инженерного оборудования, охранной сигнализации, оборудования инженерно-технической защиты и т.п.). Все улучшения должны быть произведены с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ;

b) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет размещать на фасаде Здания вывески, рекламу. Размещение вывесок и рекламы должно быть

осуществлено с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ и действующим законодательством г.Москвы;

с) на основании дополнительного соглашения с Арендодателем за отдельную плату использовать общественные зоны Здания в коммерческих целях, и том числе осуществлять рекламно-информационные акции;

д) на заключение Договора на новый срок в соответствии с п.4.1 настоящего Договора.

2.5. Арендатор не имеет право сдавать Нежилые помещения или их часть в субаренду, предоставлять Нежилые помещения в безвозмездное пользование, а также использовать право аренды Нежилых помещений в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц.

2.6. Стороны обязуются своевременно письменно извещать друг друга об изменениях реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора. Все риски, связанные с уведомлением либо несвоевременным уведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом Договора.

2.7. Стороны имеют иные права и несут другие обязанности, предусмотренные настоящим Договором и(или) действующим законодательством РФ.

### **3. Арендная плата.**

3.1. Арендная плата составляет 105 000,00 (Сто пять тысяч) рублей 00 в месяц, в том числе НДС 16 016,95 (Шестнадцать тысяч шестнадцать) рублей 95 копеек.

3.2 Арендная плата подлежит уплате с начала срока аренды.

3.3 Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа отчетного месяца. Арендная плата за первый неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней аренды в этом месяце и уплачивается в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Договора.

Арендная плата уплачивается Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора. Обязательство по оплате Арендной платы считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, в котором открыт расчетный счет Арендодателя.

3.4 Арендная плата включает в себя компенсацию Арендодателю затрат за водоснабжение, водоотведение, отопление, электричество, вывоз мусора, уборку общих территорий.

3.5 Арендодатель оставляет за собой право пересмотреть арендную плату в связи с увеличением стоимости коммунальных платежей.

### **4. Особые условия**

4.1. По истечении срока аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Нежилых помещений на новый срок перед третьими лицами при прочих равных условиях. Для реализации своего преимущественного права Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он заявляет о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до истечения срока аренды.

В течение 60 (шестьдесят) дней после получения такого уведомления Арендодатель обязуется предоставить Арендатору оферту, в которой указывается условия аренды Нежилых помещений на новый срок.

При заключении Договора аренды на новый срок условия аренды могут быть изменены.

В случае пропуска Арендатором установленного для уведомления Арендодателя срока преимущественное право на заключение Договора на новый срок прекращается, и Арендодатель вправе заключить Договор аренды Помещения с любым третьим лицом.

4.2. Арендатор не имеет право передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по настоящему Договору (в том числе в доверительное управление) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.3. Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений и без дополнительного согласия Арендатора продать Нежилые помещения третьим лицам, передать права и обязанности по настоящему Договору новому собственнику, либо любым иным образом распорядиться своими правами на Нежилые помещения (как в целом, так и в части) и своими правами по настоящему Договору (как в целом, так и в части). При этом, Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме в течение 30 (тридцати) дней с момента осуществления любого из вышеуказанных действий.

4.4. Все неотделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, в том числе и с согласия Арендодателя, переходят в собственность Арендодателя.

4.5. Все отделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, могут быть переданы Арендатором Арендодателю в порядке, определяемом соглашением Сторон.

4.6. Арендатор обязуется за свой счет на весь срок аренды застраховать ответственность перед Арендодателем и третьими лицами в ОСАО «ИНГОССТРАХ» или иной страховой компанией (по согласованию с Арендодателем) от рисков утраты (гибели), повреждения, на сумму не менее рублевого эквивалента 350 долларов США по официальному курсу Банка России на дату начала срока аренды в расчете на 1 кв.м. в год.

Копия Договора страхования должна быть представлена Арендодателю не позднее 10 дней с момента передачи Нежилых помещений в аренду. В случае если копия Договора страхования (страховых полисов) не будет передана Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиком Договор страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора либо потребовать досрочного прекращения аренды. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента выставления Арендатору соответствующего счета.

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и(или) настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором любых денежных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

Пени оплачивается Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения письменного требования Арендодателя.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по возврату Нежилых помещений в день окончания срока аренды (в том числе при досрочном прекращении аренды в соответствии с настоящим Договором либо в рамках действующего законодательства РФ) Арендатор помимо оплаты арендной платы за все время просрочки обязуется оплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки, а также возместить все расходы, издержки и убытки, понесенные Арендодателем в связи с такой просрочкой.

5.3. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски 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, как обоснованно считается, не зависят от Арендодателя; (г) любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

5.4. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора об обратном, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков в связи со всеми нарушениями настоящего Договора перед Арендатором ограничен суммой трехмесячной Основной арендной платы.

## **6. Срок действия договора и порядок его досрочного расторжения**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

Окончание срока аренды не освобождает Стороны от исполнения неисполненных к моменту окончания срока аренды обязательств по настоящему Договору.

6.2. Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае просрочки оплаты аренды более 2-х отчетных периодов.

6.3. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке до истечения срока аренды. При этом сторона, инициирующая расторжение, обязана уведомить другую сторону не позднее, чем за три календарных месяца до момента предполагаемого расторжения. В указанном случае Стороны обязаны произвести окончательный расчет по арендным платежам и передать арендуемые здания по передаточному акту.

## **7. Обеспечение конфиденциальности**

7.1. Стороны гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении информации и документации, полученной по настоящему договору.

7.2. С переданными документацией и информацией, имеющими конфиденциальный характер, могут быть ознакомлены лишь те лица, которые непосредственно связаны с исполнением настоящего договора.

7.3. Стороны примут все необходимые меры для предотвращения разглашения документации, информации или ознакомления с ними третьих лиц без согласия на то другой Стороны.

## **8. Заключительные положения**

8.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора Арендатор представляет Арендодателю копии следующих документов, заверенных печатью организации:

- a) учредительных документов Арендатора (Устав, Учредительный договор при его наличии);
- b) свидетельства о государственной регистрации Арендатора/ свидетельства о включении в ЕГРЮЛ и присвоении ОГРН;
- c) свидетельства о постановке на налоговый учет и присвоении ИНН;
- d) документа об избрании единоличного исполнительного органа
- e) документа, подтверждающие полномочия лица подписавшего настоящий Договор.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены письменно, подписаны обеими сторонами и содержат ссылки на настоящий Договор.

8.3. Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с заключением, изменением, дополнением, исполнением, прекращением, расторжением, односторонним отказом от исполнения Договора и/или признанием настоящего Договора недействительным, а также заключением нового договора аренды Нежилых помещения на новый срок подлежат рассмотрению Арбитражным судом г.Москвы в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством РФ.

8.4. Во всем остальном, непредусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.



К Договору аренды нежилых помещений  
№ 382/11/2017 от «01» ноября 2017 г.

АКТ  
приема-передачи нежилых помещений,  
расположенных по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29

«ЗЕМЛЯР»  
ООО «ТЕКСИС»

г. Москва

«01» ноября 2017 года

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель и лице Генерального директора ООО «ТЕКСИС» Широкого Геннадия Владимировича, и Арендатор в лице Генерального директора ООО «Магазин редкостей Старивина» Попова Дмитрия Вячеславовича, составили настоящий акт о нижеследующем:

На основании договора аренды нежилых помещений № 382/11/2017 от «01» ноября 2017 года Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения и части нежилых помещений (далее Помещение), расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29 общей площадью 55,00 кв. м.

Вышеуказанное Помещение находится в состоянии, пригодном для эксплуатации и его техническое состояние на момент передачи характеризуется следующим:

- состояние стен: удовлетворяет целям использования Помещения;
- состояние потолков: удовлетворяет целям использования Помещения;
- состояние полов: удовлетворяет целям использования Помещения;
- состояние Инженерных Систем: удовлетворяет целям использования Помещения.

Разрешенная потребляемая мощность (максимально разрешенная мощность подключения установленного электрооборудования), кВт: \_\_\_\_\_

Энергоснабжение Помещения осуществляется по \_\_\_\_\_ категории.

Граница ответственности, по вопросам эксплуатации Помещения, между Арендодателем и Арендатором проходит по внутреннему периметру Помещения.

Данный акт не является документом, удостоверяющим право собственности и не дает право на приватизацию Помещения.

Передал Ответственный



Принял Арендатор



ДОГОВОР № 391/04/2018  
аренды нежилых помещений

город Москва

«01» апреля 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В., действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «СТЛ Рус»** в лице Генерального директора Семенчик Т.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) **нежилое помещение № 304** общей площадью **55,00 кв.м.** (далее по тексту – «Нежилые помещения»), расположенные на 3 этаже здания по адресу: **г.Москва, ул.Свободы, д.29** (далее по тексту – «Здание»).

Передаваемые в аренду нежилые помещения отмечены в прилагаемом и являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора плане.

#### 1.2. Срок аренды:

- начало аренды: «01» апреля 2018 года;
- окончание аренды: «28» февраля 2019 года.

1.3. Нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-08/021/2010-056, о чем Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 09 февраля 2010 года выдано Свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк 77 АМ № 013897

Арендодатель заявляет и гарантирует Арендатору, что арендуемые Нежилые помещения никому не проданы, под арестом и запрещениям не состоят, притязания третьих лиц отсутствуют.

1.4. Нежилые помещения передаются для использования под офис (указывается целевое использование – под офис, в качестве складских помещений и т.д.).

1.5. Нежилые помещения не телефонизированы. Арендатор самостоятельно и за свой счет заключает договор с с одним из провайдеров, представленных в Здании, на организацию телефонных линий и оказание телекоммуникационных услуг.

### 2. Права и обязанности сторон

2.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется:

а) в день начала срока аренды (п.1.2. настоящего Договора) передать Арендатору Нежилые помещения по передаточному акту;

б) не препятствовать Арендатору в использовании Нежилыми помещениями;

в) определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в момент передачи Нежилых помещений. Обеспечивать уборку общественных мест в Здании и прилегающей к Зданию территории;

г) при прекращении настоящего Договора принять от Арендатора Нежилые помещения по передаточному акту.

2.2. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель имеет право:

а) предварительно уведомив Арендатора и в присутствии его уполномоченного представителя осматривать Нежилые помещения с целью проверки технического состояния Нежилых помещений и его инженерных систем, соблюдения Арендатором условий их использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ;



б) доступа в Нежилые помещения с предварительным уведомлением Арендатора для проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Здания либо для ликвидации неисправностей в Здании, оборудовании и инженерных системах, обслуживающих Здание, находящихся внутри Нежилых помещений или составляющих их часть, а также для исполнения прочих обязанностей Арендодателя по обслуживанию Здания, оборудования и инженерных систем Здания. Арендодатель обязуется проводить необходимые работы в Нежилых помещениях в нерабочие часы, за исключением случаев, когда обстоятельства обоснованно требуют проведения таких работ в рабочие часы. Арендатор обязан предоставить доступ Арендодателю в Нежилые помещения в нерабочее время;

в) несмотря на иные положения настоящего Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа (затопление, пожар, аварии в инженерных системах и т.п.), Арендодатель имеет беспрепятственное право доступа в Нежилые помещения без уведомления и присутствия уполномоченных представителей Арендатора, с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

г) право доступа в Нежилые помещения для показа Нежилых помещений потенциальным покупателям или арендаторам в течение последних 2 (двух) месяцев срока аренды, предварительно известив Арендодателя о дате посещения.

2.3. В соответствии с настоящим Договором Арендатор обязан:

а) использовать Нежилые помещения по их прямому по назначению;

б) в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать Арендодателю арендную плату;

в) самостоятельно и за свой счёт обеспечивать уборку Нежилых помещений;

г) самостоятельно и за свой счет оборудовать Нежилые помещения средствами противопожарной безопасности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также выполнять предписания соответствующих служб в отношении противопожарной безопасности. Назначить ответственного за противопожарное состояние и обеспечить соблюдение требований противопожарной безопасности;

д) не использовать инженерные сети Нежилых помещений/Здания в иных целях, нежели те, для которых они предназначены, или с превышением их проектной мощности;

е) поддерживать Нежилые помещения в технически исправном состоянии;

ж) принимать в разумные сроки все необходимые и возможные меры по предотвращению аварий, произошедших в Нежилых помещениях, независимо от наличия вины Арендатора в возникновении аварии;

з) соблюдать установленные действующим законодательством РФ нормы и правила технической, санитарной, экологической и электробезопасности;

и) соблюдать установленные Арендодателем правила пользования местами общего пользования в Здании, режим входа/выхода в/из Здания и в/из Нежилых помещений;

к) самостоятельно и за свой счет обеспечить сохранность имущества, находящегося в Нежилых помещениях, а также своего имущества, находящегося в общественных местах Здания. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в Нежилых помещениях либо в общественных местах Здания;

л) по окончании срока аренды освободить Нежилые помещения и передать их по передаточному акту Арендодателю в состоянии с учетом нормального износа.

2.4. В соответствии с настоящим Договором Арендатор имеет право:

а) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет производить улучшения Нежилых помещений (перепланировку, перестановку, замену или установку инженерного оборудования, охранной сигнализации, оборудования инженерно-технической защиты и т.п.). Все улучшения должны быть произведены с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ;

б) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет размещать на фасаде Здания вывески, рекламу. Размещение вывесок и рекламы должно быть

осуществлено с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ и действующим законодательством г.Москвы;

с) на основании дополнительного соглашения с Арендодателем за отдельную плату использовать общественные зоны Здания в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции;

д) на заключение Договора на новый срок в соответствии с п.4.1 настоящего Договора.

2.5. Арендатор не имеет право сдавать Нежилые помещения или их часть в субаренду, предоставлять Нежилые помещения в безвозмездное пользование, а также использовать право аренды Нежилых помещений в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц.

2.6. Стороны обязуются своевременно письменно извещать друг друга об изменениях реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора. Все риски, связанные с неуведомлением либо несвоевременным уведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом Договора.

2.7. Стороны имеют иные права и несут другие обязанности, предусмотренные настоящим Договором и(или) действующим законодательством РФ.

### **3. Арендная плата.**

3.1. Арендная плата за Помещение составляет **85 000,00** (Восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 12 966,10 (Двенадцать тысяч девятьсот шестьдесят шесть) рублей 10 копеек.

3.2. Арендная плата подлежит уплате с начала срока аренды.

3.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа отчетного месяца. Арендная плата за первый неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней аренды в этом месяце и уплачивается в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Договора.

Арендная плата уплачивается Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора. Обязательство по оплате Арендной платы считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, в котором открыт расчетный счет Арендодателя.

3.4. Арендная плата включает в себя компенсацию Арендодателю затрат за водоснабжение, водоотведение, отопление, электричество, вывоз мусора, уборку общих территорий.

3.5. Арендодатель оставляет за собой право пересмотреть арендную плату в связи с увеличением стоимости коммунальных платежей.

### **4. Особые условия**

4.1. По истечении срока аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Нежилых помещений на новый срок перед третьими лицами при прочих равных условиях. Для реализации своего преимущественного права Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он заявляет о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока аренды.

В течение 60 (шестьдесят) дней после получения такого уведомления Арендодатель обязуется предоставить Арендатору оферту, в которой указывается условия аренды Нежилых помещений на новый срок.

При заключении Договора аренды на новый срок условия аренды могут быть изменены.

В случае пропуска Арендатором установленного для уведомления Арендодателя срока преимущественное право на заключение Договора на новый срок прекращается, и Арендодатель вправе заключить Договор аренды Помещения с любым третьим лицом.

4.2. Арендатор не имеет право передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по настоящему Договору (в том числе в доверительное управление) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.3. Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений и без дополнительного согласия Арендатора продать Нежилые помещения третьим лицам, передать права и обязанности по настоящему Договору новому собственнику, либо любым иным образом распорядиться своими правами на Нежилые помещения (как в целом, так и в части) и своими правами по настоящему Договору (как в целом, так и в части). При этом, Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме в течение 30 (тридцати) дней с момента осуществления любого из вышеуказанных действий.

4.4. Все неотделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, в том числе и с согласия Арендодателя, переходят в собственность Арендодателя.

4.5. Все отделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, могут быть переданы Арендатором Арендодателю в порядке, определяемом соглашением Сторон.

4.6. Арендатор обязуется за свой счет на весь срок аренды застраховать ответственность перед Арендодателем и третьими лицами в ОСАО «ИНГОССТРАХ» или иной страховой компанией (по согласованию с Арендодателем) от рисков утраты (гибели), повреждения, на сумму не менее рублевого эквивалента 400 долларов США по официальному курсу Банка России на дату начала срока аренды в расчете на 1 кв.м. в год.

Копия Договора страхования должна быть представлена Арендодателю не позднее 10 дней с момента передачи Нежилых помещений в аренду. В случае если копия Договора страхования (страховых полисов) не будет передана Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиком Договор страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора либо потребовать досрочного прекращения аренды. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента выставления Арендатору соответствующего счета.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и(или) настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором любых денежных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

Пеня оплачивается Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения письменного требования Арендодателя.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по возврату Нежилых помещений в день окончания срока аренды (в том числе при досрочном прекращении аренды в соответствии с настоящим Договором либо в рамках действующего законодательства РФ) Арендатор помимо оплаты арендной платы за все время просрочки обязуется оплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки, а также возместить все расходы, издержки и убытки, понесенные Арендодателем в связи с такой просрочкой.

5.3. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски 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, как обоснованно считается, не зависят от Арендодателя; (г)

любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

5.4. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора об обратном, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков в связи со всеми нарушениями настоящего Договора перед Арендатором ограничен суммой трехмесячной Основной арендной платы.

#### **6. Срок действия договора и порядок его досрочного расторжения**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

Окончание срока аренды не освобождает Стороны от исполнения неисполненных к моменту окончания срока аренды обязательств по настоящему Договору.

6.2. Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае просрочки оплаты аренды более 2-х отчетных периодов.

6.3. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке до истечения срока аренды. При этом сторона, инициирующая расторжение, обязана уведомить другую сторону не позднее, чем за три календарных месяца до момента предполагаемого расторжения. В указанном случае Стороны обязаны произвести окончательный расчет по арендным платежам и передать арендуемые здания по передаточному акту.

#### **7. Обеспечение конфиденциальности**

7.1. Стороны гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении информации и документации, полученной по настоящему договору.

7.2. С переданными документацией и информацией, имеющими конфиденциальный характер, могут быть ознакомлены лишь те лица, которые непосредственно связаны с исполнением настоящего договора.

7.3. Стороны примут все необходимые меры для предотвращения разглашения документации, информации или ознакомления с ними третьих лиц без согласия на то другой Стороны.

#### **8. Заключительные положения**

8.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора Арендатор представляет Арендодателю нотариально заверенные копии следующих документов:

- а) учредительных документов Арендатора (Устав, Учредительный договор при его наличии);
- б) свидетельства о государственной регистрации Арендатора/ свидетельства о включении в ЕГРЮЛ и присвоении ОГРН;
- в) свидетельства о постановке на налоговый учет и присвоении ИНН;
- г) документа об избрании единоличного исполнительного органа
- е) документа, подтверждающие полномочия лица подписавшего настоящий Договор.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены письменно, подписаны обеими сторонами и содержат ссылки на настоящий Договор.

8.3. Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с заключением, изменением, дополнением, исполнением, прекращением, расторжением, односторонним отказом от исполнения Договора и/или признанием настоящего Договора недействительным, а также заключением нового договора аренды Нежилых помещения на новый срок подлежат рассмотрению Арбитражным судом г.Москвы в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством РФ.

8.4. Во всем остальном, непредусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

#### 9. Реквизиты и подписи сторон

##### Арендодатель

115419, Москва, ул. Хавская, д. 24, корп.1  
ИНН 7714299269/ КПП 772501001  
ОКВЭД 70.20 ОКФС 16  
ОКОПФ 65 ОКАТО 45296573000  
ОКПО 14109019  
р/с №40702810600000010587 в ОАО «НК  
Банк», БИК 044525278,  
к/с 30101810045250000278  
Генеральный директор



/ Широкий Г.В.

##### Арендатор

125362, Москва, ул. Свободы, д.29  
ИНН 7733720651 / КПП 773301001  
ОГРН 1097746812448  
р/с 40702810930030204101 в ПАО  
«Промсвязьбанк», БИК 044525555  
к/с 30101810400000000555

Генеральный директор

М.П.



/ Семенчик Т.Е.

**Акт  
приема-передачи нежилых помещений**

город Москва

«01» апреля 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Широкого Г.В., действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «СТЛ Рус»** именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Семенчик Т.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны,


подписали настоящий Акт к Договору аренды нежилых помещений № 391/04/2018 от «01» апреля 2018 года (в дальнейшем именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял от Арендодателя во временное возмездное владение и пользование (аренду) следующие нежилые помещения, расположенные на 3 этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.29: № 304 (далее по тексту настоящего договора именуемые «Нежилые помещения»).
2. Арендатор принимает арендуемые Нежилые помещения в том состоянии, в котором они фактически находятся на момент подписания настоящего акта. Арендатор претензий к Арендодателю по фактическому состоянию арендуемых зданий не имеет.
3. Дата приема-передачи: «01» апреля 2018 года.
4. Сведения о местах для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора от Арендатора получены.
5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.
6. Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**Подписи сторон**

**От имени Арендодателя:**

Генеральный директор

  
М.П. Широкий



**От имени Арендатора:**

Генеральный директор

  
М.П. Т.Е. Семенчик



**ДОГОВОР АРЕНДЫ № 388/02/2018-Ю**  
недвижимого имущества

**«АСИМВЭР»**  
**ООО «ТЕКСИС»**

г. Москва

«01» февраля 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В. действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ТрейдГарант»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Августинювич Ю.В. действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование рабочее место в нежилом помещении в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 29, расположенные на 3 этаже, номер помещения 311 под рабочее место. Указанные помещения принадлежат Арендодателю на правах собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 14-231/05 от 01.06.2005 г., о чем в Единственном государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «09» февраля 2010 года сделана запись о регистрации № 77-77-08/021/2010-056, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 09.02.2010 г. серия 77 АМ 013896, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве.

Недвижимое имущество, указанное в настоящем пункте, далее по тексту именуется «Недвижимое имущество».

1.2. Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество для его использования в производственных и непроизводственных целях, связанных с основными видами деятельности арендатора, указанными в учредительных документах арендатора. Основной целью использования недвижимого имущества является размещение телекоммуникационного оборудования для оказания услуг связи в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.3. Срок аренды – 11 (Одиннадцать) месяцев с момента заключения настоящего договора.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. передать Арендатору недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему Договору) не позднее одного дня с момента заключения настоящего договора;

2.1.2. не препятствовать Арендатору пользоваться арендуемым недвижимым имуществом в соответствии с его назначением;

2.1.3. уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы не позднее чем за 1 (один) месяц до даты ее изменения заказным письмом с уведомлением, при этом размер арендной платы не может меняться чаще, чем один раз в год;

2.1.4. передать арендатору копию технического паспорта на арендуемое недвижимое имущество (План арендуемого недвижимого имущества – Приложение №3), которая будет являться неотъемлемой частью настоящего договора;

2.1.5. обеспечить передаваемое недвижимое имущество тепло-, электро-, водоснабжением, канализацией, телефонной связью, охранной сигнализацией;

2.1.6. обеспечить надлежащее техническое состояние, функционирование, сохранность и безопасность эксплуатируемых арендатором электрических сетей, систем водоснабжения, канализации, лифтоотопления и вентиляции, внутренней телефонной сети, грузоподъемных механизмов (лифтов), оборудования и приборов контроля перечисленных сетей и систем, санитарно-технического оборудования мест общего пользования;

2.1.7. производить капитальный и текущий ремонт за свой счет без последующего возмещения данных затрат арендатором, либо с последующим возмещением в размере, установленном дополнительным соглашением сторон;

2.1.8. обеспечить санитарное содержание мест общего пользования, прилегающей территории и элементов внешнего благоустройства, с вывозом отходов и бытового мусора;

2.1.9. соблюдать правила пожарной безопасности, техники безопасности, санитарные правила и нормы охраны окружающей среды и выполнять предписания органов Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора, Ростехнадзора и других контролирующих органов;

2.1.10. предоставлять свободный доступ сотрудникам и клиентам Арендатора, в случае необходимости выдавать соответствующие пропуска;

2.1.11. возместить Арендатору ущерб, в том числе стоимость оборудования, в случае если это ущерб, в том числе, если ущерб вызван ненадлежащим исполнением обязательств установленных настоящим пунктом, причинен действиями Арендодателя либо третьими лицами, но по вине Арендодателя;

2.1.12. незамедлительно устно и письменно информировать Арендатора о всех аварийных ситуациях, неисправностях оборудования, инженерных сетей здания и его конструктивных элементов, произошедших на территории недвижимого имущества, которые могли повлечь даже минимальный вред имуществу арендатора;

2.1.13. не позднее чем за 60 (шестьдесят) дней письменно уведомить Арендатора о проведении капитального или текущего ремонта;

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. в любой момент произвести проверку использования арендованного недвижимого имущества в соответствии с условиями настоящего договора, а также его технического состояния, предварительно предупредив арендатора не позднее, чем за сутки до начала проверки;

2.2.2. увеличить размер арендной платы в порядке, предусмотренном настоящим договором, но не чаще одного раза в год;

2.2.3. потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. использовать недвижимое имущество только по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), не предоставлять арендованное недвижимое имущество в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог, и не вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия арендодателя;

3.2.2. содержать арендуемое недвижимое имущество в соответствии с правилами противопожарной безопасности, санитарными правилами, установленными действующим законодательством Российской Федерации;

3.2.3. не сдавать арендуемое недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, в субаренду третьим лицам без письменного согласия Арендодателя. В случае получения письменного согласия Арендодателя на передачу в субаренду арендуемого недвижимого имущества, Арендатор обязан заключить договор субаренды на условиях, предусмотренных настоящим договором, при этом срок договора субаренды не может превышать срока основного договора аренды, а досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды;

3.2.4. не производить без письменного разрешения Арендодателя каких-либо перепланировок, отдельных и неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества, а в случае получения указанного разрешения согласовать любые перепланировки, отдельные и неотделимые улучшения с соответствующими контролирующими службами, при этом отдельные и неотделимые улучшения являются собственностью арендодателя и арендодатель не возмещает расходы, произведенные арендатором на перепланировку, отдельные или неотделимые улучшения;

3.2.5. нести расходы на содержание арендованного недвижимого имущества, в том числе расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги, а также услуг по уборке помещений;

3.2.6. возмещать Арендодателю ущерб, причиненный арендуемому недвижимому имуществу, в полном объеме, в случае если такой ущерб был вызван действиями арендатора, либо третьими лицами, но по вине арендатора;

3.2.7. предоставлять по требованию Арендодателя арендуемое недвижимое имущество для осмотра и контроля за соблюдением условий настоящего договора;

3.2.8. в течение одного дня с момента окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения сдать арендуемое недвижимое имущество в исправном состоянии, с учетом нормального износа, по акту приема-передачи арендодателю.

#### **4. ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ**

4.1. Размер арендной платы устанавливается в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Арендная плата в том числе включает в себя расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги.

4.2. Арендная плата перечисляется в рублях на расчетный счет Арендодателя либо иной расчетный счет, указанный Арендодателем, не позднее 10 (десятого) числа отчетного месяца. Арендная плата может также уплачиваться иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Арендодатель не несет материальной ответственности за повреждение имущества Арендатора по независящим от Арендодателя обстоятельствам и действиям (бездействию) третьих лиц, самого Арендатора.

5.2. Арендатор несет полную материальную ответственность за сохранность сданного ему в аренду недвижимого имущества.

5.3. Если арендуемое недвижимое имущества в результате действий арендатора, независимо давал ли арендодатель согласие на эти действия, или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то арендатор восстанавливает его своими силами и за счет собственных средств, или возмещает ущерб, нанесенный арендодателю, в установленном законодательством РФ порядке.

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.



## 6. ПРАВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА АРЕНДУЕМОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

6.1. Настоящим арендатор предупреждается о всех правах третьих лиц на передаваемое ему в аренду недвижимое имущество, а также о возможности возникновения прав третьих лиц на сдаваемое в аренду недвижимое имущество. С момента подписания настоящего договора арендатор не вправе ссылаться на то, что он не предупрежден о правах третьих лиц или возможности их возникновения.

## 7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Содержание настоящего договора, а также приложений к нему, актов и иных документов, составленных и/или оформленных в связи с заключением, исполнением или расторжением настоящего договора, техническая документация, равно как и иная конфиденциальная информация, касающаяся предмета настоящего договора, ставшая известной сторонам в связи с заключением и исполнением ими условий договора, имеют характер коммерческой тайны и не подлежат разглашению третьим лицам, или ее использованию в целях, противных настоящему договору.

7.2. За разглашение вышеуказанных сведений Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

## 8. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению по инициативе арендодателя во внесудебном порядке по следующим основаниям:

- а) если арендатор пользуется арендованным недвижимым имуществом с существенным нарушением условий договора или назначением имущества либо с неоднократными нарушениями;
- б) если арендатор существенно ухудшает арендованное недвижимое имущество;
- в) в случае неоднократного не внесения арендатором арендной платы в установленный срок;

В случае досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя по указанным подпунктам, арендодатель обязан направить арендатору предупреждение об исполнении им обязательств в разумные сроки заказным письмом с уведомлением о вручении. Досрочное расторжение договора по инициативе арендодателя во внесудебном порядке осуществляется путем направления арендатору уведомления о расторжении заказным письмом с уведомлением о вручении не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора аренды. По иным основаниям досрочное расторжение договора во внесудебном порядке по инициативе Арендодателя не допускается.

8.2. Досрочное расторжение договора по инициативе арендатора во внесудебном порядке допускается путем направления арендодателю уведомления о расторжении заказным письмом с уведомлением о вручении не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора аренды. Допускает расторжение договора по письменному соглашению сторон.

8.3. Арендатор имеет преимущественное право, при прочих равных условиях, перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока договора аренды.

8.4. Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в установленном законом порядке. Срок рассмотрения претензий сторон друг другу равен 10 (десяти) календарным дням. В случае если споры не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в арбитражном суде г. Москвы.

8.5. Все дополнения и изменения к настоящему договору действительны в том случае, если они составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон. Любая переписка между сторонами имеет юридическую силу только если она направлена заказным письмом с уведомлением о вручении.

8.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.7. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:  
**ООО «ТЕКСИС»**  
115419, Москва, ул. Хаяская д. 24, корп. 1  
ИНН 7714299269  
КПП 772501001  
ОКПО 14109019  
р/с №40702810600000010587  
в ОАО «Национальный коммуникационный банк»  
БИК 044579278,  
к/с 30101810900000000278



Генеральный директор

*Владимир Широкун*

Арендатор:  
**ООО «ТрейдГарант»**  
125362, г. Москва, ул. Свободы, д.29  
ИНН/КПП 7718817761/771801001  
ОГРН 1107746699312, ОКАТО 45283593000  
р/с 40702810838170017480 в ОАО «Сбербанк  
России» к/с 30101810400000000225,  
БИК 070708389



Генеральный директор

*Августин Ю.В.*

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В. действующего на основании доверенности Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ТрейдГарант»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Августинювич Ю.В., действующего на основании Устава с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», подписали настоящее Приложение к договору аренды № 388/02/2018-Ю недвижимого имущества от «01» февраля 2018 г. о нижеследующем:

1. Стороны установили размер арендной платы равной 48 000 (Сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 7322,03 (Семь тысяч триста двадцать два) рубля 03 копейки в год.
2. Арендная плата в том числе включает в себя расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги.
3. Арендная плата перечисляется в рублях на расчетный счет Арендодателя либо иной расчетный счет, указанный Арендодателем, не позднее 10 (десятого) числа отчетного месяца. Арендная плата может также уплачиваться иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

Арендодатель  
**ООО «ТЕКСИС»**  
115419, Москва, ул. Хавская д. 24, корп. 1  
ИНН 7714299269  
КПП 772501001  
ОКПО 14109019  
р/с №40702810600000010587  
в ОАО «Национальный космический банк»  
БИК 044579278.  
к/с 30101810900000000278

Генеральный директор



Арендатор:  
**ООО «ТрейдГарант»**  
125362, г. Москва, ул. Свободы, д.29  
ИНН/КПП 7718817761/771801001  
ОГРН 1107746699312, ОКАТО 45283593000  
р/с 40702810838170017480 в ОАО «Сбербанк России»  
г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор



Августинювич Ю.В.

Приложение №2 к Договору аренды  
№ 388/02/2018-Ю недвижимого  
имущества  
от «01» февраля 2018 г.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

г. Москва

«01» февраля 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ТрейдГарант»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Августинович Ю.В., действующего на основании Устава с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий акт к договору аренды № 388/02/2018-Ю недвижимого имущества от «01» февраля 2018 г. о нижеследующем:

1. В соответствии с п.п. 1.1., 2.1.1. Договора аренды № 388/02/2018-Ю недвижимого имущества от 01 февраля 2018 г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующий объект недвижимого имущества: рабочее место в нежилом помещении в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 29, расположенные на 3 этаже, номер помещения 311. Указанные помещения принадлежат Арендодателю на правах собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 14-231/05 от 01.06.2005 г., запись регистрации от 26.07.2006 г. № 77-77-08/021/2010-056, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданного 26.07.2005 г., бланк 77 АВ 013698

2. Недвижимое имущество, указанное в п. 1. настоящего акта, передано в техническом состоянии годном к эксплуатации по назначению.

3. Недвижимое имущество, указанное в п.1. настоящего акта, осмотрено Арендатором.

4. С момента подписания настоящего акта приема – передачи Арендатор не имеет каких-либо претензий к Арендодателю относительно недвижимого имущества, указанного в п.1 настоящего акта.

**ПЕРЕДАЛ:**

Арендодатель  
Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»


**ПРИНЯЛ:**

Арендатор  
Генеральный директор  
ООО «ТрейдГарант»


ДОГОВОР АРЕНДЫ № 393/05/2018-Ю  
недвижимого имущества

АРЗЕМЭЛЭР  
ООО «ТЕКСИС»  
АРЗЕМЭ

г. Москва

«01» мая 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В. действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ТЕСТЭЛЕКТРО+», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Сидоровой Наталии Ивановны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование рабочее место в нежилом помещении в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 29, расположенные на 3 этаже, номер помещения №1 комн.44 под рабочее место. Указанные помещения принадлежат Арендодателю на правах собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 14-231/05 от 01.06.2005 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «09» февраля 2010 года сделана запись о регистрации № 77-77-08/021/2010-056, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 09.02.2010 г. серия 77 АМ 013896, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве.

Недвижимое имущество, указанное в настоящем пункте, далее по тексту именуется «Недвижимое имущество».

1.2. Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество для его использования в производственных и непроизводственных целях, связанных с основными видами деятельности арендатора, указанными в учредительных документах арендатора. Основной целью использования недвижимого имущества является размещение телекоммуникационного оборудования для оказания услуг связи в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.3. Срок аренды – 11 (Одиннадцать) месяцев с момента заключения настоящего договора.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. передать Арендатору недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему Договору) не позднее одного дня с момента заключения настоящего договора;

2.1.2. не препятствовать Арендатору пользоваться арендуемым недвижимым имуществом в соответствии с его назначением;

2.1.3. уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы не позднее чем за 1 (один) месяц до даты ее изменения заказным письмом с уведомлением, при этом размер арендной платы не может меняться чаще, чем один раз в год;

2.1.4. передать арендатору копию технического паспорта на арендуемое недвижимое имущество (План арендуемого недвижимого имущества – Приложение №3), которая будет являться неотъемлемой частью настоящего договора;

2.1.5. обеспечить передаваемое недвижимое имущество тепло-, электро-, водоснабжением, канализацией, телефонной связью, охранной сигнализацией;

2.1.6. обеспечить надлежащее техническое состояние, функционирование, сохранность и безопасность эксплуатируемых арендатором электрических сетей, систем водоснабжения, канализации, ливнеотводов, систем отопления и вентиляции, внутренней телефонной сети, грузоподъемных механизмов (лифтов), оборудования и приборов контроля перечисленных сетей и систем, санитарно-технического оборудования мест общего пользования;

2.1.7. производить капитальный и текущий ремонт за свой счет без последующего возмещения данных затрат арендатором, либо с последующим возмещением в размере, установленном дополнительным соглашением сторон;

2.1.8. обеспечить санитарное содержание мест общего пользования, прилегающей территории и элементов внешнего благоустройства, с вывозом отходов и бытового мусора;

2.1.9. соблюдать правила пожарной безопасности, техники безопасности, санитарные правила и нормы охраны окружающей среды и выполнять предписания органов Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора, Ростехнадзора и других контролирующих органов;

2.1.10. предоставлять свободный доступ сотрудникам и клиентам Арендатора, в случае необходимости выдавать соответствующие пропуски;

2.1.11. возместить Арендатору ущерб, в том числе стоимость оборудования, в случае если это ущерб, в том числе, если ущерб вызван ненадлежащим исполнением обязательств установленных настоящим пунктом, причинен действиями Арендодателя либо третьими лицами, но по вине Арендодателя;

2.1.12. незамедлительно устно и письменно информировать Арендатора о всех аварийных ситуациях, неисправностях оборудования, инженерных сетей здания и его конструктивных элементов, произошедших на территории недвижимого имущества, которые могли повлечь даже минимальный вред имуществу арендатора;

2.1.13. не позднее чем за 60 (шестьдесят) дней письменно уведомить Арендатора о проведении капитального или текущего ремонта;

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. в любой момент произвести проверку использования арендованного недвижимого имущества в соответствии с условиями настоящего договора, а также его технического состояния, предварительно предупредив арендатора не позднее, чем за сутки до начала проверки;

2.2.2. увеличить размер арендной платы в порядке, предусмотренном настоящим договором, но не чаще одного раза в год;

2.2.3. потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. использовать недвижимое имущество только по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), не предоставлять арендованное недвижимое имущество в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог, и не вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия арендодателя;

3.2.2. содержать арендуемое недвижимое имущество в соответствии с правилами противопожарной безопасности, санитарными правилами, установленными действующим законодательством Российской Федерации;

3.2.3. не сдавать арендуемое недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, в субаренду третьим лицам без письменного согласия Арендодателя. В случае получения письменного согласия Арендодателя на передачу в субаренду арендуемого недвижимого имущества, Арендатор обязан заключить договор субаренды на условиях, предусмотренных настоящим договором, при этом срок договора субаренды не может превышать срока основного договора аренды, а досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды;

3.2.4. не производить без письменного разрешения Арендодателя каких-либо перепланировок, отдельных и неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества, а в случае получения указанного разрешения согласовать любые перепланировки, отдельные и неотделимые улучшения с соответствующими контролирующими службами, при этом отдельные и неотделимые улучшения являются собственностью арендодателя и арендодатель не возмещает расходы, произведенные арендатором на перепланировку, отдельные или неотделимые улучшения;

3.2.5. нести расходы на содержание арендованного недвижимого имущества, в том числе расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги, а также услуг по уборке помещений;

3.2.6. возмещать Арендодателю ущерб, причиненный арендуемому недвижимому имуществу, в полном объеме, в случае если такой ущерб был вызван действиями арендатора, либо третьими лицами, но по вине арендатора;

3.2.7. предоставлять по требованию Арендодателя арендуемое недвижимое имущество для осмотра и контроля за соблюдением условий настоящего договора;

3.2.8. в течение одного дня с момента окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения сдать арендуемое недвижимое имущество в исправном состоянии, с учетом нормального износа, по акту приема-передачи арендодателю.

#### **4. ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ**

4.1. Размер арендной платы устанавливается в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Арендная плата в том числе включает в себя расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги.

4.2. Арендная плата перечисляется в рублях на расчетный счет Арендодателя либо иной расчетный счет, указанный Арендодателем, не позднее 15 (пятнадцатого) числа отчетного месяца. Арендная плата может также уплачиваться иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Арендодатель не несет материальной ответственности за повреждение имущества Арендатора по независящим от Арендодателя обстоятельствам и действиям (бездействию) третьих лиц, самого Арендатора.

5.2. Арендатор несет полную материальную ответственность за сохранность сданного ему в аренду недвижимого имущества.

5.3. Если арендуемое недвижимое имущества в результате действий арендатора, независимо давал ли арендодатель согласие на эти действия, или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то арендатор восстанавливает его своими силами и за счет собственных средств, или возмещает ущерб, нанесенный арендодателю, в установленном законодательством РФ порядке.

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## 6. ПРАВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА АРЕНДУЕМОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

6.1. Настоящим арендатор предупреждается о всех правах третьих лиц на передаваемое ему в аренду недвижимое имущество, а также о возможности возникновения прав третьих лиц на сдаваемое в аренду недвижимое имущество. С момента подписания настоящего договора арендатор не вправе ссылаться на то, что он не предупрежден о правах третьих лиц или возможности их возникновения.

## 7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Содержание настоящего договора, а также приложений к нему, актов и иных документов, составленных и/или оформленных в связи с заключением, исполнением или расторжением настоящего договора, техническая документация, равно как и иная конфиденциальная информация, касающаяся предмета настоящего договора, ставшая известной сторонам в связи с заключением и исполнением ими условий договора, имеют характер коммерческой тайны и не подлежат разглашению третьим лицам, или ее использованию в целях, противных настоящему договору.

7.2. За разглашение вышеуказанных сведений Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению по инициативе арендодателя во внесудебном порядке по следующим основаниям:

- а) если арендатор пользуется арендованным недвижимым имуществом с существенным нарушением условий договора или назначением имущества либо с неоднократными нарушениями;
- б) если арендатор существенно ухудшает арендованное недвижимое имущество;
- в) в случае неоднократного не внесения арендатором арендной платы в установленный срок;

В случае досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя по указанным подпунктам, арендодатель обязан направить арендатору предупреждение об исполнении им обязательств в разумные сроки заказным письмом с уведомлением о вручении. Досрочное расторжение договора по инициативе арендодателя во внесудебном порядке осуществляется путем направления арендатору уведомления о расторжении заказным письмом с уведомлением о вручении не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора аренды. По иным основаниям досрочное расторжение договора во внесудебном порядке по инициативе Арендодателя не допускается.

8.2. Досрочное расторжение договора по инициативе арендатора во внесудебном порядке допускается путем направления арендодателю уведомления о расторжении заказным письмом с уведомлением о вручении не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора аренды. Допускает расторжение договора по письменному соглашению сторон.

8.3. Арендатор имеет преимущественное право, при прочих равных условиях, перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока договора аренды.

8.4. Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в установленном законом порядке. Срок рассмотрения претензий сторон друг другу равен 10 (десяти) календарным дням. В случае если споры не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в арбитражном суде г. Москвы.

8.5. Все дополнения и изменения к настоящему договору действительны в том случае, если они составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон. Любая переписка между сторонами имеет юридическую силу только если она направлена заказным письмом с уведомлением о вручении.

8.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.7. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель  
**ООО «ТЕКСИС»**  
115419, Москва, ул. Хавская д. 24, корп. 1  
ИНН 7714299269  
КПП 772501001  
ОКПО 14109019  
р/с №40702810600000010587  
в ОАО «Национальный кредитный банк»  
БИК 044579278,  
к/с 30101810900000000278

Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»

 Г.В.



Арендатор:  
**ООО «ТЕСТЭЛЕКТРО+»**  
125362, г. Москва, ул. Свободы, д.29, пом. 1,  
комн. 44  
ИНН/КПП 7733294097/773301001  
ОКАТО 45283593000 ОКПО 03714094  
р/с №40702810201600004462 в АО «АЛЬФА-  
БАНК» г. Москва, БИК 044525593  
к/с 30101810200000000593

Генеральный директор  
ООО «ТЕСТЭЛЕКТРО+»





Приложение №1 к Договору аренды  
№ 393/05/2018-Ю недвижимого имущества  
от «01» мая 2018 г.

**ЭКЗЕМПЛЯР  
ООО «ТЕКСИС»**

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В. действующего на основании доверенности Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ТЕСТЭЛЕКТРО+»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Сидоровой Наталии Ивановны, действующего на основании Устава с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», подписали настоящее Приложение к договору аренды № 393/05/2018-Ю недвижимого имущества от «01» мая 2018 г. о нижеследующем:

1. Стороны установили размер арендной платы равной 50 000 (Шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 9 152,54 (Девять тысяч сто пятьдесят два) рубля 54 копейки в год.
2. Арендная плата в том числе включает в себя расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги.
3. Арендная плата перечисляется в рублях на расчетный счет Арендодателя либо иной расчетный счет, указанный Арендодателем, не позднее 15 (пятнадцатого) числа отчетного месяца. Арендная плата может также уплачиваться иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

Арендодатель  
**ООО «ТЕКСИС»**  
115419, Москва, ул. Хавская д. 24, корп. 1  
ИНН 7714299269  
КПП 772501001  
ОКПО 14109019  
р/с №40702810600000010587  
в ОАО «Национальный космический банк»  
БИК 044579278,  
к/с 30101810900000000278

Арендатор:  
**ООО «ТЕСТЭЛЕКТРО+»**  
125362, г. Москва, ул. Свободы, д.29, пом. I, комн. 44  
ИНН/КПП 7733294097/773301001  
ОКАТО 45283593000 ОКПО 03714094  
р/с №40702810201600004462 в АО «АЛЬФА-БАНК» г.  
Москва, БИК 044525593  
к/с 30101810200000000593

Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»

  Г.В.

Генеральный директор  
ООО «ТЕСТЭЛЕКТРО+»

  Сидорова Н.И./

Приложение №2 к Договору аренды  
№ 393/05/2018-Ю недвижимого  
имущества

от «01» мая 2018 г. **ЭКЗЕМПЛЯР  
ООО «ТЕКСИС»**

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва

«01» мая 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ТЕСТЭЛЕКТРО+»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Сидорова Натальи Ивановны, действующего на основании Устава с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий акт к договору аренды № 393/05/2018-Ю недвижимого имущества от «01» мая 2018 г. о нижеследующем:

1. В соответствии с п.п. 1.1., 2.1.1. Договора аренды № 393/05/2018-Ю недвижимого имущества от 01.05.2018 г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующий объект недвижимого имущества: рабочее место в нежилом помещении в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 29, расположенные на 3 этаже, номер помещения №1 комн.44. Указанные помещения принадлежат Арендодателю на правах собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 14-231/05 от 01.06.2005 г., запись регистрации от 26.07.2006 г. № 77-77-08/021/2010-056, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданного 26.07.2005 г., бланк 77 АВ 013698

2. Недвижимое имущество, указанное в п. 1. настоящего акта, передано в техническом состоянии годном к эксплуатации по назначению.

3. Недвижимое имущество, указанное в п.1. настоящего акта, осмотрено Арендатором.

4. С момента подписания настоящего акта приема – передачи Арендатор не имеет каких-либо претензий к Арендодателю относительно недвижимого имущества, указанного в п.1 настоящего акта.

#### ПЕРЕДАЛ:

Арендодатель  
Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»

  
 Широкий Г.В.

#### ПРИНЯЛ:

Арендатор  
Генеральный директор  
ООО «ТЕСТЭЛЕКТРО+»

  
 Сидорова Н.И.



**ДОГОВОР № 369/04/2017**  
**аренды нежилых помещений**

город Москва

«03» апреля 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Широкого Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «ТЕСТЭЛЕКТРО»** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, зарегистрированное за ОГРН 5147746201378, в лице Генерального директора Черняева Александра Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) **нежилые помещения №№ пом. 1 ком.44,45** общей площадью **38,70 кв.м.** (далее по тексту - **«Нежилые помещения»**), расположенные на 3 этаже здания по адресу: **г.Москва, ул.Свободы, д.29** (далее по тексту – **«Здание»**).

Передаваемое в аренду нежилое помещение отмечено в прилагаемом и являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора плане (Приложении №1).

**1.2. Срок аренды:**

- начало аренды: «03» апреля 2017 года;
- окончание аренды: «03» апреля 2020 года.

После подписания настоящего Договора аренды Стороны обязуются в течение 90 (Девяноста) календарных дней, с момента подписания настоящего Договора, зарегистрировать настоящий Договор в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве (далее- **«Регистрационный орган»**). Обязанность по передаче документов для осуществления государственной регистрации права аренды на помещения осуществляется силами Арендатора. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора аренды относятся на Арендатора.

Стороны будут должны незамедлительно внести любые изменения в настоящий Договор аренды, которые от них может потребовать Регистрационный орган в целях его регистрации.

1.3. Нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-08/021/2010-056, о чем Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 09 февраля 2010 года выдано Свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк 77 АМ № 013897

Арендодатель уведомляет Арендатора, о том, что передаваемое в аренду Нежилое помещение находится в залоге у компании БОЛДЕА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД (BOLDEA HOLDINGS LIMITED), согласно Договора залога недвижимого имущества от «30» июня 2012 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г. Москве. Арендодатель заявляет и гарантирует, что согласие Залогодержателя на сдачу в аренду вышеуказанных нежилых помещений Арендодателем получено.

1.4. Нежилые помещения передаются для использования под офис. Стороны обязуются подписать Акт приема-передачи нежилых помещений в течении 10 (Десяти) дней после государственной регистрации настоящего Договора.

1.5. Нежилые помещения не телефонизированы. Арендатор самостоятельно и за свой счет заключает договор с одним из провайдеров, представленных в Здании, на организацию телефонных линий и оказание телскомуникационных услуг.

## 2. Права и обязанности сторон

2.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется:

- a) передать Арендатору Нежилые помещения по передаточному акту после государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее 10 (десяти) календарных дней;
- b) не препятствовать Арендатору в пользовании Нежилыми помещениями;
- c) определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора в момент передачи Нежилых помещений. Обеспечивать уборку общественных мест в Здании и прилегающей к Зданию территории;
- d) при прекращении настоящего Договора принять от Арендатора Нежилые помещения по передаточному акту.

2.2. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель имеет право:

a) предварительно уведомив Арендатора и в присутствии его уполномоченного представителя осматривать Нежилые помещения с целью проверки технического состояния Нежилых помещений и его инженерных систем, соблюдения Арендатором условий их использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

b) доступа в Нежилые помещения с предварительным уведомлением Арендатора для проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Здания либо для ликвидации неисправностей в Здании, оборудовании и инженерных системах, обслуживающих Здание, находящихся внутри Нежилых помещений или составляющих их часть, а также для исполнения прочих обязанностей Арендодателя по обслуживанию Здания, оборудования и инженерных систем Здания. Арендодатель обязуется проводить необходимые работы в Нежилых помещениях в нерабочие часы, за исключением случаев, когда обстоятельства обоснованно требуют проведения таких работ в рабочие часы. Арендатор обязан предоставить доступ Арендодателю в Нежилые помещения в нерабочее время;

c) несмотря на иные положения настоящего Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа (затопление, пожар, аварии в инженерных системах и т.п.), Арендодатель имеет беспрепятственное право доступа в Нежилые помещения без уведомления и присутствия уполномоченных представителей Арендатора, с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

d) право доступа в Нежилые помещения для показа Нежилых помещений потенциальным покупателям или арендаторам в течение последних 2 (Двух) месяцев срока аренды, предварительно известив Арендодателя о дате посещения.

2.3. В соответствии с настоящим Договором Арендатор обязан:

a) использовать Нежилые помещения по их прямому по назначению;

b) в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать Арендодателю арендную плату;

c) самостоятельно и за свой счёт обеспечивать уборку Нежилых помещений;

d) самостоятельно и за свой счёт оборудовать Нежилые помещениями средствами противопожарной безопасности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также выполнять предписания соответствующих служб в отношении противопожарной безопасности. Назначить ответственного за противопожарное состояние и обеспечить соблюдение требований противопожарной безопасности;

e) не использовать инженерные сети Нежилых помещений/Здания в иных целях, нежели те, для которых они предназначены, или с превышением их проектной мощности;

f) поддерживать Нежилые помещения в технически исправном состоянии;

g) принимать в разумные сроки все необходимые и возможные меры по предотвращению аварий, произошедших в Нежилых помещениях, независимо от наличия вины Арендатора в возникновении аварии;

h) соблюдать установленные действующим законодательством РФ нормы и правила технической, санитарной, экологической и электробезопасности;

i) соблюдать установленные Арендодателем правила пользования местами общего пользования в Здании, режим входа/выхода в/из Здания и в/из Нежилых помещений;

j) самостоятельно и за свой счет обеспечить сохранность имущества, находящего в Нежилых помещениях, а также своего имущества, находящегося в общественных местах Здания. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящего в Нежилых помещениях либо в общественных местах Здания;

k) по окончании срока аренды освободить Нежилые помещения и передать их по передаточному акту Арендодателю в состоянии с учетом нормального износа.

2.4. В соответствии с настоящим Договором Арендатор имеет право:

a) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет производить улучшения Нежилых помещений (перепланировку, перестановку, замену или установку инженерного оборудования, охранной сигнализации, оборудования инженерно-технической защиты и т.п.). Все улучшения должны быть произведены с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ;

b) с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет размещать на фасаде Здания вывески, рекламу. Размещение вывесок и рекламы должно быть осуществлено с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством РФ и действующим законодательством г.Москвы;

c) на основании дополнительного соглашения с Арендодателем за отдельную плату использовать общественные зоны Здания в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции;

d) на заключение Договора на новый срок в соответствии с п.4.1 настоящего Договора.

2.5. Арендатор не имеет право сдавать Нежилые помещения или их часть в субаренду, предоставлять Нежилые помещения в безвозмездное пользование, а также использовать право аренды Нежилых помещений в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц.

2.6. Стороны обязуются своевременно письменно извещать друг друга об изменениях реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора. Все риски, связанные с неуведомлением либо несвоевременным уведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом Договора.

2.7. Стороны имеют иные права и несут другие обязанности, предусмотренные настоящим Договором и(или) действующим законодательством РФ.

### **3. Арендная плата. Обеспечительный платеж.**

3.1. Арендная плата составляет 75 000,00 (Семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 11 440,68 (Одиннадцать тысяч четыреста сорок) рублей 68 копеек.

3.2. Арендная плата подлежит уплате с момента подписания акта приема-передачи нежилых помещений.

3.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа отчетного месяца. Арендная плата за первый неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней аренды в этом месяце и уплачивается в течение 3 (Трех) банковских дней с даты подписания акта приема-передачи нежилых помещений. Арендная плата уплачивается Арендатором в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора. Обязательство по оплате Арендной платы считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, в котором открыт расчетный счет Арендодателя.

3.4. Арендная плата включает в себя компенсацию Арендодателю затрат за водоснабжение, водоотведение, отопление, электричество, вывоз мусора, уборку общих территорий.

3.5. Арендодатель оставляет за собой право пересмотреть арендную плату в связи с увеличением стоимости коммунальных платежей.

**3.6 Обеспечительный платеж.** В качестве обеспечения выполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор в течение 3 (Трех) банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи помещения перечисляет на банковский счет Арендодателя, указанный в разделе 9 настоящего Договора, денежный залог в размере, равном 2 (Двум) месячным платежам по аренде, что составляет **150 000,00** (Сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек без НДС (*далее – «Обеспечительный платеж»*).

**3.7** Арендодатель имеет право в одностороннем порядке, но с последующим письменным уведомлением Арендатора, удерживать из Обеспечительного платежа:

- любые суммы, подлежащие уплате Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора, и не уплаченные Арендатором в срок, определенный настоящим Договором;

- любые суммы убытков, понесенные Арендодателем в результате причинения Арендатором ущерба Нежилым помещениям, Зданию, имуществу Арендодателя либо третьих лиц, и не возмещенные Арендатором в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя. Суммы убытков устанавливаются на основании Акта обследования помещений и сметы расходов.

**3.8** Обеспечительный платеж является оплатой 2 (Двух) последних месяцев аренды Нежилого помещения.

#### **4. Особые условия**

**4.1.** По истечении срока аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Нежилых помещений на новый срок перед третьими лицами при прочих равных условиях. Для реализации своего преимущественного права Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он заявляет о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до истечения срока аренды.

В течение 60 (шестьдесят) дней после получения такого уведомления Арендодатель обязуется предоставить Арендатору оферту, в которой указывается условия аренды Нежилых помещений на новый срок.

При заключении Договора аренды на новый срок условия аренды могут быть изменены.

В случае пропуска Арендатором установленного для уведомления Арендодателя срока преимущественное право на заключение Договора на новый срок прекращается, и Арендодатель вправе заключить Договор аренды Помещения с любым третьим лицом.

**4.2.** Арендатор не имеет право передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по настоящему Договору (в том числе в доверительное управление) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

**4.3.** Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений и без дополнительного согласия Арендатора продать Нежилые помещения третьим лицам, передать права и обязанности по настоящему Договору новому собственнику, либо любым иным образом распорядиться своими правами на Нежилые помещения (как в целом, так и в части) и своими правами по настоящему Договору (как в целом, так и в части). При этом, Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме в течение 30 (тридцати) дней с момента осуществления любого из вышеуказанных действий.

**4.4.** Все неотделимые улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, в том числе и с согласия Арендодателя, переходят в собственность Арендодателя.

**4.5.** Все отдельные улучшения Нежилых помещений, произведенные Арендатором в течение срока аренды, могут быть переданы Арендатором Арендодателю в порядке, определяемом соглашением Сторон.

**4.6.** Арендатор обязуется за свой счет на весь срок аренды застраховать ответственность перед Арендодателем и третьими лицами в ОСАО «ИНГОССТРАХ» или иной страховой компанией (по согласованию с Арендодателем) от рисков утраты (гибели), повреждения, на сумму не менее рублевого эквивалента 350 долларов США по официальному курсу Банка России на дату начала срока аренды в расчете на 1 кв.м. в год.

Копия Договора страхования должна быть представлена Арендодателю не позднее 10 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Нежилых помещений в аренду. В случае если копия Договора страхования (страховых полисов) не будет передана Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиком Договор страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора либо потребовать досрочного прекращения аренды. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 14 (Четырнадцати) дней с момента выставления Арендатору соответствующего счета.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и(или) настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором любых денежных обязательств по настоящему Договору, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

Пени оплачивается Арендатором не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня получения письменного требования Арендодателя.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по возврату Нежилых помещений в день окончания срока аренды (в том числе при досрочном прекращении аренды в соответствии с настоящим Договором либо в рамках действующего законодательства РФ) Арендатор помимо оплаты арендной платы за все время просрочки обязуется оплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки, а также возместить все расходы, издержки и убытки, понесенные Арендодателем в связи с такой просрочкой.

5.3. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски 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, как обоснованно считается, не зависят от Арендодателя; (г) любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

5.4. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора об обратном, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков в связи со всеми нарушениями настоящего Договора перед Арендатором ограничен суммой трехмесячной Основной арендной платы.

## **6. Срок действия договора и порядок его досрочного расторжения**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

Окончание срока аренды не освобождает Стороны от исполнения неисполненных к моменту окончания срока аренды обязательств по настоящему Договору.

6.2. Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае просрочки оплаты аренды более 2-х отчетных периодов.

6.3. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке до истечения срока аренды. При этом сторона, инициирующая расторжение, обязана уведомить другую сторону не позднее, чем за три календарных месяца до момента предполагаемого расторжения. В указанном случае Стороны обязаны произвести окончательный расчет по арендным платежам и передать арендуемые здания по передаточному акту.

## **7. Обеспечение конфиденциальности**

7.1. Стороны гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении

информации и документации, полученной по настоящему договору.

7.2. С переданными документацией и информацией, имеющими конфиденциальный характер, могут быть ознакомлены лишь те лица, которые непосредственно связаны с исполнением настоящего договора.

7.3. Стороны примут все необходимые меры для предотвращения разглашения документации, информации или ознакомления с ними третьих лиц без согласия на то другой Стороны.

#### 8. Заключительные положения

8.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора Арендатор представляет Арендодателю копии следующих документов, заверенных печатью организации:

- a) учредительных документов Арендатора (Устав, Учредительный договор при его наличии);
- b) свидетельства о государственной регистрации Арендатора/ свидетельства о включении в ЕГРЮЛ и присвоении ОГРН;
- c) свидетельства о постановке на налоговый учет и присвоении ИНН;
- d) документа об избрании единоличного исполнительного органа
- e) документа, подтверждающие полномочия лица подписавшего настоящий Договор.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены письменно, подписаны обеими сторонами и содержат ссылки на настоящий Договор.

8.3. Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с заключением, изменением, дополнением, исполнением, прекращением, расторжением, односторонним отказом от исполнения Договора и/или признанием настоящего Договора недействительным, а также заключением нового договора аренды Нежилых помещения на новый срок подлежат рассмотрению Арбитражным судом г. Москвы в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством РФ.

8.4. Во всем остальном, непредусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой - у Арендатора и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### 9. Реквизиты и подписи сторон

##### Арендодатель

115419, Москва, ул. Хавская, д. 24, корп.1  
ИНН 7714299269/ КПП 772501001  
ОКОПФ 65 ОКАТО 45296573000  
ОКПО 14109019  
р/с №40702810600000010587 в ОАО «НК  
Банк», БИК 044579278,  
к/с 30101810900000000278

##### Арендатор

111024, город Москва, 2-й Кабельный проезд, д.  
1, офис 2312  
ИНН/КПП 7722858055/772201001  
ОКАТО 45290564000 ОКПО 40000044  
р/с № 40702810102750001935 в АО «АЛЬФА-  
БАНК» г. Москва, БИК 044525593  
к/с 30101810200000000593

Генеральный директор



/Широкий Г.В.

Генеральный директор



/Черняев А.А.

*Архитектурный отдел*

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ЧАСТИ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 7, всего листов 10

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее

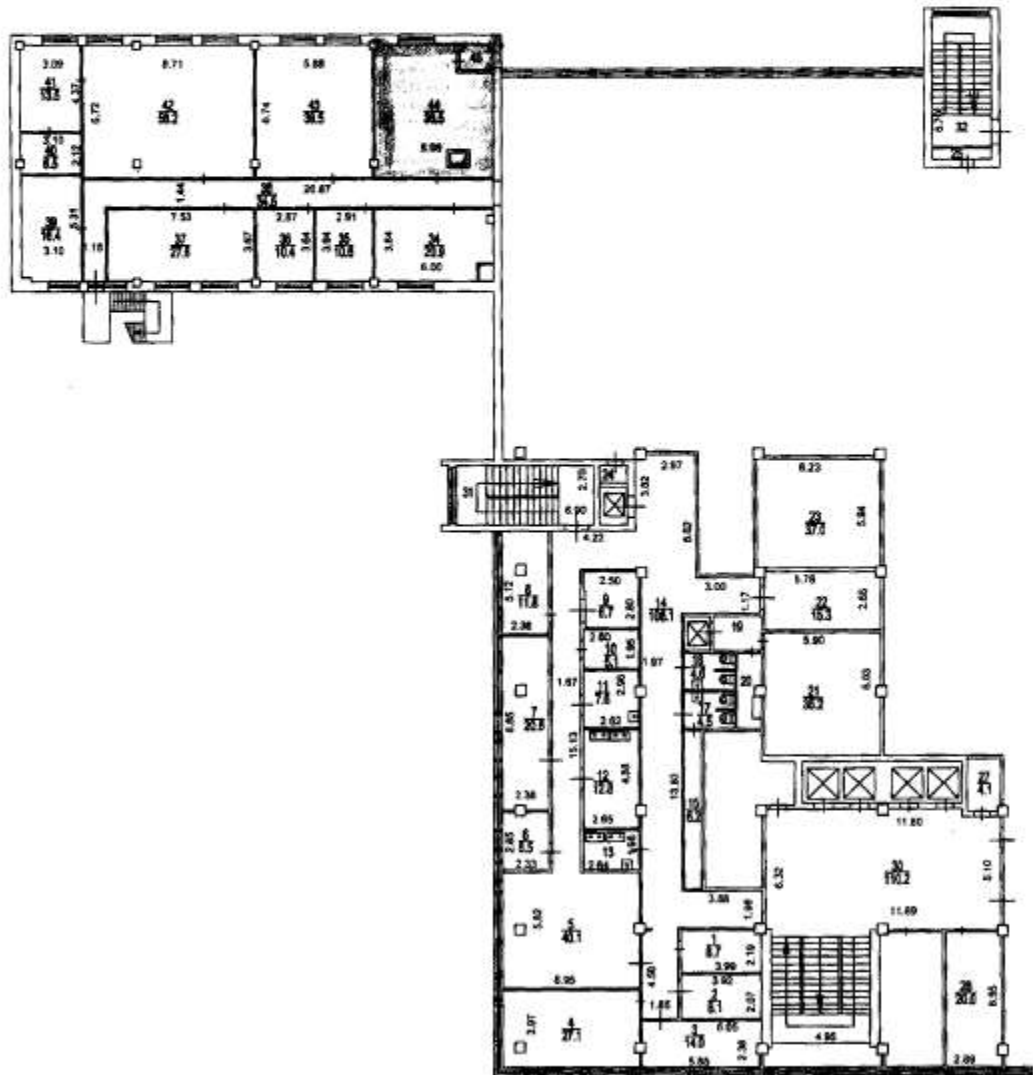
присвоенный учётный номер) \_\_\_\_\_

2761 / 1

(07103275 : 0018 /

2. План расположения помещения на этаже (графическая часть)

3 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник Северо-западного ТБТИ



Литвинова С.Н.  
(подпись)





**ДОГОВОР № 386/12/2017**  
**На аренду нежилого помещения**

г. Москва

"25" декабря 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС", именуемое в дальнейшем "Арендодатель" в лице Генерального директора Широкого Г.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ФортунаФуд" «Арендатор», в лице Генерального директора Величко Н.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Аренда нежилого помещения по адресу, г. Москва, ул. Свободы, д.29, этаж 3, пом.І, общей площадью 70 кв. метров, состоящее из комнат №№ ком. 8, 10, 21 согласно прилагаемому Свидетельству о государственной регистрации права №77 АМ 013896 от 09 февраля 2010г.

1.2. Помещение передается и принимается Сторонами в эстетическом состоянии, техническом состоянии, наличие оборудования и иных характеристик описанных Актом приема-сдачи, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

**2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Срок действия Договора аренды устанавливается с "25" декабря 2017г. по "30" ноября 2018 г.

2.2. Если Арендатор продолжает пользоваться арендованным имуществом после истечения срока действия договора аренды при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Стороны обязуются выполнять все правила и нормы предписанные договорным правом РФ и Гражданским кодексом РФ.

3.2. Арендодатель по настоящему Договору обязуется принимать все возможные меры к обеспечению сохранности своего имущества и имущества Арендатора.

3.3. Арендатор согласно настоящему Договору обязуется:

- содержать помещение в полной исправности, отвечающем соответствующим нормам технической эксплуатации, санитарным и противопожарным требованиям состоянию до сдачи помещения Арендодателю
- не производить в помещении никаких капитальных перепланировок (затрагивающих несущие конструкции) и переоборудований без письменного согласия Арендодателя;

3.4. Арендатор по настоящему Договору правомочен разместить в предоставленном помещении мебель, оргтехнику, оборудование, необходимое для осуществления хозяйственной деятельности.

3.5. Сторона, виновная в возникновении аварии, повлекшей повреждение помещения, обязуется в разумно короткий срок осуществить его необходимый ремонт и восстановление. Если авария произошла по вине третьих лиц, то Арендодатель при необходимости оказывает Арендатору содействие в предъявлении иска к третьему лицу и осуществляет за его счет необходимый ремонт. В том числе, если помещение повреждено в силу независимых от сторон обстоятельств или искивые требования к третьему лицу не могут быть удовлетворены, расходы по ремонту и восстановлению помещения несутся сторонами пропорционально размеру занимаемого помещения.

**4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. За предоставленное в аренду помещение Арендатор оплачивает Арендодателю ежемесячно не позднее 10-го числа расчетного месяца денежную сумму в размере 70 000 (семьдесят тысяч) рублей на расчетный счет Арендодателя, в том числе НДС.

4.2. Арендодатель предоставляет Арендатору арендные каникулы с 26 декабря 2017 по 31 января 2018. Арендная плата за этот период не взимается.

**5. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное либо частичное невыполнение обязательств по данному Договору, если оно явилось следствием подтвержденных полномочий органами власти или управления обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, землетрясения, наводнения и других стихийных бедствий, а также принятия компетентными органами нормативных актов, исключающих исполнение обязательств по настоящему Договору на прежних условиях.

5.2. Сторона, для которой в силу перечисленных форс-мажорных обстоятельств выявилась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана в трехдневный срок в письменной форме уведомить другую сторону о наступлении, предполагаемых сроком действия и прекращения указанных обстоятельств.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**7. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Договор аренды нежилого помещения может быть досрочно расторгнут по инициативе одной из сторон. В этом случае Сторона инициатор расторжения обязана письменно уведомить за два календарных месяца до даты прекращения Договора.

#### 8. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все изменения, дополнения данного Договора действительны лишь в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами Договора аренды нежилого помещения. Возникающие по поводу исполнения условий настоящего Договора споры подлежат разрешению в установленном действующим гражданским законодательством порядке.

8.2. В случае изменения юридического адреса или обслуживающей финансово-банковской организации или изменения других существенных реквизитов сторона Договора обязана уведомить об этом своего контрагента в пятидневный срок.

8.5. Настоящий договор заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, подписанных сторонами.

#### РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### АРЕНДОДАТЕЛЬ

Общество с ограниченной Ответственностью "ТЕКСИС"  
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:  
115419, г. Москва, ул. Хавская, д. 24, корп.1  
ИНН/КПП 7714299269/772501001

##### БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:

ИНН/КПП 7714299269/772501001  
р/с 40702810600000010587 в АО «НК БАНК»  
БИК 044525278  
к./с 30101810045250000278

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Широкий Г.В.

М.П.

##### АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной Ответственностью "ФортунаФуд"  
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:  
123007, г. Москва, ул. 4-я Магистральная д.11, помещение 1  
ИНН/КПП 7729703660/771401001

##### БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:

ИНН/КПП 7729703660/ 771401001  
р/с 40702810601100002700 в ОАО "Альфа-Банк" в доп.офисе  
"Проспект Мира"  
БИК 044525593  
к./с 30101810200000000593

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Величко Н.В.

М.П.

**ДОГОВОР № 386/12/2017**  
**На аренду нежилого помещения**

г. Москва

"25" декабря 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКСИС", именуемое в дальнейшем "Арендодатель" в лице Генерального директора Широкого Г.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ФортунаФуд" «Арендатор», в лице Генерального директора Величко Н.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Аренда нежилого помещения по адресу, г. Москва, ул. Свободы, д.29, этаж 3, пом.І, общей площадью 70 кв. метров, состоящее из комнат №№ ком. 8, 10, 21 согласно прилагаемому Свидетельству о государственной регистрации права №77 АМ 013896 от 09 февраля 2010г.

1.2. Помещение передаётся и принимается Сторонами в эстетическом состоянии, техническом состоянии, наличие оборудования и иных характеристик описанных Актом приема-сдачи, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

**2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Срок действия Договора аренды устанавливается с "25" декабря 2017г. по "30" ноября 2018 г.

2.2. Если Арендатор продолжает пользоваться арендованным имуществом после истечения срока действия договора аренды при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Стороны обязуются выполнять все правила и нормы предписанные договорным правом РФ и Гражданским кодексом РФ.

3.2. Арендодатель по настоящему Договору обязуется принимать все возможные меры к обеспечению сохранности своего имущества и имущества Арендатора.

3.3. Арендатор согласно настоящему Договору обязуется:

- содержать помещение в полной исправности, отвечающем соответствующим нормам технической эксплуатации, санитарным и противопожарным требованиям состоянию до сдачи помещения Арендодателю
- не производить в помещении никаких капитальных перепланировок (затрагивающих несущие конструкции) и переоборудований без письменного согласия Арендодателя;

3.4. Арендатор по настоящему Договору правомочен разместить в предоставленном помещении мебель, оргтехнику, оборудование, необходимое для осуществления хозяйственной деятельности.

3.5. Сторона, виновная в возникновении аварии, повлекшей повреждение помещения, обязуется в разумно короткий срок осуществить его необходимый ремонт и восстановление. Если авария произошла по вине третьих лиц, то Арендодатель при необходимости оказывает Арендатору содействие в предъявлении иска к третьему лицу и осуществляет за его счет необходимый ремонт. В том числе, если помещение повреждено в силу независимых от сторон обстоятельств или искивые требования к третьему лицу не могут быть удовлетворены, расходы по ремонту и восстановлению помещения несутся сторонами пропорционально размеру занимаемого помещения.

**4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. За предоставленное в аренду помещение Арендатор оплачивает Арендодателю ежемесячно не позднее 10-го числа расчетного месяца денежную сумму в размере 70 000 (семьдесят тысяч) рублей на расчетный счет Арендодателя, в том числе НДС.

4.2. Арендодатель предоставляет Арендатору арендные каникулы с 26 декабря 2017 по 31 января 2018. Арендная плата за этот период не взимается.

**5. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное либо частичное невыполнение обязательств по данному Договору, если оно явилось следствием подтвержденных полномочий органами власти или управления обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, землетрясения, наводнения и других стихийных бедствий, а также принятия компетентными органами нормативных актов, исключающих исполнение обязательств по настоящему Договору на прежних условиях.

5.2. Сторона, для которой в силу перечисленных форс-мажорных обстоятельств выявилась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана в трехдневный срок в письменной форме уведомить другую сторону о наступлении, предполагаемых сроком действия и прекращения указанных обстоятельств.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**7. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Договор аренды нежилого помещения может быть досрочно расторгнут по инициативе одной из сторон. В этом случае Сторона инициатор расторжения обязана письменно уведомить за два календарных месяца до даты прекращения Договора.

#### 8. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все изменения, дополнения данного Договора действительны лишь в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами Договора аренды нежилого помещения. Возникающие по поводу исполнения условий настоящего Договора споры подлежат разрешению в установленном действующим гражданским законодательством порядке.

8.2. В случае изменения юридического адреса или обслуживающей финансово-банковской организации или изменения других существенных реквизитов сторона Договора обязана уведомить об этом своего контрагента в пятидневный срок.

8.5. Настоящий договор заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, подписанных сторонами.

#### РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### АРЕНДОДАТЕЛЬ

Общество с ограниченной Ответственностью "ТЕКСИС"  
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:  
115419, г. Москва, ул. Хавская, д. 24, корп.1  
ИНН/КПП 7714299269/772501001

##### БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:

ИНН/КПП 7714299269/772501001  
р/с 40702810600000010587 в АО «НК БАНК»  
БИК 044525278  
к./с 30101810045250000278

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Широкий Г.В.

М.П.

##### АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной Ответственностью "ФортунаФуд"  
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:  
123007, г. Москва, ул. 4-я Магистральная д.11, помещение 1  
ИНН/КПП 7729703660/771401001

##### БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:

ИНН/КПП 7729703660/ 771401001  
р/с 40702810601100002700 в ОАО "Альфа-Банк" в доп.офисе  
"Проспект Мира"  
БИК 044525593  
к./с 30101810200000000593

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Величко Н.В.

М.П.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № 379/09/2017-Ю**  
**недвижимого имущества**

г. Москва

«01» сентября 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В. действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ФУДИМПОРТСЕРВИС»,** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Щепелевой И.С. действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование рабочее место в нежилом помещении в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 29, расположенные на 3 этаже, пом.1, ком.3 под рабочее место. Указанные помещения принадлежат Арендодателю на правах собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 14-231/05 от 01.06.2005 г., о чем в Единственном государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «09» февраля 2010 года сделана запись о регистрации № 77-77-08/021/2010-056, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 09.02.2010 г. серия 77 АМ 013896, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве.

Недвижимое имущество, указанное в настоящем пункте, далее по тексту именуется «Недвижимое имущество».

1.2. Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество для его использования в производственных и непроизводственных целях, связанных с основными видами деятельности арендатора, указанными в учредительных документах арендатора. Основной целью использования недвижимого имущества является размещение телекоммуникационного оборудования для оказания услуг связи в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.3. Срок аренды – 11 (Одиннадцать) месяцев с момента заключения настоящего договора.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. передать Арендатору недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему Договору) не позднее одного дня с момента заключения настоящего договора;

2.1.2. не препятствовать Арендатору пользоваться арендуемым недвижимым имуществом в соответствии с его назначением;

2.1.3. уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы не позднее чем за 1 (один) месяц до даты ее изменения заказным письмом с уведомлением, при этом размер арендной платы не может меняться чаще, чем один раз в год;

2.1.4. передать арендатору копию технического паспорта на арендуемое недвижимое имущество (План арендуемого недвижимого имущества – Приложение №3), которая будет являться неотъемлемой частью настоящего договора;

2.1.5. обеспечить передаваемое недвижимое имущество тепло-, электро-, водоснабжением, канализацией, телефонной связью, охранной сигнализацией;

2.1.6. обеспечить надлежащее техническое состояние, функционирование, сохранность и безопасность эксплуатируемых арендатором электрических сетей, систем водоснабжения, канализации, ливнеотводов, систем отопления и вентиляции, внутренней телефонной сети, грузоподъемных механизмов (лифтов), оборудования и приборов контроля перечисленных сетей и систем, санитарно-технического оборудования мест общего пользования;

2.1.7. производить капитальный и текущий ремонт за свой счет без последующего возмещения данных затрат арендатором, либо с последующим возмещением в размере, установленном дополнительным соглашением сторон;

2.1.8. обеспечить санитарное содержание мест общего пользования, прилегающей территории и элементов внешнего благоустройства, с вывозом отходов и бытового мусора;

2.1.9. соблюдать правила пожарной безопасности, техники безопасности, санитарные правила и нормы охраны окружающей среды и выполнять предписания органов Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора, Ростехнадзора и других контролирующих органов;

2.1.10. предоставлять свободный доступ сотрудникам и клиентам Арендатора, в случае необходимости выдавать соответствующие пропуска;

2.1.11. возместить Арендатору ущерб, в том числе стоимость оборудования, в случае если это ущерб, в том числе, если ущерб вызван ненадлежащим исполнением обязательств установленных настоящим пунктом, причинен действиями Арендодателя либо третьими лицами, но по вине Арендодателя;

2.1.12. незамедлительно устно и письменно информировать Арендатора о всех аварийных ситуациях, неисправностях оборудования, инженерных сетей здания и его конструктивных элементов, произошедших на территории недвижимого имущества, которые могли повлечь даже минимальный вред имуществу арендатора;

2.1.13. не позднее чем за 60 (шестьдесят) дней письменно уведомить Арендатора о проведении капитального или текущего ремонта;

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. в любой момент произвести проверку использования арендованного недвижимого имущества в соответствии с условиями настоящего договора, а также его технического состояния, предварительно предупредив арендатора не позднее, чем за сутки до начала проверки;

2.2.2. увеличить размер арендной платы в порядке, предусмотренном настоящим договором, но не чаще одного раза в год;

2.2.3. потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. использовать недвижимое имущество только по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), не предоставлять арендованное недвижимое имущество в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог, и не вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия арендодателя;

3.2.2. содержать арендуемое недвижимое имущество в соответствии с правилами противопожарной безопасности, санитарными правилами, установленными действующим законодательством Российской Федерации;

3.2.3. не сдавать арендуемое недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, в субаренду третьим лицам без письменного согласия Арендодателя. В случае получения письменного согласия Арендодателя на передачу в субаренду арендуемого недвижимого имущества, Арендатор обязан заключить договор субаренды на условиях, предусмотренных настоящим договором, при этом срок договора субаренды не может превышать срока основного договора аренды, а досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды;

3.2.4. не производить без письменного разрешения Арендодателя каких-либо перепланировок, отдельных и неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества, а в случае получения указанного разрешения согласовать любые перепланировки, отдельные и неотделимые улучшения с соответствующими контролирующими службами, при этом отдельные и неотделимые улучшения являются собственностью арендодателя и арендодатель не возмещает расходы, произведенные арендатором на перепланировку, отдельные или неотделимые улучшения;

3.2.5. нести расходы на содержание арендованного недвижимого имущества, в том числе расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги, а также услуг по уборке помещений;

3.2.6. возмещать Арендодателю ущерб, причиненный арендуемому недвижимому имуществу, в полном объеме, в случае если такой ущерб был вызван действиями арендатора, либо третьими лицами, но по вине арендатора;

3.2.7. предоставлять по требованию Арендодателя арендуемое недвижимое имущество для осмотра и контроля за соблюдением условий настоящего договора;

3.2.8. в течение одного дня с момента окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения сдать арендуемое недвижимое имущество в исправном состоянии, с учетом нормального износа, по акту приема-передачи арендодателю.

#### **4. ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ**

4.1. Размер арендной платы устанавливается в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Арендная плата в том числе включает в себя расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги.

4.2. Арендная плата перечисляется в рублях на расчетный счет Арендодателя либо иной расчетный счет, указанный Арендодателем, не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным месяцем. Арендная плата может также уплачиваться иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Арендодатель не несет материальной ответственности за повреждение имущества Арендатора по независящим от Арендодателя обстоятельствам и действиям (бездействию) третьих лиц, самого Арендатора.

5.2. Арендатор несет полную материальную ответственность за сохранность сданного ему в аренду недвижимого имущества.

5.3. Если арендуемое недвижимое имущества в результате действий арендатора, независимо давал ли арендодатель согласие на эти действия, или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то арендатор восстанавливает его своими силами и за счет собственных средств, или возмещает ущерб, нанесенный арендодателю, в установленном законодательством РФ порядке.

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## 6. ПРАВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА АРЕНДУЕМОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

6.1. Настоящим арендатор предупреждается о всех правах третьих лиц на передаваемое ему в аренду недвижимое имущество, а также о возможности возникновения прав третьих лиц на сдаваемое в аренду недвижимое имущество. С момента подписания настоящего договора арендатор не вправе ссылаться на то, что он не предупрежден о правах третьих лиц или возможности их возникновения.

## 7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Содержание настоящего договора, а также приложений к нему, актов и иных документов, составленных и/или оформленных в связи с заключением, исполнением или расторжением настоящего договора, техническая документация, равно как и иная конфиденциальная информация, касающаяся предмета настоящего договора, ставшая известной сторонам в связи с заключением и исполнением ими условий договора, имеют характер коммерческой тайны и не подлежат разглашению третьим лицам, или ее использованию в целях, противных настоящему договору.

7.2. За разглашение вышеуказанных сведений Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению по инициативе арендодателя во внесудебном порядке по следующим основаниям:

- если арендатор пользуется арендованным недвижимым имуществом с существенным нарушением условий договора или назначением имущества либо с неоднократными нарушениями;
- если арендатор существенно ухудшает арендованное недвижимое имущество;
- в случае неоднократного не внесения арендатором арендной платы в установленный срок;

В случае досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя по указанным подпунктам, арендодатель обязан направить арендатору предупреждение об исполнении им обязательств в разумные сроки заказным письмом с уведомлением о вручении. Досрочное расторжение договора по инициативе арендодателя во внесудебном порядке осуществляется путем направления арендатору уведомления о расторжении заказным письмом с уведомлением о вручении не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора аренды. По иным основаниям досрочное расторжение договора во внесудебном порядке по инициативе Арендодателя не допускается.

8.2. Досрочное расторжение договора по инициативе арендатора во внесудебном порядке допускается путем направления арендодателю уведомления о расторжении заказным письмом с уведомлением о вручении не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора аренды. Допускается расторжение договора по письменному соглашению сторон.

8.3. Арендатор имеет преимущественное право, при прочих равных условиях, перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока договора аренды.

8.4. Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в установленном законом порядке. Срок рассмотрения претензий сторон друг другу равен 10 (десяти) календарным дням. В случае если споры не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в арбитражном суде г. Москвы.

8.5. Все дополнения и изменения к настоящему договору действительны в том случае, если они составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон. Любая переписка между сторонами имеет юридическую силу только если она направлена заказным письмом с уведомлением о вручении.

8.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.7. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель  
**ООО «ТЕКСИС»**  
115419, Москва, ул. Хавская д. 24, корп. 1  
ИНН 7714299269  
КПП 772501001  
ОКПО 14109019  
р/с №40702810600000010587  
в ОАО «Национальный космический банк»  
БИК 044579278,  
к/с 30101810900000000000

Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»  
*Широкоткина В.*  
/Широкоткина В.



Арендатор:  
**ООО «ФУДИМПОРТСЕРВИС»**  
125362, Москва, ул. Свободы, д.29, эт.3, пом.1,  
ком.3  
ИНН 7733303489 КПП 773301001  
ОКПО 05052119  
р/с 40702810500000018142  
в АО «НК Банк»  
БИК 044525278  
к/с 30101810045250000278

Генеральный директор  
ООО «ФУДИМПОРТСЕРВИС»  
*И.С. Пеллева*  
И.С. Пеллева И.С./



Приложение №1 к Договору аренды  
№ 379/09/2017-Ю недвижимого имущества  
от «01» сентября» 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В. действующего на основании доверенности Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ФУДИМПОРТСЕРВИС»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Щепелевой И.С. действующего на основании Устава с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», подписали настоящее Приложение к договору аренды № 379/09/2017-Ю недвижимого имущества от «01» сентября 2017 г. о нижеследующем:

1. Стороны установили размер арендной платы равной 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 9 152,54 (Девять тысяч сто пятьдесят два) рубля 54 копейки в год.
2. Арендная плата в том числе включает в себя расходы на тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение, иные расходы на коммунальные услуги.
3. Арендная плата перечисляется в рублях на расчетный счет Арендодателя либо иной расчетный счет, указанный Арендодателем, не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным месяцем. Арендная плата может также уплачиваться иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

Арендодатель  
**ООО «ТЕКСИС»**  
115419, Москва, ул. Хавская д. 24, корп. I  
ИНН 7714299269 КПП 772501001  
ОГРН 1037714013480  
р/с №40702810600000010587  
в АО «НК БАНК»,  
БИК 044525278,  
к/с 30101810045250000278

Арендатор:  
**ООО «ФУДИМПОРТСЕРВИС»**  
125362, Москва, ул. Свободы, д.29, эт.3, пом.1, ком.3  
ИНН 7733303489 КПП 773301001  
ОКПО 05052119  
р/с 40702810500000018142  
в АО «НК Банк»  
БИК 044525278  
к/с 30101810045250000278

Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»  
*Широкий Г.В.*



Генеральный директор  
ООО «ФУДИМПОРТСЕРВИС»  
*Щепелева И.С.*





Приложение №2 к Договору аренды  
№ 379/09/2017-Ю недвижимого  
имущества  
от «01» сентября 2017 г.

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва

«01» сентября 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Широкого Г.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ФУДИМПОРТСЕРВИС»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Щепелевой И.С. действующего на основании Устава с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий акт к договору аренды № 379/09/2017-Ю недвижимого имущества от «01» сентября 2017 г. о нижеследующем:

1. В соответствии с п.п. 1.1., 2.1.1. Договора аренды № 379/09/2017-Ю недвижимого имущества от 01.09.2017 г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующий объект недвижимого имущества: рабочее место в нежилом помещении в здании по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 29, расположенные на 3 этаже, пом.1, ком.3. Указанные помещения принадлежат Арендодателю на правах собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 14-231/05 от 01.06.2005 г., запись регистрации от 26.07.2006 г. № 77-77-08/021/2010-056, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданного 26.07.2005 г., бланк 77 АВ 013698
2. Недвижимое имущество, указанное в п. 1. настоящего акта, передано в техническом состоянии годном к эксплуатации по назначению.
3. Недвижимое имущество, указанное в п. 1. настоящего акта, осмотрено Арендатором.
4. С момента подписания настоящего акта приема – передачи Арендатор не имеет каких-либо претензий к Арендодателю относительно недвижимого имущества, указанного в п. 1 настоящего акта.

#### ПЕРЕДАЛ:

Арендодатель  
Генеральный директор  
ООО «ТЕКСИС»

  
 Широкий Г.В.

#### ПРИНЯЛ:

Арендатор  
Генеральный директор  
ООО «ФУДИМПОРТСЕРВИС»

  
 Щепелева И.С.

**ДОГОВОР**  
**на оказание услуг по размещению оборудования**  
**№ 770120-БС-2017**

город Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Юнисел» (ООО «Юнисел»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице **Генерального директора Мартышечкина Петра Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕКСИС» (ООО «ТЕКСИС»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице **Генерального директора Широкова Геннадия Владимировича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, в отдельности, именуемые «Сторона», а вместе далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор на оказание услуг по размещению оборудования (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

**1.1.** В соответствии с условиями Договора Исполнитель обязуется на возмездной основе:

Предоставлять Заказчику места размещения и возможность эксплуатации принадлежащего Заказчику оборудования Базовой станции подвижной радиосвязи и антенно-фидерных устройств (далее – «БС») на кровле здания (далее «Сооружение») по адресу: **Россия, город Москва, улица Свободы, дом 29.**

**1.2.** Сооружение принадлежит Исполнителю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 77АМ № 013898.

**1.3.** Предоставлять Заказчику возможность установить и эксплуатировать антенно-фидерные устройства БС Заказчика (далее – «АФУ») на Сооружении.

Оборудование БС и АФУ совместно именуется далее по тексту Договора «Оборудование».

**1.4.** Обеспечить энергоснабжение Оборудования Заказчика.

**2. Права и обязанности Исполнителя**

**2.1. Исполнитель принимает на себя следующие обязательства:**

**2.1.1.** Не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Сторонами Договора обеспечить Заказчику возможность размещения Оборудования в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору – «Перечень и схема размещения Оборудования».

**2.1.2.** Обеспечить Заказчику возможность подключения оборудования БС к АФУ и предоставить Заказчику в указанных целях возможность прокладки соединительных кабелей, обеспечивающих работу Оборудования, в соответствии с согласованной Сторонами документацией.

**2.1.3.** Обеспечивать по письменной заявке Заказчика (сотрудникам, представителям, подрядчикам Заказчика) доступ к Оборудованию в целях монтажа, эксплуатации и технического обслуживания Оборудования с правом проноса (вноса и выноса) измерительных и иных приборов, инструментов, аппаратуры и оборудования. Заказчик обязан предоставить Исполнителю в письменной форме перечень сотрудников, представителей, подрядчиков Заказчика, имеющих право доступа к Оборудованию в указанных целях.

**2.1.4.** Не препятствовать Заказчику при осуществлении им эксплуатации и технического обслуживания Оборудования.

**2.1.5.** В случае возникновения (опасности возникновения) ситуаций (обстоятельств), связанных с эксплуатацией Сооружения, которые могут повлиять на выполнение Сторонами условий настоящего Договора, оповестить об этом контактное лицо Заказчика по телефону: +7 (916) 637-99-03 – Васильев Артем Александрович, принять все возможные меры по их устранению.

**2.1.6.** Заблаговременно в письменной форме уведомлять Заказчика о планируемых работах по капитальному ремонту Сооружения, а также о других плановых и профилактических работах, способных повлиять на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору.

**2.1.7.** Ограничивать доступ посторонних лиц к Оборудованию.

Заказчик:

Исполнитель: \_\_\_\_\_ Стр. 1 из 9

2.1.8. Своевременно выставлять Заказчику счета на оплату оказываемых услуг в сроки, установленные настоящим Договором, а также своевременно, в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации предоставлять счета-фактуры.

2.1.9. Оказать содействие в подключении Оборудования Заказчика к электросети.

**2.2. Исполнитель имеет следующие права:**

2.2.1. Периодически (не чаще одного раза в месяц) осматривать в присутствии Заказчика места размещения Оборудования. Время осмотра устанавливается по предварительной договоренности Сторон.

2.2.2. Исполнитель имеет право доступа к местам размещения Оборудования в целях проведения ремонтных, профилактических и иных работ, связанных с техническим обслуживанием Сооружения. Исполнитель обязан заблаговременно в письменной форме уведомлять Заказчика о проведении указанных работ (за исключением случаев, когда сложившаяся ситуация требует незамедлительного проведения ремонтных работ). При этом Исполнитель обязуется принять все возможные меры к тому, чтобы проводимые работы причиняли Заказчику минимальные неудобства.

### **3. Права и обязанности Заказчика**

**3.1. Заказчик принимает на себя следующие обязательства:**

3.1.1. Самостоятельно за свой счет производить работы по прокладке соединительных кабелей в соответствии с согласованной с Исполнителем документацией.

3.1.2. Во время монтажа и эксплуатации Оборудования соблюдать правила пожарной безопасности. Если в результате нарушения указанных правил Исполнитель понесет убытки, то Заказчик обязуется возместить такие документально подтвержденные убытки.

3.1.3. Все работы в процессе, монтажа, ввода в эксплуатацию и эксплуатации производить в соответствии с правилами техники безопасности, ПУЭ и иными применимыми нормативными актами.

3.1.4. Содержать места размещения Оборудования в технически исправном состоянии. При выполнении монтажных работ, в процессе эксплуатации и технического обслуживания Оборудования обеспечить сохранность Сооружения.

3.1.5. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты прекращения Договора произвести демонтаж Оборудования, устранить повреждения, вызванные таким демонтажем, привести места размещения Оборудования в исправное состояние (с учетом нормального износа). По письменной договоренности (двухсторонний акт) Сторон, Заказчик может не демонтировать созданные им неотделимые и (или) отделимые улучшения при демонтаже Оборудования.

3.1.6. Самостоятельно за свой счет провести экспертизу промышленной безопасности промышленной дымовой трубы на предмет установки дополнительного оборудования (АФУ).

**3.2. Заказчик имеет следующие права:**

3.2.1. В соответствии со своими потребностями и целями Договора производить за свой счет перепланировку, переоборудование Сооружения (в том числе устанавливать временные ограждения/перегородки) по письменному согласованию с Исполнителем и в порядке, установленном действующим Законодательством Российской Федерации.

3.2.2. Проводить за свой счет мероприятия по устройству систем пожаротушения, кондиционирования, вентиляции, аварийного энергоснабжения Сооружения по согласованию с Исполнителем и соответствующими уполномоченными органами.

3.2.3. В течение Срока действия Договора Заказчик вправе производить модернизацию или замену установленного им Оборудования, устанавливать новое оборудование с соблюдением технических норм и правил без внесения дополнительной оплаты и без увеличения занимаемых площадей согласно п.1.1 Договора.

### **4. Плата по Договору и порядок расчетов**

4.1. Ежемесячная плата по Договору составляет **40 000 (Сорок тысяч) рублей 00 копеек** (далее – «Плата по Договору»), кроме того НДС 18 %, в размере **7 200 (Семь тысяч двести) рублей 00 копеек**.

В размер Платы по Договору включены: плата за обеспечение размещения и эксплуатации на Сооружении оборудования БС, плата за обеспечение размещения и эксплуатации АФУ БС на Сооружении по согласованному Сторонами плану.

4.1.1. Оплата фактически потребленной оборудованием Заказчика электроэнергии осуществляется **ежемесячно на основании счетов**, выставленных Исполнителем по

Заказчик:



Исполнитель:

Стр. 2 из 9

показаниям прибора учёта по тарифам энергоснабжающей организации, как возмещение расходов Исполнителя, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня выставления счетов, направляемых по почте или доставляемых курьером. В конце отчетного периода Исполнитель представляет Заказчику акт, расчёт-обоснование по фактически потребленной электроэнергии.

В случае перехода Исполнителя на иную систему налогообложения Исполнитель обязан уведомить Заказчика о таком переходе в течение 10 (Десяти) календарных дней от даты перехода. Стороны обязаны в срок не более 20 (Двадцати) календарных дней подписать дополнительное соглашение к Договору, в котором уточнят формулировку пункта 4.1 и укажут соответствующий документ основание.

**4.2.** Начисление Платы по Договору производится от даты подписания Сторонами Акта начала оказания услуг по Договору оказания услуг. Платеж за неполный месяц обеспечения размещения и эксплуатации БС и АФУ БС на Сооружении производится в размере, пропорциональном количеству дней месяца, в течение которых действовал Договор. Начисления Платы по Договору со дня заключения Договора до дня подписания Акта начала оказания услуг по Договору оказания услуг Исполнителем не производится.

**4.3.** Заказчик вносит Плату по Договору ежемесячно платежным поручением на основании Договора в течение 10 (Десяти) календарных оплачиваемого месяца.

**4.4.** Обязательство по внесению Платы по Договору считается исполненным в дату поступления соответствующей денежной суммы на расчётный счет Исполнителя.

**4.5.** Исполнитель выставляет счета на Плату по Договору ежемесячно, не позднее 10 (Десятого) числа текущего месяца. Исполнитель выставляет счета-фактуры не позднее 5 (Пяти) календарных дней со дня поступления Платы на расчётный счет Исполнителя следующего месяца за отчетным периодом.

**4.6.** Исполнитель вправе инициировать документально обоснованное изменение размера Платы по Договору в случае централизованного увеличения цен/тарифов/ставок платежей, включенных в состав Платы по Договору, но не чаще одного раза в год и не ранее, чем через 10 (Десять) месяцев с момента заключения настоящего Договора на величину, не превышающую 5 % (Пять процентов) от ранее установленного размера Платы по Договору. В случае изменения стоимости услуг, Исполнитель направляет письменное уведомление об этих изменениях Заказчику не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты предполагаемого изменения стоимости. Фактом, подтверждающим окончательное согласование Сторонами новой стоимости, является заключение соответствующего Дополнительного соглашения.

**4.7.** Неполучение Заказчиком счета на оплату не освобождает Заказчика от надлежащего исполнения им обязанностей по своевременному и полному внесению платежей по настоящему Договору.

**4.8.** Положения статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации к обязательствам, возникающим из настоящего Договора, не применяются, проценты в соответствии с указанной статьей на суммы, подлежащие уплате Сторонами, не начисляются и не уплачиваются.

## 5. Ответственность Сторон

**5.1.** При просрочке платежей по настоящему Договору Сторона, просрочившая платеж, по требованию другой Стороны выплачивает ей неустойку (пени) в размере 0,05 % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

**5.2.** В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Исполнителя (за исключением случаев, когда такое расторжение не связано с невыполнением Заказчиком своих обязанностей по Договору либо с форс-мажорными обстоятельствами), Заказчик имеет право на возмещение понесённых им в связи с этим убытков (включая демонтаж оборудования, изыскательские работы, вторичная прокладка трансмиссии) в полном размере.

**5.3.** Требование об уплате пени должно быть оформлено письменно и подписано уполномоченным представителем Стороны. В случае отсутствия должным образом оформленного требования пени не начисляются и не выплачиваются.

**5.4.** Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

**5.5.** В случае отключения электроснабжения Сооружения по техническим причинам по вине Исполнителя (сотрудников Исполнителя) Исполнитель обязуется в течении 10 часов восстановить электроснабжение, если в установленный срок электроснабжение не будет

Заказчик: \_\_\_\_\_

Исполнитель: \_\_\_\_\_ Стр. 3 из 9

восстановлено, Заказчик имеет право требовать возмещения убытков последнего, причиненные таким отключением электроэнергии, в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.

#### **6. Срок действия и порядок расторжения Договора**

**6.1.** Договор заключён на срок 11 (Одиннадцать) месяцев и вступает в силу со дня его подписания Сторонами. (далее – «Срок действия»).

**6.2.** Если ни одна из Сторон за 1 (Один) месяц до истечения Срока действия Договора не уведомила в письменной форме другую Сторону о прекращении Договора истечением Срока его действия, то Договор считается пролонгированным (перезаключённым) на такой же срок на тех же условиях.

**6.3.** Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным Законодательством Российской Федерации (статья 782 Гражданского кодекса Российской Федерации). В случае досрочного расторжения настоящего Договора Сторона, инициирующая досрочное расторжение Договора, обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее, чем за 1 (Один) месяца.

#### **7. Форс-мажор**

**7.1.** Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, таких как пожар, наводнение или иное стихийное бедствие, а также издание акта государственного органа, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить, ни принять эти обстоятельства в расчет при заключении настоящего Договора.

**7.2.** Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

**7.3.** При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 3 (Трёх) дней с даты соответственно их наступления и прекращения. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязанностей по договору, а также предполагаемый срок их исполнения.

**7.4.** В случаях, предусмотренных выше, срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

**7.5.** Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока удлиняется соразмерно времени приостановления.

**7.6.** В случае если такие обстоятельства продолжают действовать более 30 (Тридцати) дней, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороне.

#### **8. Прочие условия**

**8.1.** Исполнитель обязан заблаговременно (не менее, чем за 1 (Один) календарный месяца) письменно уведомить Заказчика о возможной передаче (прекращении) прав на Сооружение.

**8.2.** Стороны обязуются не разглашать третьим сторонам (за исключением передачи Заказчиком информации своим аффилированным лицам) и не использовать с целями, отличными от надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, любую информацию, полученную от другой Стороны («Предоставившей Стороны») в соответствии, или касательно, настоящего Договора, без письменного на то соглашения Предоставившей Стороны, за исключением информации

**8.3.** Условия настоящего Договора могут изменяться и дополняться только по взаимному Соглашению, подписанному обеими Сторонами.

**8.4.** В случаях, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются Законодательством Российской Федерации.

Заказчик: \_\_\_\_\_



Исполнитель: \_\_\_\_\_ Стр. 4 из 9

8.5. Споры Сторон по настоящему Договору или в связи с ним разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия в течение 30 (Тридцати) календарных дней подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.7. В случае изменения банковских реквизитов и/или адресов Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней уведомить о таком изменении другую Сторону. Исполнение обязательств по оплате и/или направлению писем (актов, уведомлений, документов иной корреспонденции) по старым банковским реквизитам и/или адресам признается надлежащим исполнением Договора до получения Стороной уведомления от другой Стороны об изменении банковских реквизитов и/или адресов.

К настоящему Договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1 – Перечень и схема размещения Оборудования.
2. Приложение № 2 – Форма акта начала оказания услуг по Договору оказания услуг.
3. Приложение № 3 – Форма акта прекращения оказания услуг по Договору оказания услуг.

### 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| Наименование стороны           | Заказчик   | Исполнитель  |
|--------------------------------|--|--|
| Наименование юридического лица | ООО «Юнисел»   | ООО «ТЕКСИС»   |
| Юридический адрес:             | Россия, город Москва, улица Большая Пионерская, дом 15, строение 1 | 115419, Россия, город Москва, улица Хавская дом 24, корпус 1 |
| Почтовый адрес:                | 117638, Россия, город Москва, улица Одесская, дом 2, строение 1    | 125362, Россия, город Москва, улица Свободы, дом 29          |
| ИНН                            | 7705696492   | 7714299269   |
| КПП                            | 770501001  | 772501001  |
| Расчётный счёт                 | 4070 2810 7270 0000 0341   | 407028106000000010587  |
| Банк                           | ВТБ 24 (ПАО)   | в АО «НК БАНК»   |
| БИК                            | 044525716  | 044525278  |
| Корреспондентский счёт         | 3010 1810 1000 0000 0716   | 30101810045250000278   |
| ОГРН                           | 1057748901957  | 1037714013480  |
| ОКПО                           | 79345972   | 14109019   |
| ОКТМО                          | 45376000   |  |
| Телефон:                       | +7 (495) 643-11-86 #234 (230)                                      | +7 (495) 785-00-50   |
| E-mail:                        | tan@unisel.org   | vsssv@mail.ru  |

Подпись сторон



П.Н. Мартыш

Генеральный директор



Г.В. Широкий/

Заказчик:

Исполнитель:

Стр. 5 из 9



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП Ж 984912

Настоящий диплом выдан

*Марии*

*Кудыминой*  
(фамилия, имя, отчество)

*Сергеевне*

в том, что он(а) с *18 апреля 2011* г. по *11 декабря 2011* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ИДУ ВПО*

*"Московская династия-образование"*  
профессиональное учреждение (индивидуальное или государственное) дополнительного профессионального образования

по *программе профессиональной переподготовки*  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

*"Оценка стоимости предприятия*  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

*(бизнеса)*

Государственная аттестационная комиссия решением от *18 декабря 2011* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Кудыминой*  
(фамилия, имя, отчество)

*Сергеевны*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*  
(наименование сферы деятельности)

*стоимости предприятия (бизнеса)*



*Мария Сергеевна Кудымина*  
(фамилия, имя, отчество)

*Город Москва*

Диплом является государственными документами  
в профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

0713

Регистрационный номер



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

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



**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Кузьминой Марии Сергеевны

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

о том, что Кузьмина Мария Сергеевна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 005953

«11» сентября 2009г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10 февраля 2017 г.

Дата составления выписки «10» февраля 2017г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Кузьмина Мария Сергеевна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4518 № 008720, выдан 09.02.2017г.

Отделением УФМС России по г. Москве по району Хамовники

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

« 11 » сентября 2009г., регистрационный № 005953

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

Выдано « 10 » февраля 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0023324 \*

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Кузьмина Мария Сергеевна**

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

| Страховая сумма  | Лимит ответственности по одному страховому случаю      | Франшиза       | Страховая премия                                 |
|--|--|----------------|--|
| 3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек) | 3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек) | Не установлена | 5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек) |

**СТРАХОВОЙ ТАРИФ**

(в % от страховой суммы)

**0,167%**

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ  
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «17» октября 2017 г.**

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ:**

с «12» октября 2017 г.

по «11» октября 2018 г.

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Центральное отделение САО «ВСК»

г. Москва, ул. Б. Лубянка, д.11А

От имени Страховщика:

М.П.

И.Д. Пулан

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «10» октября 2017 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011829-1

« 10 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Кузьминой Марии Сергеевне

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

от « 10 » мая 20 18 г. № 63

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » мая 20 21 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008227-2

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Кузьминой Марии Сергеевне

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 г.



002530 - KA2

Всего прошито,  
применено и скреплено  
количество \_\_\_\_\_ листов  
исчетать \_\_\_\_\_ Кузьмина М.С.

