

ООО «Аудит и консалтинг»

- УТВЕРЖДАЮ -
Генеральный директор
ООО «Аудит и
консалтинг»

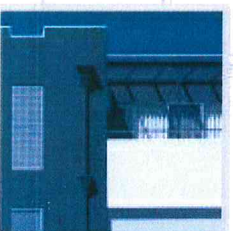
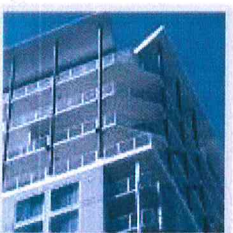
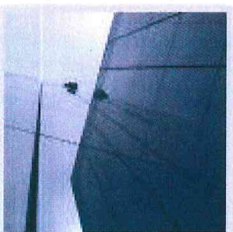
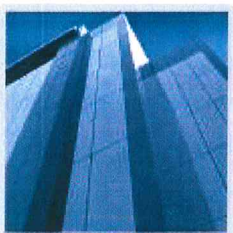
К.К. Старостин
11 декабря 2018



ОТЧЕТ №3548-18

об определении рыночной стоимости нежилого помещения,
общей площадью 2427,7 кв.м. и земельного участка площадью
2 529 кв. м., принадлежащих ООО «ВАЛС» и расположенных
по адресу:

г. Красноярск, ул. Белинского, д. 8



г. Москва 2018

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Аудит и консалтинг»

Член Некоммерческого партнерства
«Российская коллегия оценщиков»
(регистрационный номер № 77173),
Некоммерческого партнерства «Национальный союз экспертных
организаций» (регистрационный номер 77-031)

Адрес: 105613, Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8;
телефон: (495) 663-63-75,
e-mail: audit@dxd.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 3548-18

Настоящее заключение подготовлено ООО «Аудит и консалтинг» в соответствии с Договором на проведение оценки № 3548/О-18 от 07 декабря 2018 г. Заключение является неотъемлемой частью Отчета № 3548-18, составленного 11 декабря 2018 г. на ___ листах.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Оценщике и Заказчике	
Заказчик оценки	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ВАЛС» в лице Конкурсного управляющего Внуковой Светланы Ивановны (ИНН 772272762651, СНИЛС 132-237-053 14)</p> <p>Место нахождения юридического лица: 119048, г. Москва, ул. Ефремова, д. 20 ИНН 7704843610, КПП 770401001, ОГРН 1137746795174 от 03.09.2013</p>
Исполнитель (оценочная организация)	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг»</p> <p>Юридический адрес: 109428, г. Москва, Рязанский пр-т, д. 10, стр. 18, этаж 9, комн. 15В Почтовый адрес: 105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д.71, стр. 8 ИНН 7720818770, КПП 772001001 ОГРН 1147746771226, дата присвоения: 08.07.2014 г.</p> <p>Ответственность Оценочной организации застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000270 от 27.08.2018 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 05.09.2018 г. по 04.09.2019 г. Страховая сумма – 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.</p>
Основание проведения оценки	<p>Договор № 3548/О-18 от 07 декабря 2018 года.</p> <p>При заключении настоящего договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства об оценочной деятельности в РФ, в частности о правах и обязанностях оценщика, требованиях к договору и отчету об оценке, а также стандартах оценки. Факт предоставления такой информации зафиксирован в Договоре на оценку.</p>
Оценку проводили	<p>Специалист-оценщик: Кудрин Павел Александрович - член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2, тел.: (495) 683-68-14), регистрационный номер 1461 от 01.10.2014 г.</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 196266 выдан решением от 29.05.2008 г. (ГОУ ВТО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова»). Удостоверение о повышении квалификации в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», рег. №0385 от 14.07.2014 года.</p> <p>Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000273 от 27.08.2018 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 05.09.2018 г. по 04.09.2019 г. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности с 2008 года.</p>

Сведения об оцениваемом объекте	
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 2427,7 кв. м., кад. №24:50:0400147:36; Неотделимые улучшения в виде грузового подъемника ПГШ-500; Право аренды земельного участка площадью 2 529 кв. м. (доля), являющегося частью земельного участка общей площадью 49 525 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для использования в целях эксплуатации здания с нежилыми помещениями, кадастровый номер 24:50:0400147:26, адрес (местонахождение) объекта: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Белинского.
Местонахождение	г. Красноярск, ул. Белинского, д. 8
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены
Цель и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Даты	
Дата оценки	07 декабря 2018 года
Срок проведения оценки	07 декабря 2018 - 11 декабря 2018 года
Дата осмотра	Осмотр не производился
Дата составления отчета	11 декабря 2018 года
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
- затратный подход	не применялся
- сравнительный подход	81 848 000 рублей
- доходный подход	65 581 000 рублей
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	
<p>Рыночная стоимость помещения, общей площадью 2427,7 кв. м., кад. №24:50:0400147:36, по состоянию на дату оценки составляет: 70 336 000 (семьдесят миллионов триста тридцать шесть тысяч) рублей</p> <p>Рыночная стоимость грузового подъемника ПГ-500, по состоянию на дату оценки составляет: 125 000 (сто двадцать пять тысяч) рублей</p> <p>Рыночная стоимость права аренды доли земельного участка, общей площадью 2 529 кв. м, по состоянию на дату оценки составляет: 2 412 000 (два миллиона четыреста двенадцать тысяч) рублей</p>	

Объект оценки не облагается НДС: в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения по данному налогу (пп. 15 введен Федеральным законом от 24 ноября 2014 г. № 366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Отчет составлен в двух экземплярах, два экземпляра переданы Заказчику, электронная версия Отчета хранится в архиве оценочной организации и тиражированию не подлежит.

Заключение и отчет утвердил:

Генеральный директор
ООО «Аудит и консалтинг»



К.К. Старостин

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	12
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2. СОСТАВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.1.1. Состав объекта и сведения об имущественных правах и обременениях.....	15
2.2.1. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки.....	17
2.2.2 Характеристика локального местоположения Объекта оценки.....	19
2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.4 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
3. АНАЛИЗ РЫНКА	26
3.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ.....	26
3.2. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ	32
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КРАСНОЯРСКА	35
3.3 АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	39
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ	42
5.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	42
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	44
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	45
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	47
6.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	47
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ,.....	52
Г. КРАСНОЯРСК,.....	52
УЛ. МАЕРЧАКА	52
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	55
6.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	55
6.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	63
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	64
7.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА.....	65
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ, НЕДОПОЛУЧЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ДИНАМИКИ РЫНКА АРЕНДЫ	67
7.3. АНАЛИЗ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСХОДОВ	67
7.4. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	67

7.5. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ	71
7.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, РАССЧИТАННОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	71
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	72
7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	72
7.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	75
СПИСОК ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ	76
<i>Приложения</i>	<i>78</i>

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 3548/О-18 от 07 декабря 2018 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки используется для предоставления в суд и для принятия обеспечительных мер
Дата оценки	07 декабря 2018 года
Период проведения оценки	07 декабря 2018 - 11 декабря 2018 года
Дата составления Отчета	11 декабря 2018 года

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.

Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 2427,7 кв. м., кад. №24:50:0400147:36; Неотделимые улучшения в виде грузового подъемника ПГШ-500; Право аренды земельного участка площадью 2 529 кв. м. (доля), являющегося частью земельного участка общей площадью 49 525 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для использования в целях эксплуатации здания с нежилыми помещениями, кадастровый номер 24:50:0400147:26, адрес (местонахождение) объекта: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Белинского.
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности для помещения; Право аренды для земельного участка
Собственник / обладатель имущественных прав	ООО «ВАЛС» (ОГРН 1137746795174 от 03.09.2013 ИНН 7704843610)
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Ограничения по использованию	Документально не определены

Результаты оценки

Таблица 1.3.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	81 848 000 рублей
Доходный подход	65 581 000 рублей

Итоговая величина стоимости объекта оценки¹
<p>Рыночная стоимость помещения, общей площадью 2427,7 кв. м., кад. №24:50:0400147:36, по состоянию на дату оценки составляет: 70 336 000 (семьдесят миллионов триста тридцать шесть тысяч) рублей</p> <p>Рыночная стоимость грузового подъемника ПГ-500, по состоянию на дату оценки составляет: 125 000 (сто двадцать пять тысяч) рублей</p> <p>Рыночная стоимость права аренды доли земельного участка, общей площадью 2 529 кв. м, по состоянию на дату оценки составляет: 2 412 000 (два миллиона четыреста двенадцать тысяч) рублей</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости
<p>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета</p> <p>Результат оценки предполагается использовать для совершения сделки купли-продажи. Иное использование результата оценки не допускается.</p>

1.2. Задание на оценку

Таблица 1.4.

Объект оценки	<p>Нежилое помещение, общей площадью 2427,7 кв. м., кад. №24:50:0400147:36;</p> <p>Неотделимые улучшения в виде грузового подъемника ПГШ-500;</p> <p>Право аренды земельного участка площадью 2 529 кв. м. (доля), являющегося частью земельного участка общей площадью 49 525 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для использования в целях эксплуатации здания с нежилыми помещениями, кадастровый номер 24:50:0400147:26, адрес (местонахождение) объекта: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Белинского.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	<p>Право собственности для помещения;</p> <p>Право аренды для земельного участка</p>
Собственник/обладатель имущественных прав	<p>ООО «ВАЛС» (ОГРН 1137746795174 от 03.09.2013 ИНН 7704843610)</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Результат оценки используется для предоставления в суд и для принятия обеспечительных мер</p>
Вид(ы) определяемой стоимости	<p>Рыночная</p>
Дата оценки	<p>07 декабря 2018 года</p>
Дата осмотра	<p>Осмотр не производился</p>

¹ Объект оценки не облагается НДС: в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения по данному налогу (пп. 15 введен Федеральным законом от 24 ноября 2014 г. № 366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Оценщик исходил из допущения, что оборот Арендатора (М-Видео) за календарный год составит более 300 млн. рублей, но не более 350 млн. руб. Минимальная Постоянная часть арендной платы с 1 января года следующего за отчетным составит 800 000 рублей, за 1 (Один) месяц Срока аренды, без учета налога на добавленную стоимость (НДС). А так же, что Арендатор не производит каких-либо дополнительных выплат сверх Минимальной постоянной арендной платы, выплаченной за Отчетный период.
--	---

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.6.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ВАЛС»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1137746795174
Дата присвоения ОГРН	03.09.2013
Место нахождения юридического лица	119048, г. Москва, ул. Ефремова, д. 20

1.4. Сведения об Оценщике

Сведения об Исполнителе (юридическое лицо)

Таблица 1.7.

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147746771226
Дата присвоения ОГРН	08.07.2014 г.
Местонахождение юридического лица	111394, г. Москва, проспект Зеленый, д.34, помещение 1, комната 1
Сведения о страховании	Ответственность Оценочной организации застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000270 от 27.08.2018 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 05.09.2018 г. по 04.09.2019 г. Страховая сумма – 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Контактная информация	Почтовый адрес: 105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д.71, стр.8; тел.: (495) 663-63-75, факс: 663-63-75, audit@dxd.ru

Квалификация специалиста-оценщика

Таблица 1.8.

ФИО	Кудрин Павел Александрович
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2, тел.: (495) 683-68-14), регистрационный номер 1461 от 01.10.2014 г.

№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000273 от 27.08.2018 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 05.09.2018 г. по 04.09.2019 г. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2008 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000091 от 23.08.2016 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г.. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Местонахождение	РФ, 105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д.71, стр.8; тел.: (495) 663-63-75, kudrin@dxd.ru
Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

**Независимость оценщика и юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор**

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- При проведении оценки отсутствовало вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое могло бы негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Оценщик исходил из допущения, что оборот Арендатора (М-Видео) за календарный год составит более 300 млн. рублей, но не более 350 млн. руб. Минимальная Постоянная часть арендной платы с 1 января года следующего за отчетным составит 800 000 рублей, за 1 (Один) месяц Срока аренды, без учета налога на добавленную стоимость (НДС), а так же, Арендатор не производит каких-либо дополнительных выплат сверх Минимальной постоянной арендной платы, выплаченной за Отчетный период.

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки.
- Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 25.09.2014 г. № 611.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Ассоциации «СРОО «Экспертный совет».

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Целью настоящей работы является оценка стоимостимущества для консультирования Заказчика/Собственника о рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки и использования полученной информации о стоимости для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью.

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана рыночная стоимость движимого имущества.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с внесёнными изменениями и дополнениями), «под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, и 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 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 продажу 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.

1.8. Последовательность определения стоимости Объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, 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 оценки;
- составление Отчета об оценке.

План процесса оценки

Таблица 1.8.

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках движимого имущества, права собственности на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной Заказчиком информации

Таблица 1.9.

Информация о виде и объеме прав на имущество	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на имущество, право собственности на которое оценивается, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права собственника оцениваемого имущества (правоудостоверяющие, правоустанавливающие документы, (контракт, договор купли-продажи/поставки и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей имущества, а также его соответствия данным представленной технической документации/ спецификации (техническим паспортам, спецификации к договору/контракту и т.п.)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений имущества на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, право собственности на которое оценивается, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных о местонахождении Объекта оценки	Установление правовых оснований установки/ нахождения/ хранения оцениваемого имущества по фактическому адресу местонахождения на основании соответствующих документов	Проведено
Установление дополнительных характеристик Объекта оценки	Установление иных количественных и качественных характеристик имущества, право собственности на которое оценивается, в том числе содержащих описание существующих прав на него.	Проведено

2. СОСТАВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой помещение, расположенное в торгово-развлекательном комплексе «Комсомолл», расположенный по адресу Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Белинского, д. 8.

На дату осмотра Объект оценки эксплуатировался по назначению, в качестве помещений торгово-развлекательного центра.

Торгово-развлекательный комплекс «КомсоМОЛЛ» — крупный региональный торгово-развлекательный комплекс, расположенный в историческом центре города на левом берегу реки Енисей, рядом с памятником основателю города Андрею Дубенскому. «КомсоМОЛЛ» находится в 10 минутах ходьбы от Большого Концертного Зала и Культурно Исторического Центра — мест проведения концертов, выставок и массовых мероприятий общегородского масштаба. Месторасположение торгового комплекса отличается удобной транспортной доступностью и необходимым количеством (более 20) проходящих рядом маршрутов общественного транспорта.

Состав собственников и арендаторов ТРЦ «Комсомолл»:

Таблица 2.1.

№ п/п	Правообладатель	Общая площадь, кв.м	Арендаторы
1	ООО «ЛогистикИнвест»	22665,7 ²	<p>Цоколь: ООО "ВИЛС", ООО "Меркурий Сити"</p> <p>Этаж 1: Multivarka.pro, Одежда Naparigi, Одежда ЛеРой, Одежда Paolo Cosanini, Линия Любви, GUESS, Polo, Одежда Кира Пластинина, Билайн, Ascona, Атмосфера Праздника, Sekret-тайна, Женская и мужская бижутерия "Arts&Crafts", Суши Asahi, Аптека РИГЛИА, Пегас туроператор, Пеньюар, Мегуми, Подаркофф, Умный дом, Белье, капальники, чулочно-носочные изделия INTIMISSMI/CALZEDONIA, Белье, капальники, чулочно-носочные изделия INTIMISSMI/CALZEDONIA, Чай, кофе Унция, Банк Авангард, Женская одежда MOTIVI, часы и подарки "Сибтайм", Waggon Paris, Pandora, Amore, Магазин сумок, Уют, Ювелирные украшения UNZO, Togas, Айкрафт, Острова</p> <p>Этаж 2: Детский мир, Бутик белья DIM, Мужская одежда MEGA, Мужская Мода, Женская одежда Zarina, Megami, Женская одежда Be Free, Бутик, Say женская одежда, F5 Jeans, Wesland, Одежда, обувь и аксессуары INCITY, Эстер, Outpus, Обувь, Женская и мужская обувь и сумки "Эконика", Модно быть беременной, PUMA, Бутик, женская одежда Style way, Мужская и женская одежда TATUUM, Одежда Fashion MIX, Женская одежда OLAR, Окно в Париж, Gusevy, Bizzarro, Одежда BAON, HandMade, MiraSezar, Denny Rose, Jeans World</p> <p>Этаж 3: Фуд-корт, Весёлая расчёска, Сад бабочек "Метаморфоза", Наши детки, Гравитация, Бутик, PODIUM, Бутик, Бутик, Бутик, Бутик, Terranova одежда и аксессуары, расторжение, Terranova одежда и аксессуары, Terranova одежда и аксессуары, Terranova одежда и аксессуары, Детская мебель "ЭКЗЮПЕРИ", 5D Cinema, Coral Travel, Chouquette, Button blue, CHIC, Fashion store, Бутик, Белье, Женская одежда, Бутик, Женская одежда, Одежда Тауа, Бутик, Одежда Vigoss, Маленькое чудо</p> <p>Этаж 4: moviereople.ru, e!Сад, Салон красоты, Боулинг "Планета Боулинг", ДРЦ "Диноплетана"</p>
2	ООО ВАЛС	2427,7	М-Видео
3	ООО ПланетаСтрой	1 358	н/д
4	ООО Планета развлечений	5 392	н/д
5	ООО ЕДИ	510	н/д
6	ООО РТБ СК регион поставка	8 744	н/д
7	ООО Эльго	2 182	н/д
8	ООО Делор	2 420	н/д
9	ТП	4 227	н/д
	Итого	49 884	

² Согласно свидетельствам о регистрации права собственности;

2.1. Основные характеристики объекта оценки

2.1.1. Состав объекта и сведения об имущественных правах и обременениях.

Таблица 2.2.

Наименование	Адрес	Площадь	Правоподтверждающие документы	Обременение
Субъект права:		ООО "ВАЛС"		
Нежилое помещение, общей площадью 2427,7 кв. м., кад. №24:50:0400147:36	г. Красноярск, ул. Белинского, д. 8	2427,7	Номер Свидетельства о государственной регистрации права 24ЕЛ 210577 от 16.06.2014 16.06.2014	Аренда, Ипотека
Право аренды земельного участка площадью 2 529 кв. м. (доля), являющегося частью земельного участка общей площадью 49 525 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для использования в целях эксплуатации здания с нежилыми помещениями, кадастровый номер 24:50:0400147:26, адрес (местонахождение) объекта: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Белинского	г. Красноярск, ул. Белинского, д. 8	2 529	Соглашение о присоединении от 19.01.2015 г. к договору аренды земельного участка от 25.09.2014 г.	Аренда, Ипотека

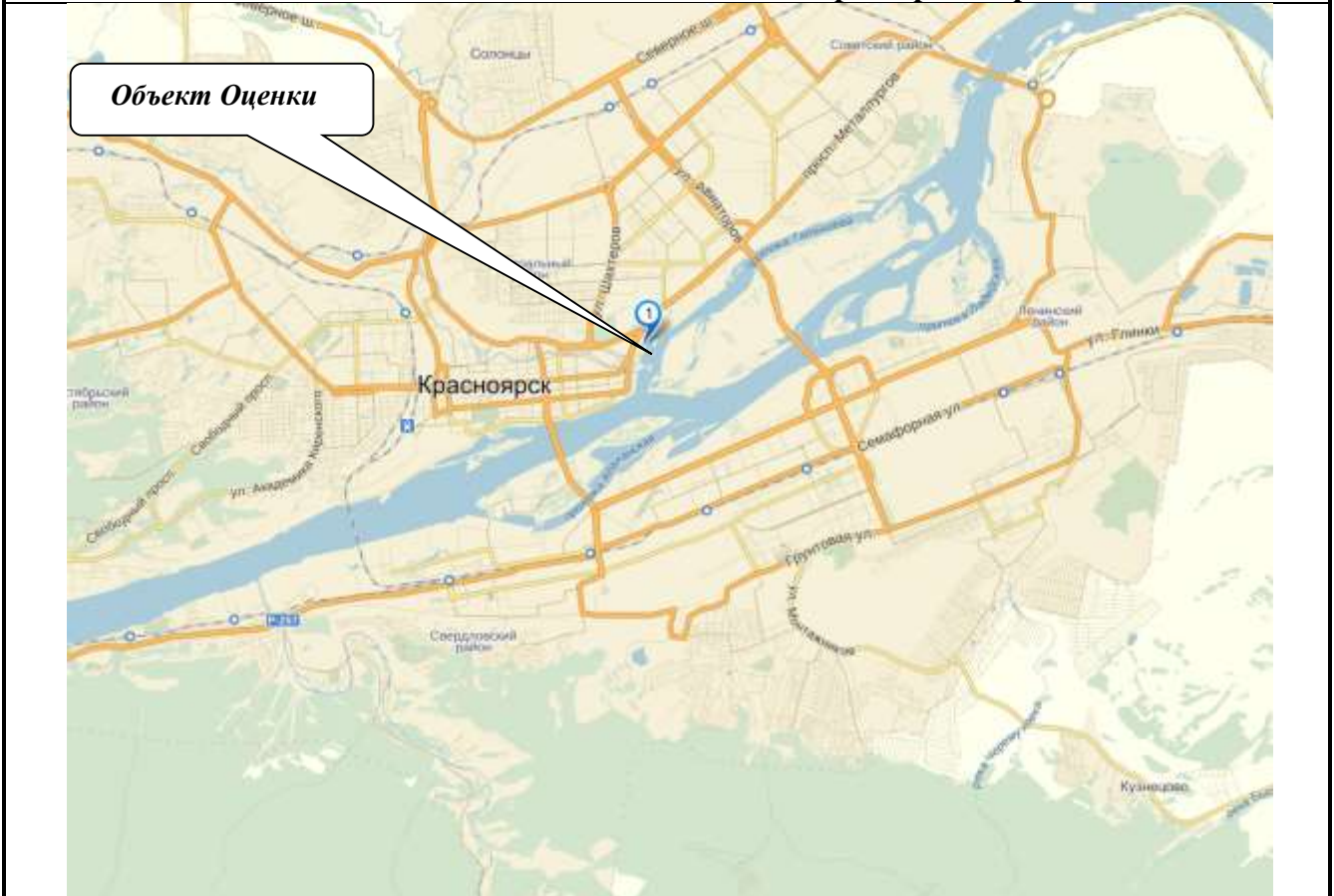
Неотделимые улучшения представляют собой грузовой подъемник ПГ-500, предназначенный для перемещения груза с первого на второй этаж, перевозка людей категорически запрещена.

Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

2.2. Схема расположения Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки на карте Красноярск



Локальное расположение Объекта оценки



2.2.1. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки



Красноярск— крупный город в России, крупнейший культурный, экономический, промышленный и образовательный центр Центральной и Восточной Сибири. Административный центр Красноярского края (второго по площади субъекта России) и городского округа город Красноярск. Основанный в 1628 году, является крупнейшим из старинных городов Сибири. Во времена «золотой лихорадки» долгое время был крупным процветающим купеческим центром Сибири. Самый восточный город-миллионер в России.

Центр Восточно-Сибирского экономического района.

Город расположен в центре России, на обоих берегах Енисея на стыке Западносибирской равнины, Среднесибирского плоскогорья и Саянских гор; в котловине, образованной самыми северными отрогами Восточного Саяна.

Население — 1 035 528^[4] чел. (2014). В Красноярской агломерации проживает более 1,3 млн. жителей.

Крупный транспортно-логистический центр. Основные отрасли экономики — цветная металлургия, гидроэнергетика, космическая промышленность и другое машиностроение, химическая, деревообрабатывающая промышленность, образование.

Крупный научно-образовательный центр страны — в одном только Сибирском Федеральном университете обучается свыше 40 тысяч студентов; всего в городе обучается более 150 тысяч студентов. Красноярский научный центр Сибирского отделения РАН, красноярский региональный инновационно-технологический бизнес-инкубатор.

В Красноярске расположен Сибирский региональный центр Министерства по чрезвычайным ситуациям России. Сибирский регион в границах военно-административного деления создан в рамках реализации Указа Президента Российской Федерации от 27 июля 1998 года № 900 «О военно-административном делении Российской Федерации».

Город представляет страну в Конгрессе местных и региональных властей Совета Европы. Является членом Ассоциации сибирских и дальневосточных городов, участником (совместно с Санкт-Петербургом и Казанью) Совета Всемирной организации объединённых городов и местных властей. Неоднократный победитель ежегодного конкурса «Самый благоустроенный город России». Город награждён Дипломом первого международного смотра-конкурса «Лучший город СНГ» за «формирование эффективной модели социальной поддержки населения».

Промышленность

Красноярск — развитый центр промышленности. На территории Красноярска расположены более 17 тысяч предприятий, организаций, учреждений. Ведущие отрасли:^[8] космическая промышленность, цветная металлургия, машиностроение, деревообработка, транспорт, химическая, пищевая, розничная и оптовая торговля, услуги. В Красноярске находится представительство в Сибирском федеральном округе ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ».

В 1942 году завод «Сибтяжмаш» выпустил первый паровоз серии «Серго Орджоникидзе».

В 1954 году основан был Красноярский телевизионный завод, с 1958 года выпускавший ламповые телевизоры марки «Енисей», а с 1964 года — лампово-полупроводниковые телевизоры марки «Рассвет» (в интегрально-полупроводниковом варианте производились до 1991 года). В эпоху перестройки на базе телевизионного завода было создано Красноярское ОАО КБ «Искра», занимавшееся проектированием оборудования для спутниковой связи.

В апреле 1959 года на Красноярском заводе медицинских препаратов была выпущена первая товарная партия красноярского пенициллина.

В результате деиндустриализации, произошедшей после распада Советского Союза, в Красноярске прекратили своё существование заводы «Сибэлектросталь», Сибтяжмаш (Сибирский завод тяжёлого машиностроения), «Краслесмаш», комбайновый завод,

судостроительный завод, химико-металлургический завод, завод телевизоров, завод светочувствительных материалов «Квант», химический комбинат, завод резино-технических изделий, шёлковый комбинат, завод автомобильных прицепов, графитная фабрика, маргариновый завод, мясокомбинат «Зубр», фабрика пианино, фабрика сувениров и ряд других. Была разрушена Красноярская РЛС^[72]. Закрылась Красноярская киностудия^[73].

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности обрабатывающих производств в 2007 году — 130 млрд рублей. В том числе составляют:

- металлургическое производство — 48 %;
- производство машин и оборудования, электрооборудования, электронного и оптического оборудования, транспортных средств^[74] и оборудования — 20 %;
- производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака — 11 %.

Торговая сеть

По мнению экспертов агентства «INFOLine-Аналитика» Красноярск находится на втором месте в России по насыщенности супермаркетами.

В городе представлены такие крупные сети, как «Позитроника», «О'Кей», «Лента», «SPAR», торгово-развлекательный центр «Комсомолл» с гипермаркетом «НАШ» федеральной сети «Седьмой континент», «KFC», «Media Markt», «Subway», «Cinnabon», «Burger King», «Леруа Мерлен», «Metro AG», «Буква», «Евросеть», «Stutze Dommer», «Спортмастер», «Apple», «Эльдорадо», «М.Видео», «DNS», «Снежная королева», «Adidas», «Nike», «Reebok», «Emporio Armani», «Zara», «36,6» и многие другие. Долгое время работал «Рамстор».

В городе большое количество магазинов местных сетей: «Каравай», «Красный Яр», «Командор», «Свежие продукты», «Светофор», «Аллея», «Роса», «Индюшкино», «Пламя-81», «Троя плюс», «Краскон», «Десятка», «Биг Си», «Субито», «Милано» и другие.

Крупнейшие торговые центры — «Планета», входящая в десятку самых посещаемых в стране и единственная из таковых за Уралом; «Июнь», «Торговый квартал на Свободном», «ЦУМ», «Огни», «Взлётка Plaza», «Вавилон», «Мега», «Квант».

Под Красноярском строят самый крупный торгово-развлекательный комплекс в регионах России, включая комплекс «Ашан»; вводится в эксплуатацию четвёртый гипермаркет О'Кей.

Компания «ИКЕА», владеющая сетью торговых центров по продаже мебели и товаров для дома, заявила о договорённости в открытии торгового центра в краевой столице. В настоящее время определена площадка для строительства, ведутся проектировочные работы.

Заявил о приходе в Красноярск «Магнит»; также заявили о своих планах открыть международные сети быстрого питания в Красноярске компании «McDonald's».

Красноярцы предпочитают тратить свои деньги в магазинах: в 2011 году на организации пришлось 94,9 % оборота розничной торговли; доля продажи товаров на рынках составила всего 5,1 %, потеряв с позапрошлого года более 2 процентных пунктов, а с 2008 году — больше 3 %. Красноярск — один из самых привлекательных для бизнеса городов.

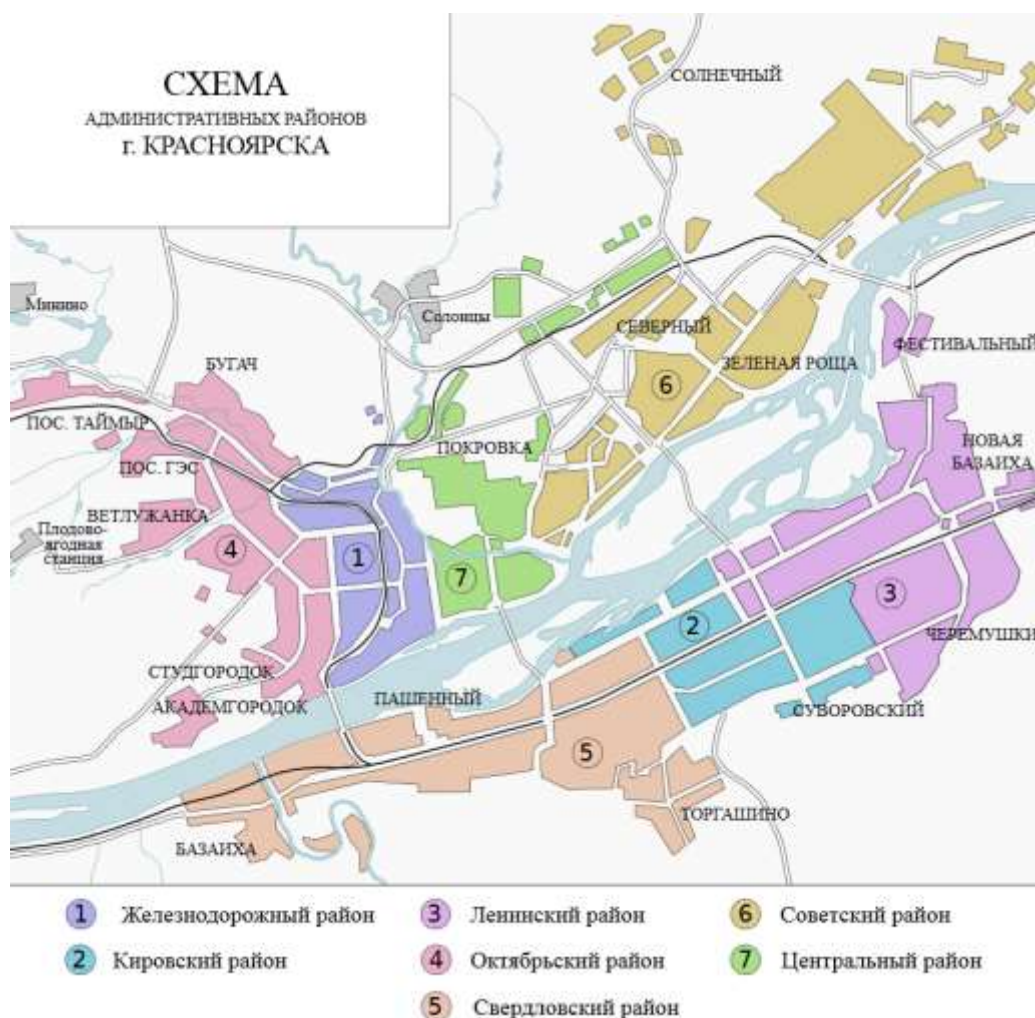
Красноярск находится на втором месте в России по обеспеченности ресторанами на душу населения.

Административное деление Красноярска

Районы Красноярска — это единицы административно-территориального деления города. Согласно статье 47 Устава Красноярска, управление в пределах района осуществляется районной администрацией, являющейся подразделением Администрации города. Глава районной администрации назначается главой города. В свою очередь, глава района в праве самостоятельно разрабатывать структуру районной администрации, создавать штат работников администрации (за исключением первого заместителя), назначать руководителей органов районной администрации в рамках своих компетенций и при согласовании своих действий с городской администрацией Красноярска.

Река Енисей делит весь Красноярск на левобережную и правобережную части. Левобережная часть состоит из четырёх районов: Центрального, Октябрьского, Железнодорожного и Советского. Правобережная часть состоит из трёх районов:

Свердловского, Кировского, Ленинского. Преимущественно вся деловая жизнь города сосредоточена на левом берегу, во всех четырёх районах Левобережья. Правый берег — это районы размещения промышленных предприятий и проживания (в основном) их работников. Районы Красноярска подразделяются на исторически сложившиеся микрорайоны.



Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Красноярск>
https://ru.wikipedia.org/wiki/Районы_Красноярска

2.2.2 Характеристика локального местоположения Объекта оценки

Таблица 2.4.

Местоположение	г. Красноярск, ул. Белинского, д. 8, пом. 77
Подъезд, транспортная доступность	Подъезд автотранспорта к Объекту оценки возможен с ул. Белинского. Общественным транспортом: Троллейбусы: 15, 7, 8 Автобусы: 24, 49, 50, 51, 53, 63, 65, 68, 71, 76, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 91, 98, 99
Застроенность окружения	Торгово-развлекательный комплекс «КомсоМОЛЛ» расположен в Центральном районе города. Объект оценки расположен на некотором удалении (600-900м) от жилых массивов многоэтажной застройки.
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена

Положительные характеристики местоположения

- Хорошо развитая транспортная инфраструктура;
- Наличие парковки;
- Благоустроенная территория;
- Расположение объекта оценки на одной из основных транспортных магистралей города;

Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.

2.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Описание строительно-технических характеристик помещения

Описание строительно-технических характеристик Объекта оценки, а также описание его физического состояния производилось на основании учётно-технической документации и на основании данных, полученных от Заказчика.

Таблица 2.5.

Общая характеристика	Многофункциональный торгово-развлекательный центр «Комсомолл»
Тип объекта	Нежилые помещения
Год постройки	2010
Год проведения капитального ремонта	Нет документально подтверждённых данных
Площадь общая, кв. м ³	49 884
Средняя внутренняя высота помещений, м	4
Строительный объем, куб.м.	199 536
Количество этажей	4
Класс конструктивной системы	КС-1А
Фундаменты	Железобетонные забивные сваи с монолитным железобетонным ростверком
Стены	Сэндвич-панели, кирпичные
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон
Перекрытия	Железобетонные пустотные плиты с монолитными участками
Кровля	Мягкая кровля с утеплителем
Отделка	По штукатурке- обои, окраска, кафель, пластиковые панели, потолки - подвесные
Полы	Линолеум по бетонному основанию, керамогранит, цементная стяжка, керамическая плитка
Окна	Тройной пластиковый стеклопакет
Двери	Металлические, двойной пластиковый стеклопакет, филленчатые, деревянные, двойной алюминиевый стеклопакет, ворота металлические подъемного типа
Нормативный срок службы, лет	100 ^[1]
Фактический возраст здания, лет	6
Остаточный срок службы, лет	96
Инженерные коммуникации	В рабочем состоянии
	Отопление - от котельной, водопровод - от городской центр. сети, канализация - центральная, электроосвещение, принудительная вентиляция
Информация о перепланировках	По состоянию на дату осмотра перепланировок не выявлено
Текущее использование площадей	Торговый центр
Расположение оцениваемых помещений	Оцениваемые помещения расположены на 2 этаже торгово-развлекательного комплекса «Комсомолл»

Описание земельного участка

Таблица 2.6.

Наименование показателя	Право аренды земельного участка площадью 2 529 кв. м. (доля), являющегося частью земельного участка общей площадью 49 525 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для использования в целях эксплуатации здания с нежилыми помещениями, кадастровый номер 24:50:0400147:26, адрес (местонахождение) объекта: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Белинского
Кадастровый номер	24:50:0400147:26
Площадь участка, кв. м	2 529 кв. м. (доля)
Границы	Обозначены в кадастровом плане земельного участка
Тип землепользования	Право аренды
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для использования в целях эксплуатации здания с нежилыми помещениями
Развитость инженерной инфраструктуры	Земельный участок обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями
Подъезд, транспортная доступность	Подъезд автотранспорта к Объекту оценки осуществляется: по асфальтированной автодороге. Состояние подъездных путей – хорошее.
Застроенность окружения	Плотность застройки в районе не высокая
Рельеф и почвы	Рельеф ровный
Кадастровая стоимость, руб.	119 603 000,00 (по данным http://pkk5.rosreestr.ru/)

³ По данным Заказчика

<p>Наименование показателя</p>	<p>Право аренды земельного участка площадью 2 529 кв. м. (доля), являющегося частью земельного участка общей площадью 49 525 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для использования в целях эксплуатации здания с нежилыми помещениями, кадастровый номер 24:50:0400147:26, адрес (местонахождение) объекта: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Белинского</p>
<p>Документы, устанавливающие основные характеристики объекта</p>	<p>Соглашение о присоединении от 19.01.2015 г. к договору аренды земельного участка от 25.09.2014 г.</p>
<p>Обременения</p>	<p>Ипотека</p>

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2.6.





Фото 3. Парковка



Фото 4. Парковка



Фото 5. Первый этаж



Фото 6. Первый этаж



Фото 7. Первый этаж



Фото 8. Первый этаж



Фото 9. Первый этаж



Фото 10. Первый этаж



Фото 11. Второй этаж



Фото 12. Второй этаж



Фото 13. Второй этаж



Фото 14. Второй этаж



Фото 15. Третий этаж



Фото 16. Третий этаж



Фото 17. Третий этаж



Фото 18. Третий этаж



Фото 19. Четвертый этаж



Фото 20. Четвертый этаж



Фото 21. Технические помещения



Фото 22. Технические помещения

2.4 Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счёт реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчёте, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 2.7.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Ассоциация Российских банков Комитет по оценочной деятельности - Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2011 г.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определённой степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость невелик.

На ликвидность также влияют:

1. *Эластичность спроса на данный вид имущества.* Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например металлопроката или нефтепродуктов.

2. *Состояние имущества.* Это в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

3. *Соответствие современным используемым технологиям.* Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий пример – компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию, можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы замещаются

другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно падает спрос на оборудование, на котором производятся устаревшие материалы. При достаточно динамичном развитии этой области рассматриваемый фактор становится весьма коварным.

Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес».

4. *Масштабность*. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Например, линии розлива с очень высокой производительностью или производственные объекты с большой площадью или объемом. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей, и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик, а высокопроизводительное оборудование при отсутствии в нем потребности у крупных участников рынка вообще может быть неликвидно.

Существует ещё ряд факторов, влияющих на ликвидность, которые будут рассмотрены позднее применительно к конкретным видам активов.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости – это риэлтерские компании, применительно к оборудованию – производители либо их представительства или дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

В ряде случаев явно неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. – могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать «условно-ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

Срок экспозиции на продажу оцениваемого объекта с учётом местоположения и площади в настоящее время находится на уровне 9-12 месяцев (по представленным данным профессиональных участников рынка недвижимости: АН «Инком-недвижимость», тел. +7 (495) 363-10-33 (www.incom.ru/sale-realty/commercesell/), АН «Миэль-недвижимость» тел. +7 (495) 775-75-55 (<http://cre.miel.ru/>), АН «Russian Research Group», (<http://rrg.ru>).

Таким образом, ликвидность оцениваемого объекта, в соответствии с таблицей 2.7, признается низкой.

3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Обзор общеэкономической ситуации

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Макроэкономические показатели развития Российской Федерации август 2018 г.

Таблица 3.1 Основные показатели социально-экономического развития России (август 2018)

Показатель	2018						
	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август
Продукция промышленности, в % к предыдущему месяцу	79,60	98,00	112,10	97,90	101,50	99,80	99,70
Перевозки грузов железнодорожным транспортом, в % к предыдущему месяцу	93,90	96,40	112,70	96,90	101,30	97,00	100,60
Оборот розничной торговли, в % к предыдущему месяцу	75,00	97,40	108,40	99,10	101,50	101,70	103,30
Индексы цен производителей промышленной продукции, в % к предыдущему месяцу	100,10	101,00	99,10	101,20	103,90	103,40	100,30
Индексы потребительских цен, в % к предыдущему месяцу	100,30	100,20	100,30	100,40	100,40	100,50	100,30
Численность безработных (на конец месяца, 1000 человек)	778,00	799,00	784,00	758,00	730,00	706,00	691,00
Экспорт, млн. долларов США	33 588,70	31 808,80	38 134,10	36 696,80	36 628,20	36 657,10	...
Импорт, млн. долларов США	15 656,50	18 263,80	21 063,80	19 969,90	20 418,70	20 274,20	...
Курс национальной валюты, рубль за 1 доллар США (на конец месяца)	56,29	55,67	57,26	62,00	62,59	62,76	62,78
Курс национальной валюты, рубль за 1 Евро (на конец месяца)	69,54	68,66	70,56	75,21	72,52	72,99	73,20

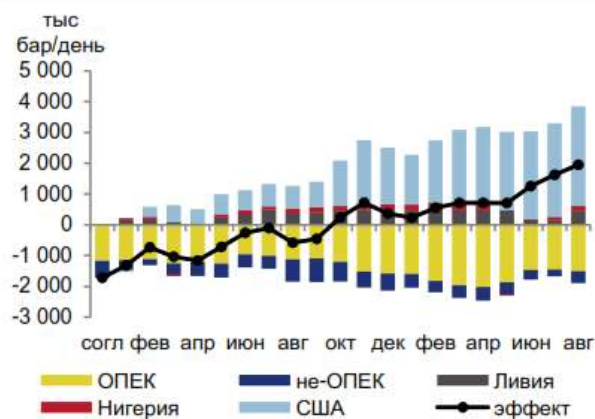
Источник <http://www.cisstat.com/rus/macro/rus.htm>

Ситуация на мировых товарных рынках с начала 2018 года складывается позитивно. Цена на нефть марки «Юралс» в течение 1кв18 устойчиво превышала уровень 60 долл. США за баррель, а с апреля начала расти, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. Для компенсации выпадающих объемов страны – участницы соглашения ОПЕК+ в конце июня приняли решение об увеличении добычи нефти примерно на 1 млн. баррелей до конца текущего года. Вместе с тем в июле-августе цены на нефть сохранялись на высоких уровнях на фоне перебоев поставок из Канады и Ливии, продолжающегося снижения добычи в Венесуэле, а также ожидаемого возобновления санкций США против Ирана в связи с ядерной программой. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в целом за 2018 год прогнозируется на уровне 69,6 долл. США за баррель (69,7 долл. США за баррель за январь-август).

Цены на другие значимые товары российского экспорта (черные и цветные металлы, стальной прокат, уголь) в текущем году также были выше, чем в соответствующий период предыдущего года. Эти тенденции на мировых рынках в совокупности с увеличением физических объемов отдельных товарных групп ненефтегазового экспорта привели к существенному расширению профицита текущего счета, который в январе-августе увеличился до 69,0 млрд. долл. США против 19,1 млрд. долл. США за аналогичный период прошлого года. В целом за год положительное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 94,3 млрд. долл. США (5,8 % ВВП).

Вместе с тем применяемое с 2017 года бюджетное правило и сопряженный механизм сглаживания влияния цен на нефть на экономику позволили изолировать внутренние экономические параметры от колебаний котировок на внешних товарных рынках. Дополнительные поступления от нефтегазового экспорта абсорбировались с внутреннего финансового рынка через покупки иностранной валюты Минфином России (за период с начала года по 22 августа – 35,4 млрд. долл. США). Покупки валюты в рамках бюджетного правила являлись основным источником пополнения международных резервов, объем которых по состоянию на 1 сентября 2018 г. достиг 460,6 млрд. долл. США.

Рис. 1. Страны ОПЕК нарастили добычу нефти



Источник: Bloomberg, ОПЕК, расчеты Минэкономразвития

Рис. 2. Конъюнктура сырьевых рынков оказывает поддержку российскому экспорту



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

В то время как ситуация на сырьевых рынках складывалась благоприятно, на мировых финансовых рынках в последние месяцы наблюдалась повышенная волатильность, обусловленная ростом процентных ставок в США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также опасениями инвесторов относительно финансовой

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Рост ВВП за январь-август составил 1,6 % г/г⁴.

В структуре промышленного производства рост добычи полезных ископаемых в августе продолжил ускоряться, в то время как темпы роста обрабатывающей промышленности снизились.

Ускорение роста выпуска добывающей промышленности (до 4,5 % г/г в августе с 3,2 % г/г в июле) было обусловлено в первую очередь позитивной динамикой нефтяной отрасли в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня. По данным Минэнерго России, среднесуточная добыча сырой нефти выросла до 11,21 млн. баррелей в июле и августе после 10,98 млн. баррелей в среднем за первое полугодие. Производство сжиженного природного газа продолжает демонстрировать двузначные годовые темпы роста. В то же время рост добычи естественного природного газа, по данным Росстата, в августе замедлился до 0,1 % г/г с 5,9 % г/г в июле. Ухудшение годовой динамики по данному виду деятельности обусловлено в том числе высокой базой августа прошлого года, когда наблюдался рост спроса на российский трубопроводный газ со стороны зарубежных потребителей из-за аномальной жары в ряде европейских стран.

Рост обрабатывающей промышленности в августе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 4,6 % г/г в июле. По-прежнему высокие темпы роста демонстрировали химическая и пищевая промышленность, деревообработка, производство прочей неметаллической минеральной продукции. Позитивная динамика наблюдается и в машиностроительном комплексе (в августе выпуск увеличился на 10,0 % г/г, за период с начала года – на 6,0 % г/г). В то же время металлургическая отрасль, динамика которой в последние месяцы демонстрирует повышенную волатильность, в августе снова внесла отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности.

Медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который позволяет сгладить влияние на ее динамику «локальных» факторов, в августе снизился до 1,2 % г/г с 3,0 % г/г месяцем ранее.

Инфляция

Инфляция в августе продолжила ускоряться – до 3,1 % г/г с 2,5 % г/г в июле. Увеличение годовых темпов роста потребительских цен было в значительной степени

⁴ Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству, осуществленного Росстатом в июне 2018 года

обусловлено эффектом низкой базы прошлого года, когда наблюдалась рекордная дефляция (-0,5 % м/м в августе 2017 года, 0,0 % м/м в августе текущего года). Помесячные темпы роста цен (с поправкой на сезонность) в августе также выросли – до 0,47 % м/м SA с 0,16 % м/м SA в июле.

Рис. 1. Монетарная инфляция в августе ускорилась

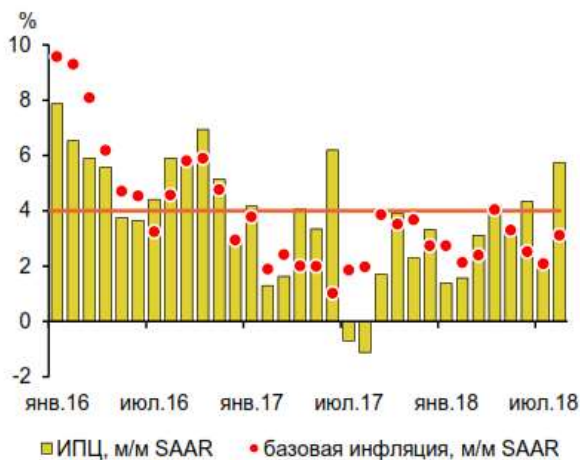
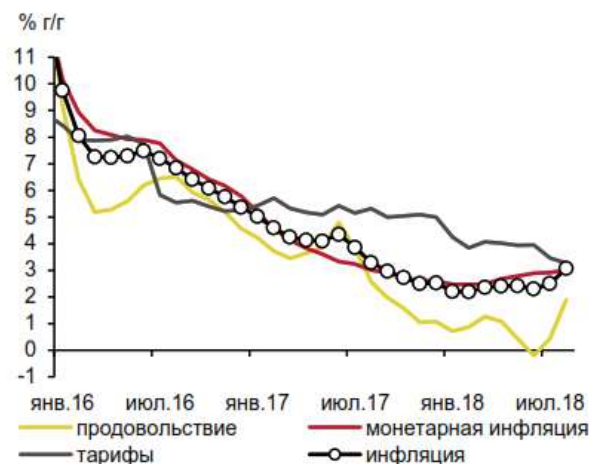


Рис. 2. Ускорение инфляции наблюдается практически во всех секторах



Монетарная⁵ инфляция в августе ускорилась до 3,1 % м/м SAAR с 2,1 % м/м SAAR в июле (до 3,0 % г/г с 2,9 % соответственно). Темпы роста цен на непродовольственные товары увеличились до 0,22 % м/м SA с 0,12 % м/м SA.

Инфляция в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции увеличилась до 0,27 % м/м SA в августе с 0,13 % м/м SA месяцем ранее. Ослабление рубля в августе, в сочетании с расширением потребительского спроса, оказало давление на цены отдельных непродовольственных товаров с высокой импортной составляющей. Так, в августе ускорился рост цен на автомобили, парфюмерно-косметические товары, моющие и чистящие средства, телерадиотовары.

В то же время меры по стабилизации ситуации на рынке нефтепродуктов, принятые в середине лета текущего года, продолжили оказывать сдерживающее влияние на цены на бензин, которые снижаются второй месяц подряд (на 0,31 % м/м в августе и 0,20 % м/м в июле) после ускоренного роста во втором квартале текущего года.

Увеличение темпов инфляции в сегменте услуг было незначительным (0,24 % м/м SA после 0,22 % м/м SA в июле). Ослабление рубля отразилось на услугах, чувствительных к курсовым колебаниям. Рост цен на услуги зарубежного туризма ускорился до 0,88 % м/м SA после околонулевой динамики в июле. Усиление роста цен наблюдалось также на услуги пассажирского транспорта (до 0,67 % м/м SA с 0,13 % м/м SA), главным образом за счет роста цен на авиаперевозки.

В сегменте продовольственных товаров инфляция ускорилась до 0,87 % м/м SA с 0,15 % м/м SA в июле.

Масштаб снижения цен на плодоовощную продукцию в летние месяцы (в августе – на 6,4 % м/м, за июль–август – на 11,1 %) оказался меньше, чем в предыдущие годы. Менее выраженная дефляция в группе плодоовощных товаров связана в том числе с повышением цен на импортные фрукты и цитрусовые (апельсины, бананы) на фоне ослабления рубля. Вместе с тем удешевление плодоовощной продукции продолжится в текущем месяце благодаря высоким сборам картофеля и овощей.

Усиление роста цен наблюдалось и в сегменте продовольственных товаров без плодоовощной продукции – до 0,37 % м/м SA с 0,29 % м/м SA. По-прежнему высокими темпами дорожает мясная и молочная продукция.

⁵ Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

Совокупный вклад динамики обменного курса рубля в инфляцию в августе, по оценке, составил около 0,1 п.п. С учетом распределенного во времени влияния обменного курса рубля на инфляцию, а также с учетом снижения эффекта переноса, наблюдаемого в последние два с половиной года, вклад ослабления рубля в августе (2,9 % в номинальном эффективном выражении) в инфляцию в сентябре–октябре также в совокупности не превысит 0,1 п.п.

До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 % до 20 % затронет около 75 % товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3 % от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года

Базовый сценарий

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенный вклад в экономический рост продолжат вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии. Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост.

Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта. Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортоемким по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 годах.

Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0 % в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0 % по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6 % (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4 %.

При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий).

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту

Таблица 3.2 Сценарии прогноза социально-экономического развития

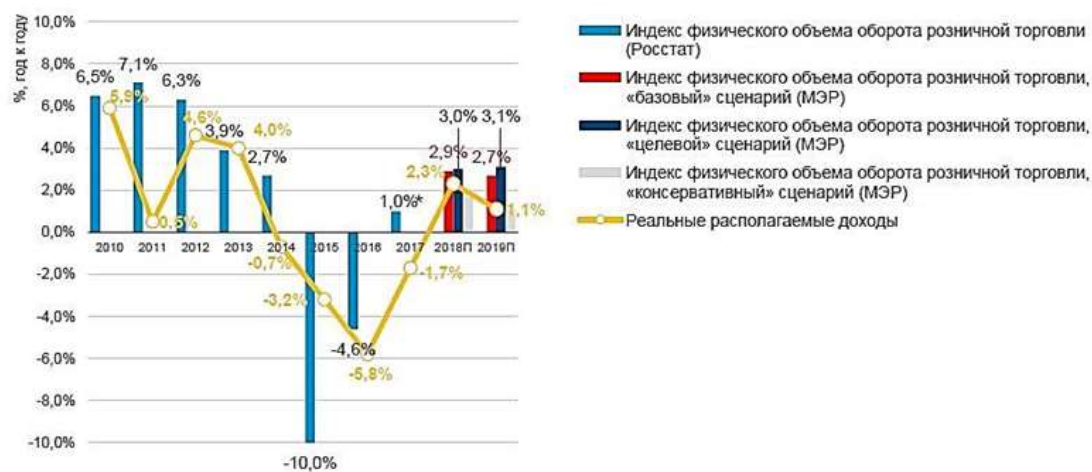
Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель								
базовый	53	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный	53	69,6	56	42,5	43,3	44,2	45	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю								
базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4	4	4	4
консервативный	2,5	3,4	4,6	4	4	4	4	4
Валовой внутренний продукт, %								
базовый	1,5	1,8	1,3	2	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	1,5	1,8	1	1,9	2,5	2,9	3	3
Инвестиции в основной капитал, %								
базовый	4,4	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный	4,4	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
Промышленность, %								
базовый	2,1	3	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,1	3	1,8	2,5	2,8	2,9	3	3,1
Реальные располагаемые доходы населения, %								
базовый	-0,7	3,4	1	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный	-0,7	3,4	0,7	1,6	1,8	2	2,1	2,3
Реальная заработная плата, %								
базовый	2,9	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный	2,9	6,9	1,2	1,8	2	2,5	2,4	2,6
Оборот розничной торговли, %								
базовый	1,3	2,9	1,7	2	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный	1,3	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США								
базовый	353,5	439,4	437	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный	353,5	439,4	407,1	379	391,1	408,9	430,4	451
Импорт товаров, млрд. долл. США								
базовый	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный	238,1	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Источник <http://www.cisstat.com/rus/macro/rus.htm>; Департамент макроэкономического анализа и прогнозирования Москва, 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3 тел +7 495 870 83 01; +7 495 870 70 76 <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro>

3.2. Обзор рынка торговой недвижимости России

Медленное восстановление потребительского спроса, фиксируемое с начала 2017 года и происходящее на фоне одновременного роста реальной заработной платы и сокращения темпов падения реальных располагаемых доходов, а также наращивания населением кредитного портфеля, продолжится с ускорением темпов.

Динамика розничного товарооборота и реальных располагаемых доходов населения, 2010-2019П



* По итогам 11 месяцев 2017 года

Предложение на рынке торговой недвижимости России

Третий год подряд в России наблюдается снижение темпов прироста качественных торговых площадей. Совокупная арендопригодная площадь торговых центров, открытых в России в 2017 году, составила 780 000 кв.м, что на 51% меньше показателя 2016 года. При этом на региональные города (все за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) пришлось 532 000 кв.м, или 68% от общего ввода, – рекордно низкий показатель за последние 13 лет. Такой антирекорд связан с тем, что в 2014-2015 годах в условиях кризиса сократилось количество новых проектов, а часть была заморожена либо перенесена на более поздний срок.

Показатели рынка торговой недвижимости России

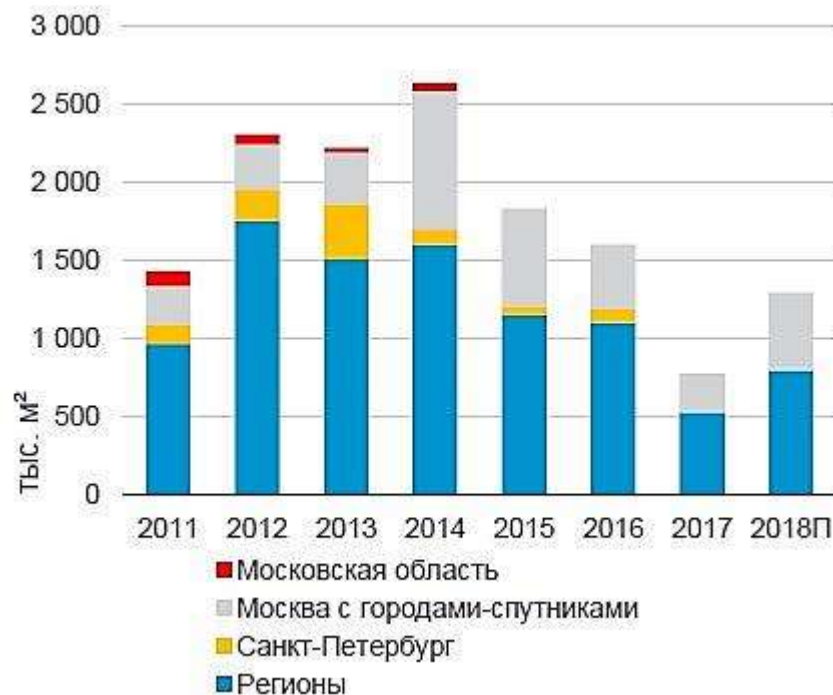
Таблица 3.2.

Индикаторы рынка	2016	2017	2018П
Общее предложение торговых площадей в регионах России (млн кв.м)*	15,98	16,52	17,41
Объем введенных торговых площадей в качественных ТЦ регионов (тыс. кв.м)*	1 104	532	799
Количество открытых ТЦ (штук)*	37	21	35
Обеспеченность населения России качественными торговыми площадями (кв.м на 1000 человек)	179	184	193

* Исключая Москву и Санкт-Петербург.

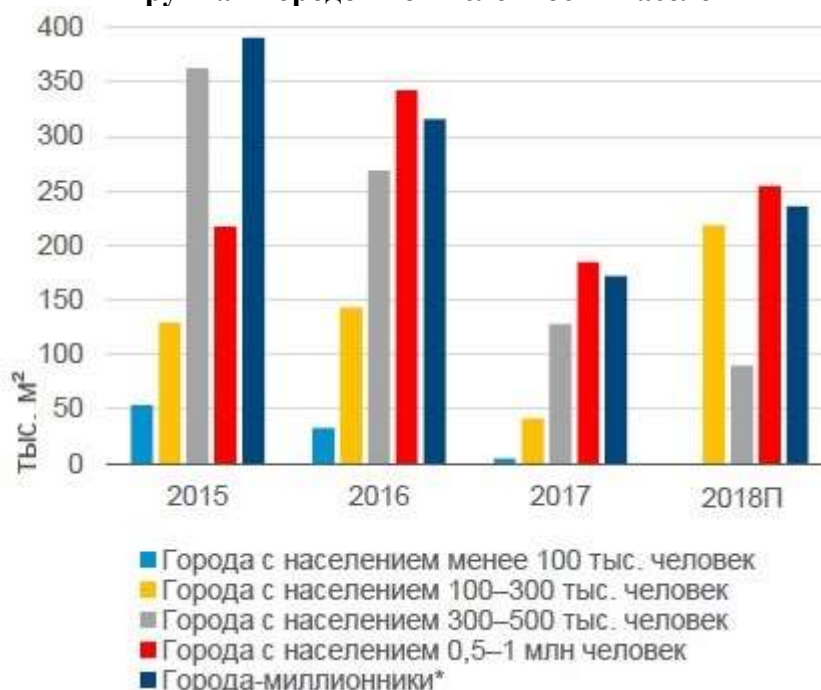
Всего на конец 2017 года общий объем качественных торговых площадей в России составил 27 млн кв.м, из которых около 37% приходится на Москву и Санкт-Петербург и еще 24% – на остальные города-миллионники. Таким образом, на 22% населения страны приходится более 60% качественного предложения торговой недвижимости, что свидетельствует о довольно неравномерном распределении.

Территориальное распределение годового объема ввода торговых площадей



Несмотря на столь высокую концентрацию предложения в городах-миллионниках, около 45% арендопригодной площади проектов, анонсированных в 2017 году со сроками реализации вплоть до 2023 года, приходится как раз на такие города. В их числе Челябинск (GLA – 150 000 кв.м), Пермь (GLA – 110 000 кв.м), Екатеринбург (GLA – 80 000 кв.м) и Ростов-на-Дону (GLA – 27 000 кв.м). При этом довольно высока доля проектов (32%) и в городах с численностью населения 100-300 тысяч человек, включая Волгодонск, Грозный, Новочеркасск, Пятигорск.

Распределение годового объема ввода качественных торговых площадей по группам городов по численности населения



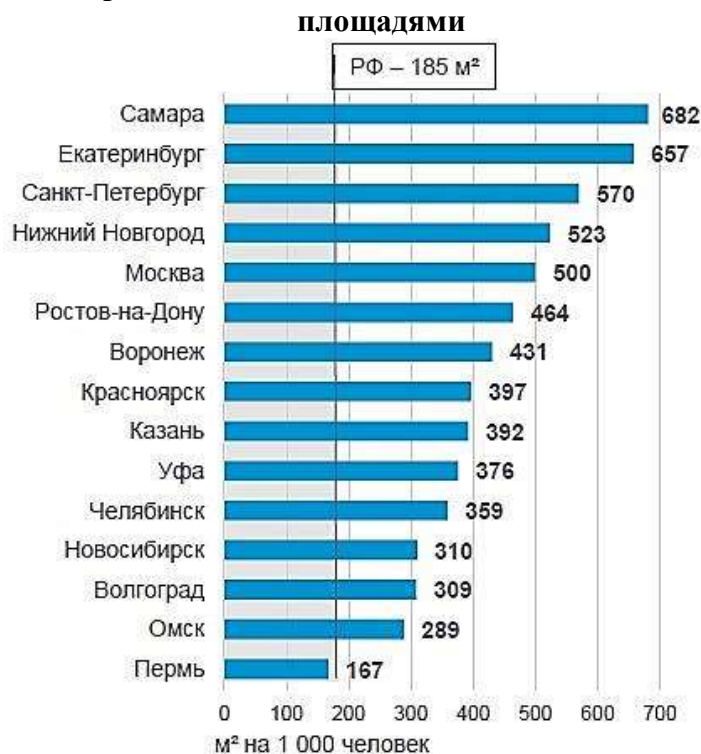
* Без Москвы и Санкт-Петербурга.

Лидерами среди региональных городов по объему ввода качественных торговых площадей в 2017 году стали Курск (107 000 кв.м), Воронеж (61 700 кв.м), Липецк (61 000 кв.м) и Барнаул (50 000 кв.м).

Пятерка лидеров среди городов-миллионников в России по показателю обеспеченности качественными торговыми площадями в 2017 году не изменилась – как и в 2016 году ими стали Самара (682 кв.м на 1000 человек), Екатеринбург (657 кв. м на 1000 человек), Санкт-

Петербург (570 кв.м на 1 000 человек), Нижний Новгород (523 кв.м на 1 000 человек) и Москва (500 кв.м на 1000 человек). Свои позиции в рейтинге улучшили Ростов-на-Дону, который переместился с 7-го на 6-е место с показателем в 464 кв.м на 1000 человек, а также Воронеж – с 10-го на 7-е место с показателем в 431 кв.м на 1000 человек.

Обеспеченность городов-миллионников России качественными торговыми площадями



Спрос на торговые площади в России

Лидерство по количеству открытий новых магазинов на территории России в 2017 году сохраняют федеральные сетевые ритейлеры товаров «первой необходимости» и fashion, преимущественную долю из которых занимают игроки «эконом» и «среднего» ценовых сегментов. Так, по количеству открытий уже несколько лет подряд лидирующие позиции занимают крупнейшие продуктовые дискаунтеры – в 2017 году сеть «Пятерочка» пополнилась 2 862 новыми магазинами, а общее их число достигло 11 225 торговых точек; «Магнит» открыл 1 624 магазина (без учета дрогери), доведя общее число магазинов в управлении до 12 576. Активное развитие своей розничной сети в 2017 году продолжила и сеть «Детский Мир», открыв по итогам года 94 магазина на территории России. Для сравнения, ближайший конкурент ритейлера – сеть «Дочки-Сыночки» – прирос 12 новыми супермаркетами. Кроме этого, интенсивную экспансию продолжил и крупнейший DIY-ритейлер «Леруа Мерлен» – по итогам года открылось 13 новых гипермаркетов.

В fashion и других торговых сегментах в качестве игроков, открывших наибольшее количество новых магазинов в 2017 году можно отметить такие сети, как Fix Price (более 170 магазинов), Gloria Jeans (более 100 магазинов), ГК «Обувь России» (более 80 магазинов), McDonald's (более 50 точек), Familia (более 40 магазина), «Читай-город» / «Буквоед» (80 магазинов), «М.Видео» (27 магазинов), H&M (21 магазин), Cozy Home (20 магазинов), Hoff! (11 магазинов) и другие.

В 2017 году российские сетевые ритейлеры достаточно активно анонсировали свои планы по выходу на новые для себя зарубежные рынки. Причем, если в 2016 году подавляющее большинство ритейлеров с планами на выход за рубеж было из сегмента общественного питания, то в 2017 практически равную с общепитом долю заняли игроки из других секторов, в частности fashion. Тем не менее говорить об активной экспансии российских ритейлеров за рубеж пока не приходится – в основном это единичные, «пилотные» открытия магазинов и чаще всего через франчайзи-партнеров.

Прогнозы развития рынка торговой недвижимости России в 2018 году

В 2018 году, согласно анонсированным проектам, показатель ввода торговых площадей в профессиональных ТРЦ региональных городов России увеличится почти на 50% по сравнению с 2017 годом и составит 799 000 кв.м. Среди крупнейших объектов, заявленных к вводу, можно отметить торговую составляющую МФК Arsib Tower в Тюмени, ТРЦ Golden Park в Нижневартовске и ТРЦ «Калина Молл» во Владивостоке.

Крупнейшие ТРЦ, заявленные девелоперами к открытию в регионах России в 2018 году (кроме Москвы и Петербурга)

Таблица 3.3.

Город	Название	GLA (кв.м)	Девелопер
Тюмень	ARSIB Tower	59 000	ARSIB Holding Group
Нижневартовск	Golden Park	50 670	«РИА-Инвест-Групп»
Владивосток	«Калина Молл»	46 300	«Артаяр»
Новосибирск	«Европейский»	45 000	Atrium Development
Краснодар	«Сказка»	36 220	A2Group
Казань	«Горьковский»	33 600	«Агава»
Псков	ArduPlaza	31 030	«Эгле»
Старый Оскол	«Боше», 3-я очередь	30 000	«Боше»
Мурманск	Plazma	30 000	«Евророс»

Несмотря на высокую строительную готовность большинства заявленных проектов, эксперты Colliers International видят вероятность переноса открытия части объектов на 2019 год, поэтому фактически объем введенных по итогам 2018 года ТРЦ может составить порядка 560 000 кв.м, то есть 70% от заявленного объема.

По оценкам аналитиков Colliers International, в ближайшие год-два основной фокус в регионах России девелоперы будут делать на достройке имеющихся проектов, разморозке долгостроев, а также на реновации и расширении торговых центров, давно работающих на рынке. Как следствие, не ожидается выхода большого количества новых проектов.

<https://zdanie.info/2393/2466/news/11739>

Торговая недвижимость Красноярск

1. Предложение и спрос в сегменте торговых центров

Основными игроками на рынке торговых центров Красноярск являются:

- ТРЦ «Планета»
- ТРЦ «Июнь»
- ТРЦ «КомсомоЛЛ»
- ТРЦ «Торговый квартал на Свободном»
- ТЦ «МЕГА»
- ТЦ «Атмосфера дома»
- ТЦ «Квант»

Распределение площадей торговых центров по районам города отражено в таблице 3.4.

Таблица 3.4

Район	Общая площадь торговых центров (ГВА), м ²	Доля от общей площади по городу
Советский	361 317	38,13%
Центральный	255 068	26,92%
Железнодорожный	20 816	2,2%
Октябрьский	73 460	7,75%
Ленинский	105 400	11,12%
Кировский	46 600	4,92%
Свердловский	85 000	8,97%
В целом по городу	947 661	100%

В самом начале 2018 года открылся ТЦ «Зеленый» в мкрн.Покровка. Якорным арендатором у него стал Супермаркет «Ашан Сити».

Наибольшее количество торговых центров располагается в Советском районе (38,13%), за ним с большим отрывом следует Центральный район (26,92%). В Железнодорожном районе открылся первый ТЦ «Славянский», вся остальная торговля представлена в формате «стрит-ритейл» и торговых баз.

В 2017 году была открыта вторая очередь ТРЦ «Галерея Енисей» и в самом начале 2018 года открылся ТЦ «Зеленый».

Строятся ТЦ «Рэд молл» и с переменной скоростью «Торговый квартал» в Солонцах.

2. Тенденции и прогнозы

Красноярском все больше интересуются федеральные торговые сети, которым необходимы качественные торговые помещения.

Группа ИКЕА рассматривает возможность постройки торгового центра, в котором (по практике других регионов) будет не только одноименный магазин, но и большое количество крупных федеральных и международных сетей. На данный момент известно об отказе от участка в районе Солонцы-2 (северное шоссе, возле выезда с ул.Авиаторов), так как ИКЕА попросила уменьшить его до 20-30 Га (изначальная договоренность была на участок площадью 49 Га). При этом в непосредственной близости от этого участка уже развивается новый жилой массив «Солонцы 2».

Торговые центры, которые имели возможность увеличения площадей за счет расширения уже сделали это. Расширились существующие площади в успешных проектах.

- ТРЦ «Планета» запустила 3 линию;
- ТЦ «МЕГА» ввела 2 очередь на 10 000 м² и рядом расположился второй в Красноярске магазин «Леруа Мерлен»;
- ТЦ «Континент» ввел 2 очередь.
- Строит 2 очередь ТЦ «Восточный» на Крастэц.

Но наиболее активный рост сейчас происходит за счет строительства новых торговых центров:

- ТРЦ «Торговый квартал» в Солонцах,
- ТРЦ «Галерея Енисей»,
- ТЦ «МАВИ»,
- ТЦ «Авиатор»,
- ТЦ «Ньютон»,
- ТРЦ «Покров sky»,
- ТЦ «Зеленый»,
- Гипермаркет «Лента» на Ястынской,
- ТЦ «Восточный»
- ТЦ «Декатлон» («приютил» у себя сеть детских товаров «Бубль Гум» и «Эльсити»).
- ТЦ «Рэд молл».

В городе в 2018 году активно развивались уже существующие торговые сети. «Магнит» в основном смотрит помещения формата «стрит-риетл», хотя Магнит открылся в выставочно-офисном центре «MixMax». Также сеть «Пятерочка» смотрит помещения на первых этажах жилых домов.

Продажа площадей в ТЦ и ТРЦ осуществляется, чаще всего, в следующий случаях:

1. на этапе строительства, когда риски для потенциальных инвесторов наиболее высоки (насколько якорные арендаторы впишутся в заявленную концепцию, и будут ли они вообще).
2. при неудачной концепции ТЦ, но обычно уже инвесторами, которые вошли в проект на начальном этапе (цена в отдельных случаях снижается до 45 000 рублей за м²).
3. при удачной реализации концепции торговый центр продается целиком, как готовый бизнес, но стоимость уже рассчитывается исходя их показателей арендного бизнеса.
4. когда помещение в торговом центре является непрофильным активом для владельца (залоговое имущество банка; помещение отдано за долги). Цена может быть очень интересной, т.к. торговый центр требует более глубокого управления, чем офисный центр или складской комплекс.

Сделок по продаже помещений в торговых центрах мало, и в основном они проходят в нижнем ценовом диапазоне. Тем самым каждая сделка может повлиять на минимальную цену продажи.

В связи с кризисом некоторые помещения в торговых центрах меняют своих собственников, т.к. часто именно они являются объектами залога. В конце 2016 года собственника сменило здание торгового центра «на Авиаторов 68а» (2 уровня, общей площадью 3 238м²), расположенное на одном перекрестке с ТРЦ «Планета» и гипермаркетом «Лента».

Данные ТЦ не был открыт предыдущим собственником. Теперь, учитывая местоположение и трафик, на объект назначена очень привлекательная стоимость продажи, а также интересная ставка аренды (от 500 кв.м.).

Продажа площадей в ТЦ и ТРЦ осуществляется, чаще всего, в следующих случаях:

1. на этапе строительства, когда риски для потенциальных инвесторов наиболее высоки (насколько якорные арендаторы впишутся в заявленную концепцию, и будут ли они вообще).
2. при неудачной концепции ТЦ, но обычно уже инвесторами, которые вошли в проект на начальном этапе (цена в отдельных случаях снижается до 40 000 рублей за м²).
3. при удачной реализации концепции торговый центр продается целиком, как готовый бизнес, но стоимость уже рассчитывается исходя их показателей арендного бизнеса.
4. когда помещение в торговом центре является непрофильным активом для владельца (залоговое имущество банка; помещение отдано за долги). Цена может быть очень интересной, т.к. торговый центр требует более глубокого управления, чем офисный центр или складской комплекс.

Сделок по продаже помещений в торговых центрах мало, и в основном они проходят в нижнем ценовом диапазоне. Тем самым каждая сделка может повлиять на минимальную цену продажи.

Стоимость продажи помещений в торговых центрах

Таблица 3.5

Местоположение	Диапазон цен (предложения о продаже) за 2 кв. 2018г., руб./м ²		
	Минимальная цена	Средний диапазон цен	Максимальная цена
Советский район	55 000	57 000-70 000	85 000
Центральный район	-	-	-
Железнодорожный район	-	-	-
Октябрьский район	55 000	70 000-85 000	95 000
Ленинский район	-	43 000 – 60 000	-
Кировский район	-	-	-
Свердловский район	46 000	47 000-75 000	80 000
В целом по городу	46 000	43 000-85 000	95 000

Стоимость аренды помещений в торговых центрах

Таблица 3.6

Местоположение	Диапазон ставок (предложения об аренде) за 1 кв. 2016г., руб./м ²		
	Минимальная ставка	Средний диапазон ставок	Максимальная ставка
Советский район	450	600 - 1 200	2 500
Центральный район	450	650 -1100	2 300
Железнодорожный район	-	-	-
Октябрьский район	500	580 - 800	1 200
Ленинский район	600	700-1200	1050
Кировский район	-	-	-
Свердловский район	420	570-830	110
В целом по городу	420	570-1200	2500

Касательно аренды помещений. Ставки очень сильно отличаются в зависимости от трафика самого торгового центра (количества и качества посетителей ТЦ), а также от умения управляющей компании его преимущества.

Как правило, крупные торгово-развлекательные центры не только измеряют сам трафик, но и смотрят пути движения покупателей внутри ТРЦ. Они не сдают квадратные метры, а предлагают магазинам покупателей (тщательно замеренных и оцифрованных). Поэтому ставки аренды в них на порядок выше, чем в небольших торговых центрах, которые все еще просто занимаются «сдачей квадратных метров в аренду» и не помогают потенциальным арендаторам сделать правильный выбор места для магазина.

Но в идеале каждый потенциальный арендатор сам подсчитывает трафик возле арендуемого помещения (до его аренды) и не только смотрит на количество людей, но и на то насколько это целевые для него посетители.

В связи со сносом ларьков повысился спрос на небольшие помещения (до 50 кв.м.) в районных торговых центрах. Некоторые ТЦ уже успели заполнить ими долго пустующие помещения.

Ставки аренды повысились на 1-1,5% относительно уровня 1 квартала 2018 года. Повышение ставок связано с ростом спроса на помещения от предпринимателей, размещавшихся в павильонах до их сноса к Универсиаде 2019 (они интересуются в основном районными торговыми центрами площадью 3-7 тыс. кв.м. и снимают в них помещения от 5 до 50 кв.м.).

При этом есть интерес к помещениям площадью 150-600м² с качественным трафиком со стороны торговых сетей из других регионов РФ.

Есть сомнительные ходы в концепции торговых центров. Так открытие в ТЦ «Зеленый» супермаркета «Ашан Сити» не дало торговому центру необходимого количества потенциальных покупателей. Также как и супермаркет «7 континент» не дал необходимый трафик ТРЦ «КомсоМОЛЛ» несколько лет назад. Возможно, что базовый формат Гипермаркета «Ашан» исправит это положение. Но строительство ТРЦ «Торговый квартал в Солонцах» очень затянулось.

Торговые сети в Красноярске

В 2018 году в Красноярске:

- «Декатлон» запустил магазин возле ТРЦ «Планета», «Ленты» и ЖК «Преображенский город» и «приютил» в нем также гипермаркет детских товаров «БубльГум» и «Эльсити». При этом они реализованы в формате «стрит-ритейл» и у каждого отдельный вход. Но в данном анализе мы считаем их как ТЦ.
- ТЦ «Комсомолл» до сих пор без якорного арендатора.
- Гипермаркет «Ашан Сити» открылся в ТЦ «Зеленый».

3. Резюме

В 2018 году в Красноярске с переменным успехом развиваются несколько новых проектов (ТЦ «Покров Sky», ТЦ «Славянский», ТРЦ «Галерея Енисей» - кинотеатр «Синема Парк» и ТЦ «Зеленый»), которые еще увеличили предложение качественных площадей. Но данное увеличение больше влияет на рынок аренды, т.к. в большинстве проектов нет продажи помещений.

Кроме того на рынке Красноярска представлены специализированные торговые центры:

- Мебель и товары для дома (ТК «Атмосфера дома», ТЦ «Континент», ТЦ «Доммер», ТЦ «Громада», ТЦ «Республика» и т.п.)
- Детские товары (ТРЦ «Изумрудный город», ТЦ «Правый»),
- Дисконт-центр (ТЦ «Мега»).

Анализ рынка торговых центров Красноярска показывает, что на рынке аренды помещений в торговых центрах началась небольшая активность торговых сетей из других регионов. Они знакомятся с особенностями Красноярска и очень подробно изучают предложения на рынке торговых центров. Иногда тестируют «боем» отдельные локации.

Ставки аренды очень сильно отличаются в зависимости от трафика в самом торговом центре (количества и качества посетителей – потенциальных покупателей).

Как правило, ниже всего ставки в ТЦ, где управляющие не знают количество посетителей (или где оно реально слишком низкое) и не могут привлечь внимание серьезных арендаторов.

В целом, ставки аренды снизились на 0,5-1,5% относительно уровня 1 квартала 2018 года. Изменения наблюдаются в нижних значениях диапазонов, так как большим спросом пользуются помещения с минимальной ценой и хорошим целевым трафиком.

Поэтому многим торговым центрам Красноярска стоит уйти от концепции простой сдачи площадей в аренду к концепции привлечения целевых покупателей для своих арендаторов.

Система подбора помещений Сегодня на рынке есть следующие потребности в торговых центрах:

- Островки и маленькие отделы под продажу духов, экспресс парикмахерскую и др. площадью от 4м² до 30 м².
- Торговое помещение под магазины аксессуаров для телефонов 50-110 м².

Источники информации: <http://www.knkras.ru/>

3.3 Анализ ценообразующих факторов на рынке недвижимости

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

Ценообразующие факторы на рынке торгово-офисной недвижимости имеют свою специфику в зависимости от класса помещения. Основные ценообразующие факторы на рынке торгово-офисной недвижимости (в зависимости от класса) можно представить в виде таблицы.

Таблица №3.7

1. Факторы спроса и предложения	1.1. Превышение спроса над предложением 1.2. Превышение предложения над спросом 1.3. Спрос и предложение равны
2. Фактор пользователя недвижимого имущества	2.1. Фактор полезности (ценность для потенциального владельца) 2.2. Фактор замещения (наличие на рынке аналогичных объектов) 2.3. Фактор ожидания (ценность будущих доходов, получаемых от его использования)
3. Факторы, связанные с объектом недвижимости	3.1. Передаваемые права 3.2. Условия финансирования сделки 3.3. Время продажи 3.4. Местоположение 3.5. Степень строительной завершенности объекта 3.6. Физические характеристики (объемно-планировочные, конструктивные, степень износа) 3.7. Экономические характеристики
4. Факторы внешней среды	4.1. Экономические 4.2. Рынок недвижимости 4.3. Состояние и перспективы строительной отрасли 4.4. Социальные 4.5. Физические 4.6. Политические
5. Фактор наилучшего и наиболее эффективного использования	5.1. Характеристики земельного участка 5.2. Размеры и материалы строений 5.3. Износ и потребность в ремонте строений 5.4. Состояние окружающей застройки

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

1. Текущее и законно-разрешённое использование Объекта оценки в настоящее время – торговое.

2. Технические характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации оцениваемой недвижимости, как выполняющей торговые функции.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать Объект оценки в качестве торгового центра.

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Учитывая конструктивные особенности данного имущества, его географическое и экономическое расположение, а также текущее назначение, вариантом наилучшего и наиболее

эффективного использования является использование оцениваемого имущества по его текущему назначению.

ВЫВОД

Принимая во внимание состояние рынка коммерческой недвижимости, расположение оцениваемого объекта недвижимости, его объёмно-планировочные и технические характеристики, его текущее использование, исходя из целей и задач настоящей оценки, наиболее эффективное использование Объекта оценки рассматривалось в качестве торгового центра.

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

В соответствии с техническим заданием на оценку в данном отчете необходимо установить рыночную стоимость.

Рыночная стоимость⁶ - 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.⁷

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку Объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

При выборе подходов необходимо учитывать:

- цели и задачи оценки
- предполагаемое использование результатов оценки
- допущения
- полноту и достоверность исходной информации

5.1 Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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,

⁶ Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

⁷ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297)

насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если можно точно оценить величины стоимости затрат на строительство и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Этот подход полезен в основном для оценки уникальных объектов, практически не имеющих аналогов, объектов незавершенного строительства, а также для объектов с незначительным износом.

Другая сторона этой ситуации заключается в том, что цены сделок опираются не на вероятные затраты, а на вероятные доходы, которые данный актив способен принести в перспективе и, разумеется, на аналогичные сделки, имеющие место на рынке. То есть стоимость, включающая издержки строительства, и рыночная стоимость объекта - различные понятия. Теоретически эти величины совпадают только при условии сбалансированности спроса и предложения на рынке недвижимости и его стабильности. В действительности же таких абсолютных условий быть не может.

Таким образом, понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватна понесенным затратам, и прежде всего, это касается объектов недвижимости, целью владения которой является получение дохода, как в конкретном случае.

Оценщик в своих расчетах должен следовать логике рынка и учитывать лишь те факторы и мотивы, которые учитываются в сделках субъектами рынка.

Помимо этого, не решаемой проблемой затратного подхода в данном случае следует считать отсутствие возможности корректного определения всех затрат на строительство рассматриваемого объекта недвижимости. Обусловлено это следующими положениями:

- фактически Объект оценки представляет собой нежилые помещения офисного назначения;
- не представляется возможным документально и обоснованно подтвердить затраты девелопера, связанные с получением всех разрешений на строительство и различных согласований, в частности, на получение технических условий для подключения к инженерным сетям города, а эти затраты могут составлять до 30-35 % от общей стоимости затрат на строительство;
- не учитывает затратный подход и наличие конкурентной среды, регулирующей соотношение спроса и предложения, что является основополагающим фактором при определении величины прибыли предпринимателя или внешнего устаревания.
- при оценке встроено-пристроенных помещений, затратный подход не дает достаточно точных результатов, так как невозможно оценить какие затраты при строительстве всего здания ложатся на создание отдельно взятых помещений.

Алгоритм построения расчётов в рамках Затратного подхода, требует от Оценщика приведения достоверных стоимостных величин, отражающих затраты на приобретение земельного участка, его обеспечение инженерной коммуникационной составляющей, а также использование технической документации относительно строительного объема здания. В данных условиях применение методов Затратного подхода является не целесообразным.

Кроме того, Оценщику не была предоставлена информация об остальной части здания (функциональное назначение площадей может быть иным).

Исходя из сказанного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел некорректным применить затратный подход в настоящей оценке, так как расчёт в рамках затратного подхода приведёт к большой погрешности вычислений, что может негативно отразиться на результате настоящей оценки.

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁸.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297).

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Оцениваемые в настоящем Отчете объекты представляет собой помещение торгового назначения, расположенные в торгово-развлекательном комплексе. На рынке коммерческой недвижимости г. Красноярск в открытом доступе присутствует минимально необходимое количество информации для реализации Сравнительного подхода.

⁸ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297)

В то же время, в составе объекта оценки присутствует земельный участок, и на рынке присутствует ограниченное количество предложений земельных участков сходного назначения.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел необходимым применить сравнительный подход секторно, а именно для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

5.3. Доходный подход

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять для недвижимости генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор (или покупатель) приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Данный подход основан на предположении, что будущие доходы от эксплуатации недвижимости формируют ее текущую стоимость.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом;
- аренда части объекта.

Представленное к оценке имущество может использоваться в коммерческих целях, т. е. ради извлечения дохода собственником/владельцем от сдачи недвижимости в аренду, кроме того Собственник сдает оцениваемое имущество в аренду.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, а также ст. 14

ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применить доходный подход в настоящей оценке.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

6.1. Общее описание подходов оценке земельных участков

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, - разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т. к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Методы оценки рыночной стоимости права пользования земельными участками

При оценке рыночной стоимости земельных участков существуют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому.	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде.
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода.	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты.
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п. IV-20).

Вывод:

В результате исследования рынка и основываясь на собранной информации, Оценщик пришел к следующему выводу о возможности использования подходов и методов определения рыночной стоимости земельного участка:

- затратный подход для оценки земельных участков не применяется.
- Оценщик обосновал отказ от всех методов доходного подхода, следовательно, доходный подход не применялся при расчете стоимости земельного участка;
- сравнительный подход – метод сравнения продаж может быть использован для расчета, поскольку в результате проведенного анализа рынка земельных участков, были выявлены предложения о продаже земельных участков под строительство объектов промышленного назначения.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение настоящей работы, наличие необходимой информации, в конкретном случае целесообразно определить стоимость права собственности оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже земельных участков.

6.2. Определение рыночной стоимости земельного участка Объекта оценки

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или

включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки 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.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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 применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;

2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;

3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта.

При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками;

4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;

5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части, расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе зданий, наличие отдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В настоящем Отчете при оценке объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода реализуется качественный метод оценки - относительный сравнительный анализ.

Относительный сравнительный анализ - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод базируется на принципе «спроса и предложения»,

в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном сегменте рынка.

Метод относительный сравнительный анализ наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения.

Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом относительного сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади. Земельные участки (землеотводы) сельскохозяйственного назначения обычно сравнивают на основе цены за 1 гектар (Га), для индивидуального жилищного строительства и для малоэтажного жилого строительства обычно сравнивают на основе цены за сотку общей площади (1 сотка/руб.).

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода относительного сравнительного анализа может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^n \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода относительного сравнительного анализа;

n - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^n \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i - го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Для применения метода сравнения продаж, Оценщиком был проанализирован рынок продаж земельных участков в локальном районе, в непосредственной близости от расположения оцениваемого земельного участка. Выбранные аналоги схожи по своим физическим характеристикам, имущественным правам и разрешенному использованию с оцениваемым земельным участком.

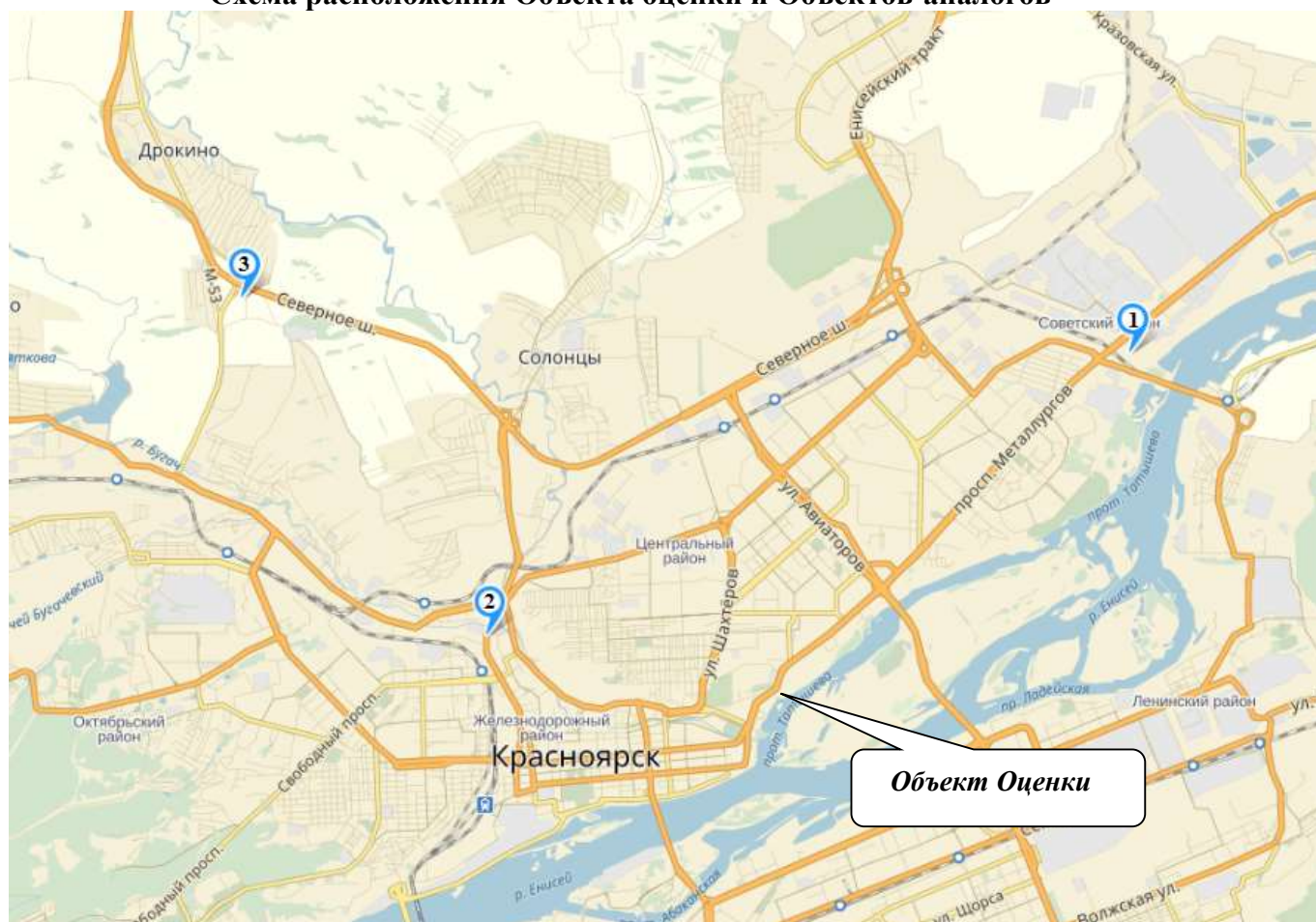
Описание объектов-аналогов земельного участка

Для расчета рыночной стоимости права собственности земельных участков были использованы цены предложений о продаже земельных участков с аналогичными параметрами, что позволяет произвести расчет рыночной стоимости оцениваемого участка сравнительным подходом, который максимально точно отражает стоимость земельных участков в анализируемом районе (см. табл. 6.2.)

Таблица 6.2

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_977915409	https://rosrealty.ru/krasnoyarsk/uchastok/233212	http://www.sibdom.ru/stickers/view/2907025/
Контактная Информация		+7 913 033-19-87	+7 391 242-30-54	282-03-03
Месторасположения	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Белинского	Красноярск, р-н Советский	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Маерчака	Красноярский край, г. Красноярск, М53
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Разрешенное использование	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Площадь, сот.	495,25	300	500,00	450,00
Наличие коммуникаций		По границе участка	По границе участка	По границе участка
Стоимость, руб.		30 000 000	60 000 000	54 000 000

Схема расположения Объекта оценки и Объектов-аналогов



Расчет рыночной стоимости земельного участка Объекта оценки

Таблица 6.3

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения	руб.		30 000 000	60 000 000	54 000 000
Площадь объекта	сот.	495,25	300,00	500,00	450,00
Стоимость	руб./сот.		100 000	120 000	120 000
Корректировка на время продажи		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		100 000	120 000	120 000
Корректировка на условия продажи			Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		100 000	120 000	120 000
Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)					
Величина корректировки	%		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		89 700	107 640	107 640
Корректировка на состав передаваемых прав на оцениваемый объект		Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		81 627	97 952	97 952
Корректировка на назначение, разрешенное использование		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		81 627	97 952	97 952
Корректировка на местоположение		Областной центр	Областной центр	Областной центр	Населённый пункт приближённый к областному центру
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	16,00%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		81 627	97 952	113 625
Корректировка на площадь		495,25	300,00	500,00	450,00
Величина корректировки	%		-4,65%	0,09%	-0,91%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		77 831	98 041	112 595
Корректировка на удобство подъездных путей		Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная удельная стоимость	руб./сот.		77 831	98 041	112 595
Общая валовая коррекция (суммарная корректировка по абсолютной величине) без учета корректировки на торг			13,65%	9,09%	25,91%
<i>Весовые коэффициенты</i>		1,0000	0,344	0,362	0,295
Итоговая удельная стоимость для участка	руб./сот.	95 388			
Рыночная стоимость земельного участка площадью 25,29 соток	руб.	2 412 000			

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле:

$$V_i = (1 - K_i) / \sum_{j=1}^n (1 - K_j)$$

V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Обоснование примененных корректировок

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Поправка на уторговывание

Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание).

Величина скидки на торг при продаже определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости⁹ и принята на среднем уровне 10,3%.

Корректировка на категорию и разрешенное использование земельного участка

Категория земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимой вещи, перечень всех ее обременений и ограничений использования. Разрешенное использование земельного участка диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов:

Корректировка на категорию и разрешенное использование земельных участков не применялась, участки сопоставимы по данным характеристикам.

Корректировка на состав передаваемых прав

Стоимость земельных участков достаточно часто определяется зависит от их юридического статуса (набора прав). Оцениваемый земельный участок принадлежит Заказчику на праве аренды в то время, как подобранные аналоги принадлежит продавцу на праве собственности. Учёт данного различия Оценщик произвёл на основании данных Справочника оценщика недвижимости¹⁰ и принято на уровне 9%.

Корректировка на местоположение

Объект оценки, как и Объекты аналоги №1 и №2 расположены а областном центре. Объект аналог №3 расположен за городом. Для расчёта корректировки оценщик счёл возможным использовать данные Справочника оценщика недвижимости¹¹. Учитывая, местоположение Объекта оценки и Объекта аналога корректировка принята на минимальном уровне и составила: $1/0,86=16\%$.

⁹ «Справочник оценщика недвижимости -2017. Земельные участки». Издательство «Нижний Новгород», Лейфер Л.А., 2017 г. Стр. 298, табл. 195.

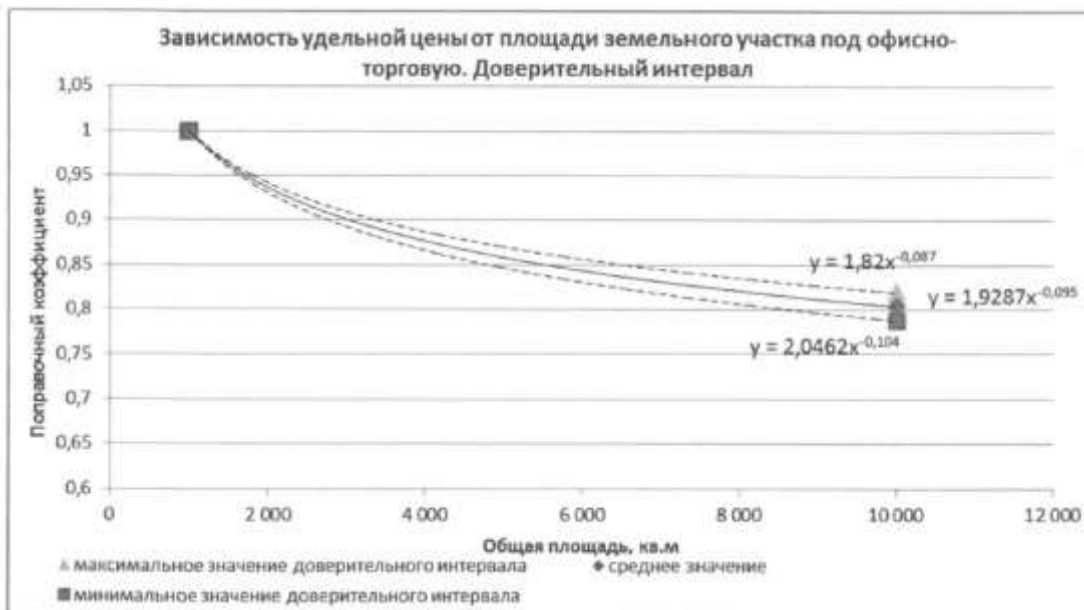
¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости -2017. Земельные участки». Издательство «Нижний Новгород», Лейфер Л.А., 2017 г. Стр. 169, табл. 99.

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости -2017. Земельные участки». Издательство «Нижний Новгород», Лейфер Л.А., 2017 г. Стр. 65, табл. 15.

Корректировка на площадь

Применяется для учета разницы в стоимости, вызванной различной площадью земельных участков, на основании данных о стоимости 1 сотки / га земли аналогичного назначения.

Величина корректировки на площадь определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости¹²



Расчет корректировки на площадь

Таблица 6.4

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, сот.	495,25	300,00	500,00	450,00
Коэффициент корректировки (KS)	1,0697	1,1219	1,0687	1,0795
Корректировка		-4,65%	0,09%	-0,91%

По всем остальным характеристикам Объект оценки и аналоги сопоставимы, следовательно, корректировки не вводились.

6.3. Заключение о рыночной стоимости прав на земельные участки на основе сравнительного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Итоговая величина рыночной стоимости Земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, составит:

2 412 000

(два миллиона четыреста двенадцать тысяч) рублей.

6.4. Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

¹² «Справочник оценщика недвижимости -2017. Земельные участки». Издательство «Нижний Новгород», Лейфер Л.А., 2017 г. Стр. 198, рис. 73.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости 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.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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 применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;

2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;

3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта.

4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;

5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части, расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе зданий, наличие отдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В настоящем Отчете оценщик в качестве метода расчета стоимости Объекта оценки использовал **методом количественных корректировок**, который относится к количественным методам оценки.

Метод количественных корректировок- метод оценки рыночной стоимости Объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном сегменте рынка.

Метод количественных корректировок наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения.

Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом количественных корректировок используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода количественных корректировок может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^n \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

- V_{PC}** - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 n - количество аналогов;
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^n \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где: P_i -- цена i -го объекта-аналога; N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} -- значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Описание Объекта оценки и Объектов аналогов

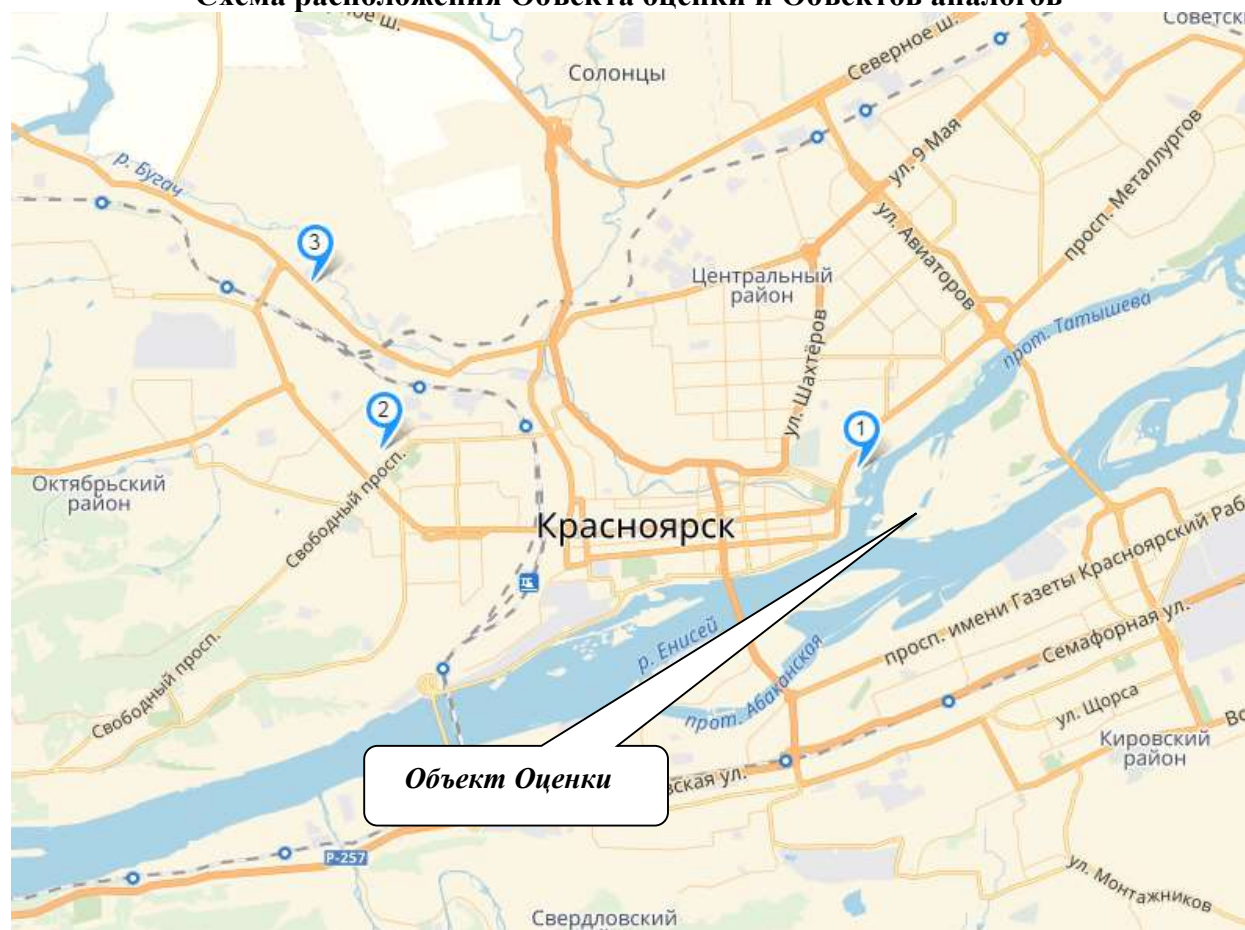
Выбор аналогов производился на основании баз данных сети Internet.

Выбранные аналоги представлены в таблице 6.1.

Таблица 6.5

Наименование	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1421_m_1685213994	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_v_tk_na_svobodnom_1192_m_630345176	https://100real.ru/krasnoyarsk/prodam-torgovuyu-ploshchad-kalinina-620038
Контактные данные		+7 902 940-18-19	+7 902 972-82-20	+7 983 075-55-99
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования состоявшейся/предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типовые	Типовые	Типовые	Типовые
Условия рынка	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные
Месторасположение	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Белинского, д. 8, пом. 3	Красноярский край, г. Красноярск, Водопьянова, 16	Красноярский край, г. Красноярск, Телевизорная, 1 стр.4	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Калинина
Общая площадь помещений, кв. м.	2427,7 ¹³	1421	1 192,0	600,0
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Наличие инженерных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.		65 000 000	62 000 000	27 500 000

Схема расположения Объекта оценки и Объектов аналогов



¹³ Площадь магазина, которое обслуживает помещение Объекта оценки

Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 6.6

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.		65 000 000	62 000 000	27 500 000
Общая площадь	кв. м.	2 427,7	1 421,0	1 192,0	600,0
Цен предложения	руб./кв. м.		45 742	52 013	45 833
Совершенная сделка или предложение (корректировка на торг)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-21,50%	-21,50%	-21,50%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		35 908	40 831	35 979
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		35 908	40 831	35 979
Условия финансирования состоявшейся/предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		35 908	40 831	35 979
Условия продажи		Типовые	Типовые	Типовые	Типовые
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		35 908	40 831	35 979
Условия рынка		Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		35 908	40 831	35 979
Местоположение		Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо	Сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		35 908	40 831	35 979
Площадь объекта	кв. м.	2 427,7	1 421,0	1 192,0	600,0
Корректировка	%		-7%	-9%	-16%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		33 511	37 251	30 043
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		33 511	37 251	30 043
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение

Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		33 511	37 251	30 043
Корректировка на наличие коммуникаций		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		33 511	37 251	30 043
Общая валовая коррекция (суммарная коррективка по абсолютной величине) без учета коррективки на ТОРГ			6,68%	8,77%	16,50%
Весовой коэффициент		2,6806	0,9332	0,9123	0,8350
Удельный показатель стоимости торговых помещений	руб./кв. м	33 714			
Рыночная стоимость помещения 2 427,7 кв. м.	руб.	81 848 000			

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле:

$$V_i = (1 - K_i) / \sum_{j=1}^n (1 - K_j)$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Обоснование примененных корректировок

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, оценщик счёл необходимым ввести указанную скидку на торг (уторговывание).

Определяя цены предложения объектов недвижимости, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга.

Величина корректировки определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости¹⁴.

Таблица 6.7

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%

Учитывая состояние рынка недвижимости г. Красноярска, Оценщиком было принято решение применить корректировку на максимальном уровне, то есть в размере 21,5%.

Корректировка на объем передаваемых прав.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

¹⁴ «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г.

Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Корректировка не применялась, все улучшения принадлежат продавцам на праве собственности.

Корректировка на финансовые условия.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

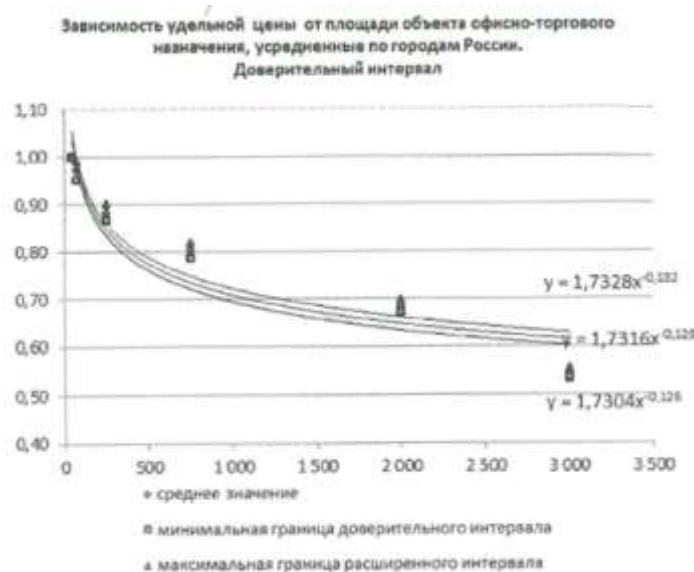
Корректировка на условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на площадь

Применяется для учета разницы в стоимости, вызванной различной площадью зданий, на основании данных о стоимости 1 кв. м площади аналогичного назначения.

Величина корректировки определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости¹⁵.



Расчет корректировки на площадь

Таблица 6.8

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м.	2 427,7	1 421,0	1 192,0	600,0
Коэффициент корректировки	0,6335	0,6788	0,6944	0,7587
Корректировка		-7%	-9%	-16%

По всем остальным характеристикам Объект оценки и аналоги сопоставимы, следовательно, корректировки не вводились.

6.5. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Итоговая величина рыночной стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

81 848 000

(восемьдесят один миллион восемьсот сорок восемь тысяч) рублей¹⁶.

¹⁵ «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г.

¹⁶ В том числе стоимость неотделимых улучшений в виде подъемника ПГ-500

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в рабочем состоянии и может приносить стабильный доход продолжительное время, значительных темпов роста потенциального валового дохода в ближайшее время не предполагается, то для расчета оцениваемого объекта недвижимости **Оценщик использовал метод капитализации по расчетным моделям.**

Метод капитализации по расчетным моделям основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Для расчета использовалась следующая методика:

1. Определение потенциального валового дохода:

$$\text{ПВД} = A1 * S1 + A2 * S2 + \dots + Ai * Si, \text{ где:}$$

ПВД - потенциальный валовый доход;
 A_i - ставка арендной платы с i -й площади;
 S_i - размер i -й площади, кв.м.

2. Определение действительного валового дохода:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - \text{Ки}), \text{ где:}$$

ДВД - действительный валовый доход;
 ПВД - потенциальный валовый доход;
 Ки - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение операционных расходов (годовых):

$$\text{ОПР} = \text{O}_{\text{ни}} + \text{O}_{\text{с}} + \text{O}_{\text{з}} + \text{O}_{\text{к}} + \text{O}_{\text{у}} + \text{O}_{\text{к}}, \text{ где:}$$

$O_{\text{ни}}$ - налог на имущество;
 $O_{\text{с}}$ - расходы на страхование имущества;
 $O_{\text{з}}$ - платежи за права землепользования;
 $O_{\text{к}}$ - коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;
 $O_{\text{у}}$ - расходы на управление;
 $O_{\text{к}}$ - капитальные резервы.

4. Определение чистого операционного дохода:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОПР}, \text{ где:}$$

ЧОД - чистый операционный доход;
 ДВД - действительный валовый доход;
 ОПР - операционные расходы.

5. Определение ставки капитализации.

6. Определение итоговой рыночной стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации.

$$V = \frac{NOI}{Ry}, \text{ где:}$$

V - рыночная стоимость, ден. ед.;
 NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;
 Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

7.1. Формирование денежного потока

Определение доходной части

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) - последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу.

Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предпосылок, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации.

В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;
- рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и

расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Именно поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

Чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = A \times S, \text{ где:}$$

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;

A – рыночная ставка арендной платы (годовая), ден. ед.;

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь, кол-во машиномест и т. д.).

Денежный поток оцениваемого объекта формируется за счёт следующих статей:

Арендная плата за помещения – фиксированная часть платежей арендатора, установленная договором аренды за помещения.

Доплата до процента от товарооборота – переменная часть арендной платы, уплачиваемая арендатором как процент от выручки. Как правило, составляет 2% от арендной платы за помещения.

Арендная плата за "острова" – фиксированная часть платежей арендатора, установленная договором аренды за «острова» (банкоматы, платёжные терминалы, небольшие торговые точки).

Переменная часть арендной платы – плата арендатора за использование топливно-энергетическими ресурсами.

Заказчиком предоставлены актуальные сведения о сдаче в аренду оцениваемого помещения. Для формирования потенциального денежного потока в рамках доходного были проанализированы предоставленные договоры аренды. Результат анализа представлен в таблице ниже:

Таблица №6.1

Арендатор	Арендная ставка	Особые условия договора
Ефременко И.В.	320 долл. США за один кв.м. Помещения в год	-
«М.Видео Менеджмент»	800 000 руб. за один месяц без НДС*	Стороны согласовали установить Минимальную Постоянную Арендную плату за Помещение в размере - 700 000 (Семьсот тысяч) рублей за 1 (Один) месяц Срока аренды, без учета налога на добавленную стоимость (НДС). В случае, если оборот Арендатора за календарный год составит более 300 млн. рублей Минимальная Постоянная часть арендной платы с 1 января года следующего за отчетным составит 800 000 рублей за 1 (Один) месяц Срока аренды, без учета налога на добавленную стоимость (НДС). В случае, если оборот Арендатора за календарный год составит более 350 млн. рублей Минимальная Постоянная часть арендной платы с 1 января года следующего за отчетным составит 1 000 000 рублей, за 1 (Один) месяц Срока аренды, без учета налога на добавленную стоимость (НДС). В случае, если оборот Арендатора за календарный год составит более 420 млн. рублей Минимальная Постоянная часть арендной платы с 1 января года следующего за отчетным составит 1 200 000 рублей за 1 (Один) месяц Срока аренды, без учета налога на добавленную стоимость (НДС).

*согласно информации, предоставленной Заказчиком, средний оборот Арендатора составляет лежит в диапазоне 300-350 млн. руб. в год. Поэтому в рамках настоящей оценки арендная плата была за помещения была принята на указанном уровне.

7.2. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей, недополучения арендной платы и динамики рынка аренды

Размер недозагрузки торгово-офисных объектов при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу.

Вопрос загрузки коммерческой недвижимости представляет интерес с точки зрения обеспечения максимального чистого дохода. Существует оптимальная стратегия загрузки, основанная на управлении ценами аренды.

Учитывая, что расчёт ведётся на основании фактически заключенных договоров аренды, данный показатель был учтен на минимальном уровне в 1 %

7.3. Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т. д.

Условно-постоянные расходы, как правило, включают в себя следующие статьи затрат:

- Эксплуатационные платежи
- Оплата за использование ТЭР
- Услуги страхования
- ФОТ (с отчислениями)
- Оплата услуг управления
- Налог на имущество
- Аренда земельных участков

Учитывая изложенное, расчет операционных расходов производился по среднерыночным показателям на основании данных справочника оценщика недвижимости «Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. – Нижний Новгород, 2017 г., значение операционных расходов для торговых центров лежит в диапазоне от 18,3% – 20,6%.

В рамках настоящего отчета было принято использовать величину операционных расходов в размере 19,4% от потенциального валового дохода.

7.4. Расчет ставки капитализации

Ставка дисконта (R) - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Наиболее важным и сложным в процессе применения методов обоснования решений по инвестированию в недвижимость является вопрос определения применяемой для пересчета будущих доходов в текущую стоимость ставки дисконтирования денежных потоков, отражающей, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой - требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Применение низкой ставки может завязать дисконтированную стоимость будущих денежных поступлений, в результате инвесторы могут выбрать неэффективный проект и

понести серьезные потери. Использование чрезмерно высокой ставки может привести к потерям, связанным с упущенной возможностью получения дохода.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

Кумулятивный метод (Build-up Approach) наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанных как с факторами общей экономической ситуации в стране, так и со спецификой рынка недвижимости.

Ставка дисконта определяется по методу кумулятивного построения следующим образом:

$$R = R_f + r_a + r_l,$$

где:

R_f	–	безрисковая ставка,
r_a	–	риск вложений в объект
r_l	–	риск за низкую ликвидность объекта.

Безрисковая ставка, по сути, отражает временные предпочтения инвестора в условиях современной экономической реальности и учитывает инфляционные ожидания, то есть безрисковые вложения средств подразумевают то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Следует отметить, что под безрисковостью вложений имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, не абсолютное (риск невозврата всегда присутствует), поэтому безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата по которым определено и возврат которых гарантирует либо государство, либо банки высшей степени надежности.

К таким вложениям принято относить инвестиции в государственные долговые обязательства, депозитные вклады в надежные банки и т. п.

Специалистами-оценщиками проанализированы базовые (объявленные) российскими банками первой категории надежности (Сбербанк РФ (www.sberbank.ru), Внешторгбанк (www.vtb.ru), Альфа-банк (www.alfa-bank.ru), Банк Москвы (www.mmbank.ru), Газпромбанк (www.gazprombank.ru), МДМ-Банк (www.mdmbank.ru), Всероссийский банк развития регионов (www.vbrg.ru)) процентные ставки по размещению страхуемых рублевых депозитов с различным сроком погашения и условия кредитования.

На основании проведенных исследований можно сделать вывод о том, что:

- банки предлагают размещать свободные денежные средства в новые депозиты и собственные векселя (дисконтные и процентные) на условиях, «адекватных» динамично меняющейся рыночной ситуации;

- не все банки предоставляют информацию о ставках по срокам размещения (частично подобные вопросы решаются в индивидуальном порядке, по договоренности с конкретным клиентом с учётом состояния его бизнеса и т. п. факторов);

- налицо расхождение между банковскими ставками по кредитам и депозитам, т. е. нарушение естественной связи между финансовыми и реальными инвестициями,

что позволяет сделать вывод о том, что, фактически, данный уровень доходности становится непостоянным и/или индексированным для различных субъектов, и не может использоваться в качестве надежного финансового инструмента на практике в настоящее время.

С другой стороны, необходимо отметить, что Минфин РФ принимает все меры в целях исключения негативного влияния на ликвидность рынка государственных ценных бумаг обращающихся на рынке ГКО-ОФЗ.

Горизонтом прогнозирования можно считать 2020 год, поскольку дальнейшие структурные изменения на рынке могут как отдалиться в сроках, так и приблизиться, что будет зависеть в первую очередь от глобальной макроэкономической конъюнктуры.

Исходя из изложенного, в качестве оптимальной безрисковой ставки для расчета текущей стоимости Объекта оценки целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению ОФЗ.

В качестве безрисковой ставки для расчета текущей стоимости целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению

долгосрочных рублевых ценных бумаг (государственные облигации, выраженные в национальной валюте РФ – ГКО и ОФЗ РФ) – 8,56%^[1].

Поправка на риск вложения в объект недвижимости определяет тот риск, который связан с особенностями оцениваемого объекта.

Понятие «**риск**» субъективно, оно выражает оценку возможности возникновения в ходе реализации проекта неблагоприятных для конкретного участника последствий.

Риски вложения в объект недвижимости, в общем случае, подразделяются на два вида: систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого рынка включают: изменение общей экономической ситуации; появление излишнего числа конкурирующих объектов и другие.

Несистематический риск - риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимой от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, разрушение объекта пожаром, введение в действие ограничений, связанных защитой окружающей среды и т. д.

Расчёт показателя риска инвестирования средств

Таблица №6.4

Вид риска	Уровень риска (%)				
	1	2	3	4	5
<i>Систематический риск</i>					
Ухудшение общей экономической ситуации (темпы экономического роста)		1			
Уровень и темпы изменения инфляции			1		
Изменение федерального или местного законодательства (введение в действие различных ограничений)		1			
Увеличение числа конкурирующих объектов			1		
Местоположение (глобальное и локальное)				1	
Количество наблюдений	0	2	2	1	0
Взвешенная сумма	0	4	6	4	0
Сумма взвешенных	14				
Количество факторов	5				
Средневзвешенная величина	2,8				
<i>Несистематический риск</i>					
Ускоренный износ здания	1				
Неполучение арендных платежей	1				
Неэффективный менеджмент		1			
Финансовые проверки	1				
Количество наблюдений	3	1	0	0	0
Взвешенная сумма	3	2	0	0	0
Сумма взвешенных	7				
Количество факторов	5				
Средневзвешенная величина	1,4				
ИТОГО	4,2				

Систематический риск:

1. Общая экономическая ситуация. Учитывая внешнеполитические события, в частности введение санкций и ослабление курса рубля по отношению к мировым валютам, Данный риск можно отнести к максимальным рискам.

2. Уровень и темпы изменения инфляции. Данный риск целесообразней учесть на среднем уровне.

3. Изменение федерального или местного законодательства (введение в действие различных ограничений). Оценщик не обнаружил информации касательно изменения законодательства прямо или косвенно влияющих на оцениваемый объект. Но возможность таких изменений исключить нельзя, что позволяет учесть данный риск на нижнем уровне.

4. Риск увеличения числа конкурирующих объектов (при разработке концепции довольно часто не учитывается перспективная конкуренция), в конкретном случае, представляется целесообразным учитывать на нижнем уровне.

^[1] http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr&pid=finr&sid=GKO_stavki

5. Местоположение (глобальное и локальное). Данный риск следует учесть на среднем уровне.

Несистематический риск:

1. Неэффективный менеджмент. Данный риск можно отнести к низким рискам.
2. Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации. Данный вид риска частично учтён в размере операционных расходов (страховых отчислений) в денежном потоке при формировании операционных расходов. Поэтому данный вид риска целесообразно принять на низком уровне.
3. Ускоренный износ здания. Здания эксплуатируются в нормальном режиме, оцениваемые объекты находятся в хорошем состоянии. Данный риск принят на низком уровне.
4. Криминогенные факторы. Данный риск можно отнести к низким рискам.
5. Финансовые проверки. Данный риск можно отнести к низким рискам.

Риск низкой ликвидности (r_l). Риск низкой ликвидности отражает потери, которые могут быть связаны с низкой ликвидностью данного объекта, спровоцированной, в свою очередь, низким рыночным спросом на оцениваемую недвижимость. Риск низкой ликвидности рассчитывается по формуле:

$$r_l = 1 - \frac{1}{(1 + R_f)^{CP.ЭКСП/12МЕС}},$$

где:

R_f – безрисковая ставка, %;

ср.эксп. - типичный для данного объекта срок экспозиции на продажу.

Срок экспозиции на продажу представляет собой, в сущности – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий. Срок экспозиции на продажу оцениваемого объекта в настоящее время – не менее 9 месяцев.

Таким образом, риск низкой ликвидности составит:

$$r_l = 6,37\%$$

Таким образом, ставка дисконтирования, рассчитанная методом кумулятивного построения для Объекта оценки, составит:

$$8,49\% + 4,2\% + 6,37\% = 19,06\%$$

Определение нормы возврата зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости (метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга).

В рамках настоящих расчетов в качестве метода определения нормы возврата использовано формирование фонда возмещения при аннуитетном характере возврата капитала методом Инвуда. Исполнитель прогнозирует стабильный и постоянный доход за время владения объектом.

Ставка капитализации, скорректированная с учетом ограниченного срока жизни объекта (норма возврата капитала по методу Инвуда), имеет следующий вид¹⁷:

$$K = (R - g) \times \left(\frac{(1 + R)^n}{(1 + R)^n - (1 + g)^n} \right).$$

где:

n — оставшийся срок экономической жизни объекта;

В рамках настоящих расчетов в качестве метода определения нормы возврата использовано формирование фонда возмещения при аннуитетном характере возврата капитала методом Инвуда. Оценщик прогнозирует стабильный и постоянный доход за время владения объектом. Темп роста денежного потока в постпрогнозный период (g) был принят на уровне 4,00% в год в соответствии с макроэкономическими допущениями.

¹⁷ Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда.
http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm

Срок оставшейся полезной жизни на конец прогнозного периода для оцениваемого здания составляет 100 лет.

Расчет терминальной стоимости приведен в таблицах расчета рыночной стоимости объекта оценки. Рассчитанный по вышеприведенной формуле коэффициент капитализации для объекта составил 15,06%.

Расчёт коэффициента капитализации

Таблица 6.6.

Наименование	Значение
Риски вложения в недвижимость	4,20%
Безрисковая ставка	8,49%
Риск низкой ликвидности	6,37%
Ставка дисконтирования	19,06%
Норма возврата	0,0025%
Долгосрочный темп роста	4,00%
Коэффициент капитализации	15,06%

7.5. Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 6.6.

Параметры	Расчетная формула	М-Видео	Ефременко
Потенциальный валовой доход, руб.	$PВД=АП*S$	9 600 000	887 713
Коэффициент загрузки	$Kз$	0,99	0,99
Действительный валовой доход, руб.	$ДВДi=PВД*Kз$	9 504 000	878 836
Годовые эксплуатационные расходы, руб.		1 843 776	170 494
Ставка капитализации, %		15,06%	15,06%
<i>Окончательный расчет стоимости</i>			
Чистый операционный доход, руб.	$ЧОДi=ДВД-Ор$	7 660 224	708 342
Рыночная стоимость, руб.		60 030 000	5 551 000
Итого с НДС		65 581 000	

7.6. Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанной в рамках доходного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, а также с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать вывод о том, что:

Совокупная рыночная стоимость имущества, определенная в рамках доходного подхода, принадлежащего ООО «ВАЛС», по состоянию на дату оценки составляет:
65 581 000

(шестьдесят пять миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей¹⁸

¹⁸ В том числе стоимость неотделимых улучшений в виде подъемника ПГ-500

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки

Таблица №8.1

Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная		
	сравнительным подходом, руб.	доходным подходом, руб.	затратным подходом, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 2427,7 кв. м., кад. №24:50:0400147:36 ¹⁹ .	81 848 000	65 581 000	Не применялся
Право аренды земельного участка площадью 2 529 кв. м. (доля), являющегося частью земельного участка общей площадью 49 525 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для использования в целях эксплуатации здания с нежилыми помещениями, кадастровый номер 24:50:0400147:26, адрес (местонахождение) объекта: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Белинского	2 412 000	Не применялся	Не применялся

Каждый из этих подходов рассматривает стоимость с разных ракурсов, у каждого есть свои достоинства и недостатки.

Целью сведения результатов оценки, полученных на основе различных подходов, является оценка достоверности исходной информации, определение преимуществ и недостатков различных методов и выбор единой стоимостной оценки.

7.1. Обоснование использованных весовых коэффициентов

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Затратный подход полезен, в основном, для оценки объектов, уникальных (специфичных) по своему виду и назначению, для которых рынка либо не существует, либо он недостаточно развит.

При более подробном изучении базовых принципов трех подходов к стоимости, можно увидеть фундаментальное отличие затратного подхода от остальных. Методы сравнительного и доходного подходов основаны на определении денежных сумм, поступающих от операционных сделок с собственностью, - арендных платежей или цены продажи объекта. Затратный же подход рассматривает объект недвижимости как совокупность материалов, трудовых затрат, а также стоимости управления.

¹⁹ В том числе стоимость неотделимых улучшений в виде подъемника ПГ-500

Независимость данного подхода от материального выражения сделок с объектом недвижимости создает одно из главных преимуществ затратного подхода при оценке стоимости объектов, поэтому полученные результаты в достаточной мере отражают рыночную стоимость каждого оцениваемого объекта.

Использование методов затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. В рамках данного отчета методами затратного подхода оценивалась часть имущества, а именно – здание автостоянки. Учитывая конструктивные решения, особенности месторасположения и ближайшего окружения данного здания, Оценщик пришел к выводу, что оно не имеет коммерческой привлекательности при рыночных условиях, как обособленный объект гражданского оборота. Здание автостоянки стоит рассматривать как необходимый инфраструктурный элемент торгово-развлекательного комплекса имеющий неудовлетворительную ликвидность в отдельности от этого комплекса. Поэтому результат, полученный в рамках затратного подхода, применялся исключительно для выделения стоимости автостоянки из общей стоимости объекта оценки.

Затратный подход в рамках данного отчета не применялся.

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка.

Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации.

В рамках данного отчета сравнительный подход применен в условиях крайне скудного предложения на рынке аналогичных помещений, поэтому его достоверность, по мнению Оценщика, снижается. Весовой коэффициент для сравнительного подхода был присвоен на уровне 0,3.

Доходный подход оперирует прогнозными данными, опираясь на которые рассчитываются основные анализируемые величины.

Следует отметить, что имеются риски при наиболее эффективном использовании объекта, что может привести как к большему, так и меньшему доходу.

Необходимо учесть, что слабостью данного подхода в значительной степени является отсутствие четкой зависимости арендных ставок сдаваемого в аренду имущества от его качества. Рынок аренды наиболее гибок к экономическим изменениям и быстрее реагирует на состояние рынка. Методы доходного подхода отражают потенциальную доходность имущества, позволяют учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег; информация, используемая в расчетах, достаточно достоверна и позволяет сделать объективный прогноз на основе имеющихся инвестиционных программ. В рамках данного отчета исходной информацией для реализации доходного подхода послужили реальные доходы от оцениваемого имущества. Анализ рынка выявил соответствие ставок рыночным показателям. Таким образом, доходный подход наиболее точно отражает рыночную стоимость оцениваемого имущества.

Доходному подходу присвоен весовой коэффициент равный 0,7.

Согласование результатов расчетов Объекта оценки

Таблица №7.2

Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная			Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
	сравнительным подходом, руб.	доходным подходом, руб.	затратным подходом, руб.	
Нежилое помещение, общей площадью 2427,7 кв. м., кад. №24:50:0400147:36	81 848 000	65 581 000	Не применялся	70 336 100
	0,3	0,7	0	
Грузовой подъемник ПГ-500	-	-	-	125 000
Право аренды земельного участка площадью 2 529 кв. м. (доля), являющегося частью земельного участка общей площадью 49 525 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для использования в целях эксплуатации здания с нежилыми помещениями, кадастровый номер 24:50:0400147:26, адрес (местонахождение) объекта: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Белинского	2 412 000	Не применялся	Не применялся	2 412 000
	1	0	0	

Неотделимые улучшения, представленные грузовым подъемником ПГ-500, в силу объективных причин не могут являться самостоятельными полноценными объектами гражданского оборота. В данном случае указанный объект является частью инженерного обеспечения торгового комплекса, поэтому его стоимость косвенно ложится на стоимость основного актива, в данном случае - помещений торгового назначения.

Таблица №8.2

Стоимость нового подъемника ПГ-500, руб.	Источник информации	Физический износ, %	Рыночная стоимость в составе торгового помещения, руб.
250 000 ²⁰	https://pts22.ru/p11210133-podemnik-gruzovoj-500.html	50%	125 000

7.2. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом принятых допущений²¹, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта оценки, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость помещения, общей площадью 2427,7 кв. м., кад. №24:50:0400147:36, по состоянию на дату оценки составляет: 70 336 000 (семьдесят миллионов триста тридцать шесть тысяч) рублей

Рыночная стоимость грузового подъемника ПГ-500, по состоянию на дату оценки составляет:

125 000 (сто двадцать пять тысяч) рублей

Рыночная стоимость права аренды доли земельного участка, общей площадью 2 529 кв. м, по состоянию на дату оценки составляет: 2 412 000 (два миллиона четыреста двенадцать тысяч) рублей

Объект оценки не облагается НДС: в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения по данному налогу (пп. 15 введен Федеральным законом от 24 ноября 2014 г. № 366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

²⁰ Источник информации: <https://pts22.ru/p11210133-podemnik-gruzovoj-500.html>

²¹ Пункт 1.5 настоящего отчета

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - **Оценщик**), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик


Н.А. Кудрин

Список информационных источников

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ (в ред. Федерального закона от 26.06.2006 № 154-ФЗ).
- Федеральный Закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.06.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. г. № 327);
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Правила оценки физических износов жилых зданий. ВСН 53-86. - М.: 1990.
- Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения.
- СНиПы (строительные нормы и правила), СНиРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).
- Сборники Ко-Инвест (общественные здания).
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2011.
- Письмо Госстроя СССР от 15 октября 1981 г. № 79-Д «О поправках к стоимости строительства, учитывающих изменение ценообразующих факторов».

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1996.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1996.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1996. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1996.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1996.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1996.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Правоустанавливающие документы

Техническая документация

Данные об арендаторах, величине арендной платы по состоянию на декабрь 2015 г.

**Перечень использованных при проведении оценки данных
с указанием источников их получения**

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet–ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru,
www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate,
www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru,
www.realtor.ru, www.arendator.ru
и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylko.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.

Приложения

Полученная от заказчика документация

- a. Юридическое описание оцениваемого имущества:
свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество;
- b. Техническая документация на оцениваемый объект.

ПРИЛОЖЕНИЯ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

"АУДИТ И КОНСАЛТИНГ"

(г. Москва)

ИНН 7720818770

является членом
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, "19" февраля 2002 года

Регистрационный № 77173

Дата выдачи: "5" декабря 2014 года

ПРЕЗИДЕНТ

Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ



ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398


СТРАХОВАНИЕ
ДОГОВОР
**обязательного страхования ответственности юридического лица,
 заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
 № V51277-0000270**

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «27» августа 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 <small>Нашестванне фидансе, адрес метрополитенского фидансе гызары</small>		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Аудит и консалтинг» <small>Лицево икономиконие юридике / ФИО физ лице</small>		
ЛИЦО, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	<input checked="" type="checkbox"/> Страхователь		
	ООО «Аудит и консалтинг» <small>Лицево икономиконие юридике</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <small>Условия признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п.4.4. Правил страхования</small> <small>Исключения, в соответствии с п.п. 4.7 - 4.9. Правил страхования</small>		
ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.		
СТРАХОВАЯ СУММА	500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>		
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>		
ФРАНШИЗА	Не установлена <small>Цифрами и прописью</small>		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	115 000,00 (Сто пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «05» сентября 2018г.		
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «05» сентября 2018г. по «04» сентября 2019г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.		
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «27» августа 2018г. Приложение №2 Правила страхования.		
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«27» августа 2018г. город Москва		
Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «Аудит и консалтинг»
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	109428, г. Москва, Рязанский проспект, д. 10, стр. 18, этаж 9, комн. 15В
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес:	105613 г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, строение В, этаж 3
ИНН	7702263726 КПП 997950001	ИНН	7720818770 КПП 772001001
БИК	044525187	БИК	044525225
Расчетный счет	407018104000600000009	Расчетный счет	40702810238000001585
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Банк	ПАО СБЕРБАНК г. Москва
Кор. счет	30101810700000000187	Кор. счет	301018104800000000225
Представитель Страховщика	Представитель Страхователя		
Морозов А.А.	Домнин С.В.		
На основании	доверенности № 842Н от 01.08.2017г.	На основании	доверенности № 09/01-17 от 09.01.2017г.

М.П.



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosomet.ru, mail@srosomet.ru

**Выписка № 5121
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

01.10.2014 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

о том, что

Кудрин Павел Александрович

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков 01.10.2014 года за регистрационным номером № 1461

Президент



А.В. Каминский

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ V51277-0000273**

Настоящий Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «27» августа 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору)

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 <small>Идентификационный номер налогоплательщика / ИНН: 7702263726</small>		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Кудрин Павел Александрович <small>Полное наименование организации / ФИО физ. лица</small>		
ОЦЕНЩИК, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	<input checked="" type="checkbox"/> Страхователь Кудрин Павел Александрович <small>ФИО</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Оценщик, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя (Оценщика), связанные с риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> ликвидационной / инвестиционной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <small>Условия признания факта наступления страхового случая - в соответствии с п. 4.4. Правил страхования. Исключения - в соответствии с п. л. 4.7 - 4.9. Правил страхования.</small>		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с оценщиком, и (или) третье лицо, которому может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в п. л. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования, заказчик / третье лицо выгодоприобретателем не является.		
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>		
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>		
ФРАНШИЗА	Не установлена. <small>Цифрами и прописью</small>		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 800,00 (Семь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «05» сентября 2018г.		
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «05» сентября 2018г. по «04» сентября 2019г. <small>Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.</small>		
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «27» августа 2018г. Приложение №2 Правила страхования.		
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«27» августа 2018г. город Москва		
Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	Кудрин Павел Александрович
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	141261, Пушкинский район, пос. Правдинский, ул. 1-ая Проектная, д. 88, кв. 223
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес:	141261, Пушкинский район, пос. Правдинский, ул. 1-ая Проектная, д. 88, кв. 223
ИНН	7702263726	КПП	997950001
БИК	044525187	Паспорт серия	3206
Расчетный счет	40701810400060000009	номер	037866
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Выдан	УВД Центрального района г. Кемерово
Кор. счет	30101810700000000487	Дата выдачи	22.11.2005 года
Представитель Страховщика		Представитель Страхователя	
Морозов А.А.		Кудрин П. А.	
На основании	Доверенности № 842/17 от 01.12.2017г.		
	М.П.		

Обой экземпляр настоящего Договора и Правила страхования получил. Условия страхования, указанные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены и понятны.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 02.11.2016

№ 90-27752212

На основании запроса №90-27752212 от 02.11.2016, поступившего на рассмотрение 02.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:		
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	24:50:0400147:36	
	наименование объекта:	Помещение	
	назначение объекта:	нежилое помещение	
	площадь объекта:	2427.7 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):	№ 2	
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Красноярский край, г.Красноярск, ул.Белинского, д.8, пом.3	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "ВАЛС" ИНН:7704843610 ОГРН:1137746795174 КПП:770401001
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность 24-24-01/260/2013-485 31.10.2013
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Аренда,
		дата государственной регистрации:	13.01.2014
		номер государственной регистрации:	24-24-01/316/2013-487
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 13.01.2014 на 10 лет	

	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "М. видео Менеджмент" ИНН:7707548740 ОГРН:1057746840095 КПП:770701001
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды 380/ДДА/2013 от 25.12.2013 ; Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды № 380/ДДА/2013 от 25.12.2013 года 1 от 12.02.2014
4.1.2.	вид:	Ипотека,
	дата государственной регистрации:	23.04.2014
	номер государственной регистрации:	24-24-01/099/2014-100
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 23.04.2014 по 01.11.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное общество "АЛЬФА-БАНК" ИНН:7728168971 ОГРН:1027700067328 КПП:775001001
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору об ипотеке №019Н1Z001 от 14.04.2014 г. б/н от 28.04.2015 ; Дополнительное соглашение к Договору об ипотеке № 019Н1Z001 от 14 апреля 2014 года б/н от 19.09.2014 ; Договор об ипотеке 019Н1Z001 от 14.04.2014
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	Не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	Данные отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	Данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	Данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(должность уполномоченного
должностного лица органа,

(подпись,
М.П.)

Федеральный информационный ресурс
(фамилия, инициалы)

осуществляющего государственную
регистрацию прав)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Вынесенные суммы



КОПИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю

Дата выдачи:

"16" июля 2014 года

Документы-основания: • Инвестиционный договор от 04.09.2013 №02/И-13

• Акт выполнения условий договора от 22.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВАЛС", ИНН: 7704843610, ОГРН: 1137746795174, дата гос.регистрации: 03.09.2013, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве, КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Ефремова, д.20

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 2 427,7 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Красноярский край, г.Красноярск, ул.Белинского, д.8, пом.3

Кадастровый (или условный) номер: 24:50:0400147:36

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" октября 2013 года сделана запись регистрации № 24-24-01/260/2013-485

Регистратор

Саранин М. А.



24ЕЛ 210577



КОПИЯ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КЛ.1

Лист №	1	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

№927 июля 2014 г. № 24/14-379890	
Кадастровый номер:	24-50-0400147-36
Номер кадастрового квартала:	24-50-0400147
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	24-50-0400147-32
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 2
3	Общая площадь помещения:	2427,7
4	Местоположение:	660032, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Белнинского д.8, пом.3
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	24407482,8
9	Примечание кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	3
10	Особые отметки: Общая площадь изменена на 1,8м2 за счет сноса и возведения внутренних нескапительных перегородок, перемера и пересчета площадей. Регистрационный номер заявления 24-0-1-194/3100/2014-2-235	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Красноярскому краю	

Инженер II категории отдела по г. Красноярску <small>(полное наименование должности)</small>	Ю. В. Овчаренко <small>(подпись, фамилия)</small>
---	--

М.П.



КОПИЯ

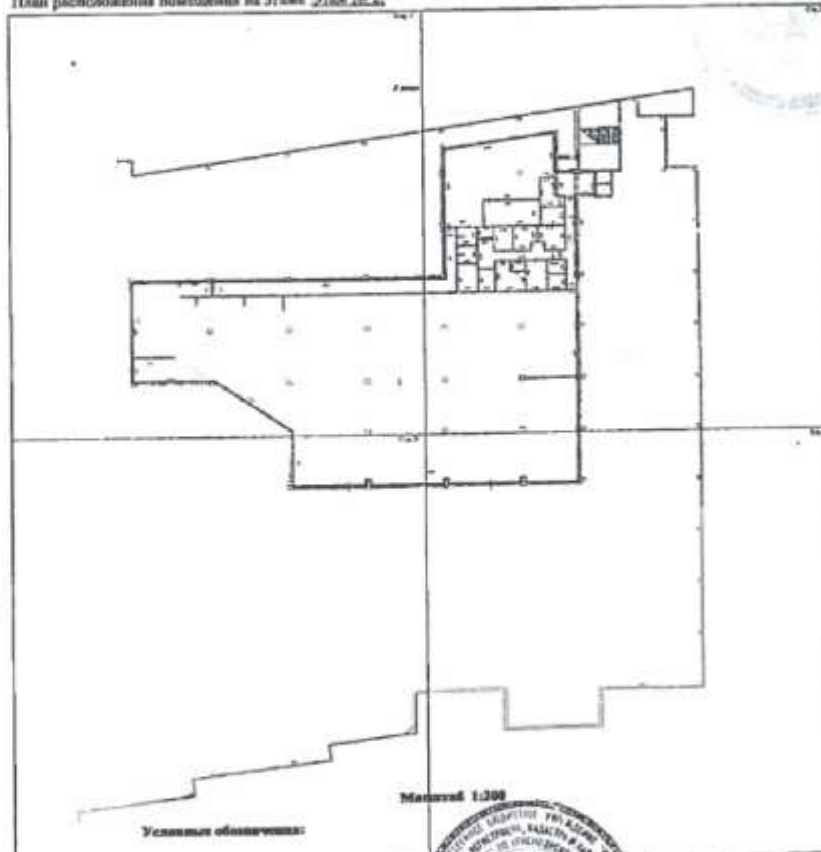
ЛПЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" книга 2014 г. № 24/14-379890
Кадастровый номер: 24:50:0400147:36

План расположения помещения на этаже ЭТАЖ №2:



Условные обозначения:

Масштаб 1:200

Масштаб 1:

Инженер II категории отдела по г. Красноярску
(полное наименование должности)

Ю. В. Овчаренко
(инициалы, фамилия)



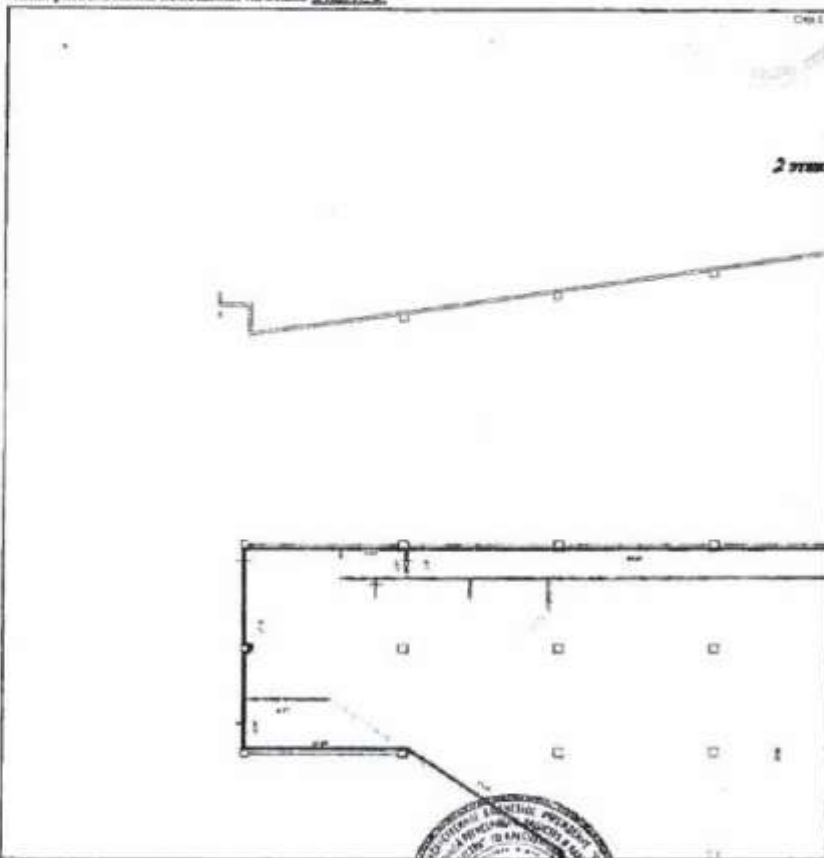
КОПИЯ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(в Едином государственном реестре недвижимости)

КП12

Лист №	3	Всего листов:	6
"02" июля 2014 г. № 24/14-379890			
Кадастровый номер:		24:56:0400147-36	

План расположен на этаже **Этаж № 2:**



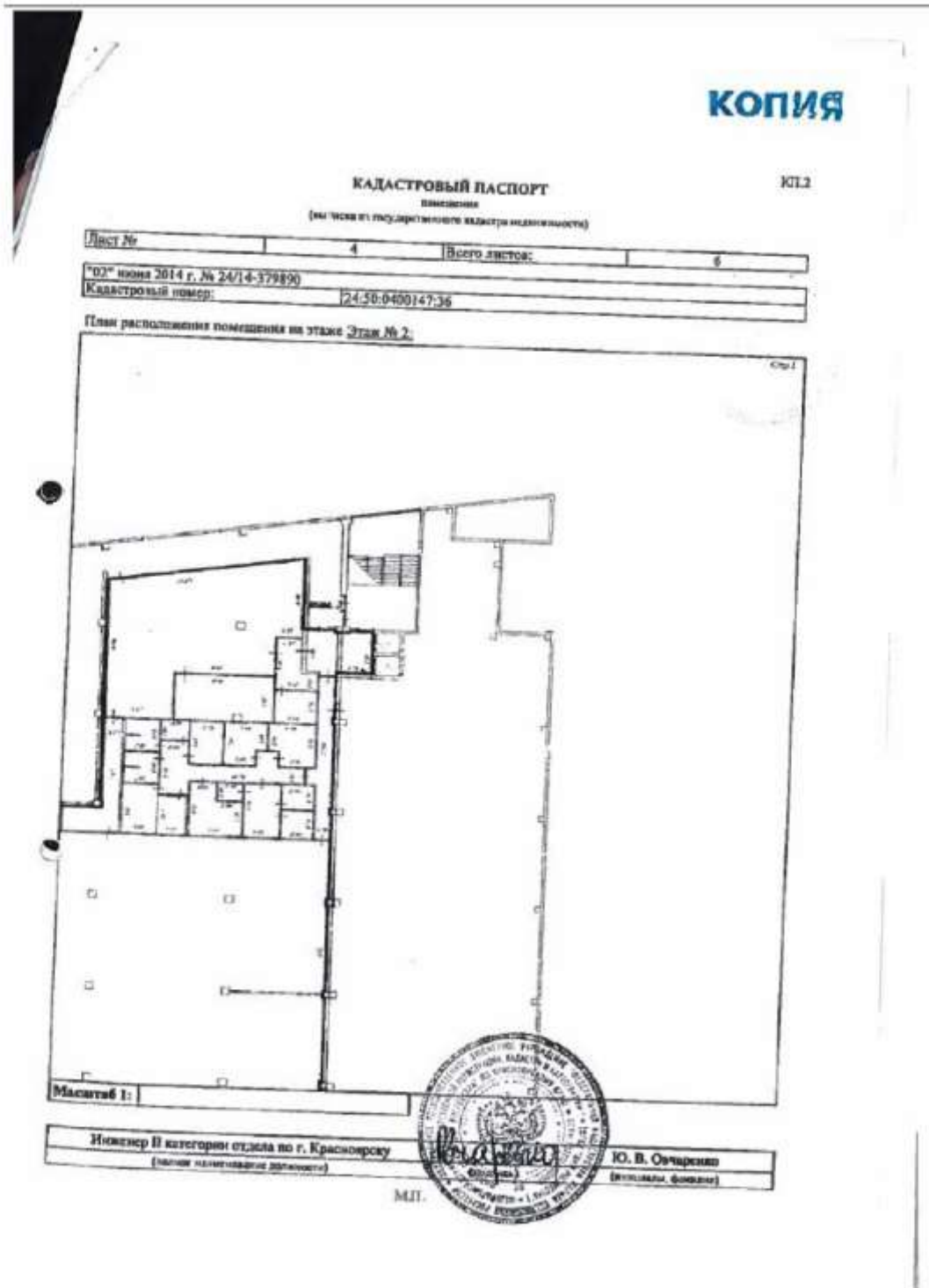
Масштаб 1:

Нижнер II категория отдела по г. Краснояру
(подпись, наименование должности)

Ю. В. Огиренко
(подпись, фамилия)

М.П.





КОПИЯ

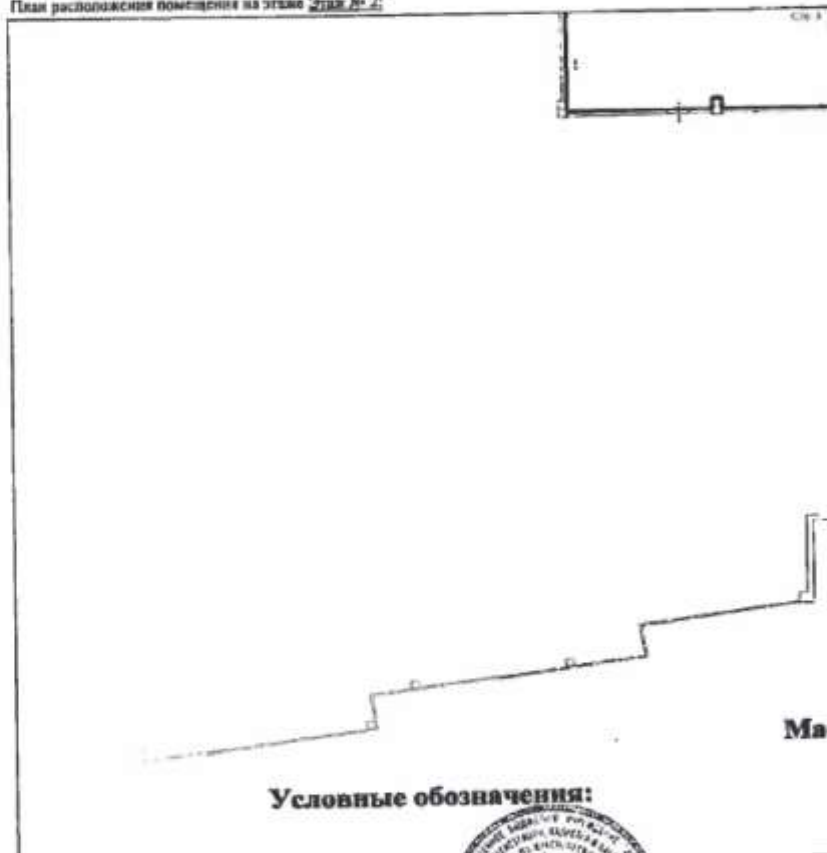
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выпускается из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

№02* июня 2014 г. № 24/14-379890
Кадастровый номер: 24:50:0400147:06

План расположения помещения на этаже **Этаж № 2:**



Условные обозначения:

Масштаб 1:	
Инженер II категории отдела по г. Красноярску (подпись и наименование должности)	О. В. Омичев (подпись, фамилия)

М.П.



КОПИЯ

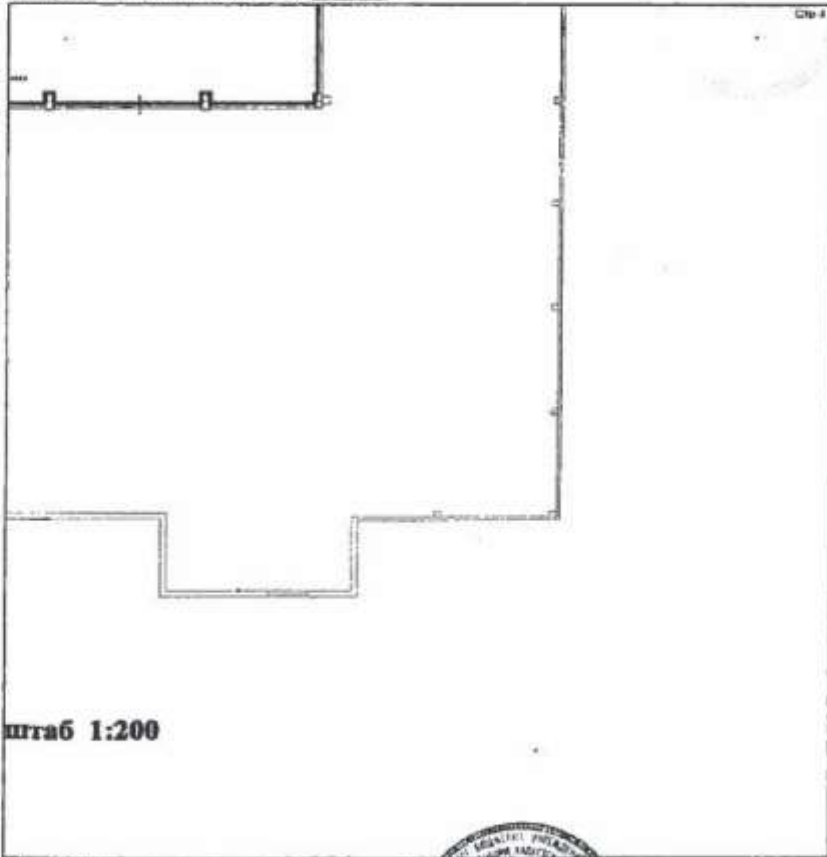
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

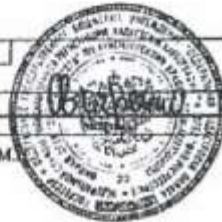
№ 02" июня 2014 г. № 24/14-379890
Кадастровый номер: 24:50:0400147:56

План расположения помещения на этаже **Этаж № 2:**



Масштаб 1:200

Масштаб 1:	
№ 24/14-379890	Ю. В. Сечеринко (подпись, фамилия)



ДОГОВОР АРЕНДЫ № С2-1

г. Москва

«11» января 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВАЛС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Чубаревой Елены Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Ефремишко Ирина Владимировна (ОГРНИП 315246800048960, ИНН 246306956589), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, Арендодатель и Арендатор далее совместно именуются «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

1.1. *«Договор аренды»* - настоящий Договор, содержащий соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой, совершенный Арендодателем и Арендатором, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему.

1.2. *«Арендодатель»* - лицо, указанное в настоящем договоре, которое осуществляет распоряжение Помещением на праве собственности, предоставляет Помещение в аренду - возмездное владение и пользование на условиях настоящего Договора, и несущее все права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством;

1.3. *«Арендатор»* - лицо, указанное в настоящем Договоре, осуществляющее возмездное срочное пользование Помещением и несущее права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством;

1.4. *«Арендопригодная площадь Здания»* - основная площадь Здания, определяемая в соответствии с технической документацией на Здание, выданной ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», которая составляет 47 585,20 кв.м.

1.5. *«Акт приема-передачи»* - документ, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче и исполнению обязательства Арендатора по приему Помещения в аренду.

В случаях прямо предусмотренных настоящим Договором возможна передача Помещений в аренду без составления Акта приема-передачи на основании иного документа о передаче (Договора аренды).

1.6. *«Торговый центр», «Здание», «Объект»* - нежилое здание торгово-развлекательного комплекса «КомсомоЛЛ» расположенное на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0400147:26 по адресу: 660032, г. Красноярск, ул. Белинского, д. 8

Нежилые помещения, в состав которых входит Помещение Арендатора, принадлежат Арендодателю на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права серии 24ЕЛ 156365, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.10.2013 года сделана запись регистрации № 24-24-01/260/2013-485).

1.7. *«Обеспечительный взнос»* - специальный, не являющийся задатком, способ обеспечения исполнения Арендатором обязательств по Договору аренды.

1.8. *«Оборудование»* - торговое, складское, охранно-пожарная сигнализация, видео-наблюдение и система контроля управления доступом (СКУД) и оповещения, прокладка структурированной кабельной сети (СКС, ЛВС), техническая укрепленность (металлические решетки, оклейка пленкой А3, установка металлических дверей), система кондиционирования, кабельная антенная разводка, телефонизация и иное оборудование, необходимое для осуществления коммерческой деятельности, приобретаемое Арендатором за свой счет для монтажа в Помещении и соответствующее действующему законодательству, в том числе, санитарным и противопожарным нормам, нормам техники безопасности.

1.9. *«Отделочные работы»* - отделочные и иные связанные с ними работы внутри Помещения, направленные на подготовку Помещения к использованию Арендатором в целях, определенных в Договоре аренды, включая работы по установке Оборудования, выполняемые Арендатором лично либо с привлечением третьих лиц из собственных материалов и за свой счет, в соответствии с требованиями Приложения №6 к настоящему договору. Арендодатель не возмещает Арендатору никакие расходы по производству Отделочных работ, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

1.10. *«Прилегающая территория»* - земельный участок, принадлежащий Арендодателю на праве долгосрочной аренды, расположенный непосредственно под Торговым центром и прилегающий к нему, предназначенный для эксплуатации и обслуживания Торгового центра, включая подъездные и служебные дворы, проходы к Торговому центру, газоны, площадки, выделенные под благоустройство и прочее.

1.11. *«Помещение»* - нежилое помещение, указанное в п.2.1. Договора, передаваемое Арендатору в аренду.

1.12. *«Места общего пользования»* - места Торгового центра, используемые совместно Арендодателем и всеми арендаторами, посетителями, работниками, клиентами Торгового центра, включая:

а. площади, доступные для общего пользования всеми арендаторами, либо используемые для обслуживания арендуемых помещений, в том числе крышу (кровлю), служебные входы и коридоры, пожарные лестницы и выходы, грузовые лифты (подъемные механизмы), зоны погрузки (дебаркадер), места сбора и удаления отходов, санитарные комнаты и другие служебные помещения,

б. площади, предназначенные для входа, выхода и свободного перемещения посетителей по территории Торгового центра, включая пешеходные коридоры, вестибулы, пассажирские лифты, туалетные комнаты для посетителей и другие места пребывания Торгового центра.

Стороны 1 из 11

1.13. **«Арендная плата»** - денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за пользование Помещением в течение Срока аренды. Размер денежных средств и порядок их уплаты определяется в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре.

1.14. **«Управляющая компания»** - специализированная эксплуатационная организация, осуществляющая на основании отдельного договора с Арендодателем и, если это применимо, иными собственниками Торгового центра, весь комплекс услуг по управлению, обслуживанию, эксплуатации Торгового центра, координации работы собственников, арендаторов (субарендаторов) Торгового центра, представляющая интересы Арендодателя перед Арендатором, за исключением получения Арендной платы по настоящему Договору.

1.15. **«Проектная документация»** - рабочая документация, разрабатываемая за счет Арендатора привлеченным им подрядчиком и включающая в себя все строительные планы, проекты и спецификации, описывающие Отделочные работы, проводимые Арендатором в Помещении.

1.16. **«Неотделимые улучшения»** - в целях исполнения настоящего Договора неотделимые улучшения означают улучшения и изменения в Помещении и Здании, которые не могут быть отделены (демонтированы) без нанесения вреда Помещению и/или Зданию, производимые Арендатором с согласия Арендодателя за свой счет как в течение срока аренды в ходе выполнения Отделочных работ, в целях осуществления в Помещении Коммерческой деятельности и нормальной эксплуатации Арендатором Помещения в рамках Договора. На производство неотделимых улучшений требуется получение согласия Арендодателя, в котором должен быть согласован конкретный перечень неотделимых улучшений, которые Арендатор будет вправе произвести. Согласование проектной документации при проведении Отделочных работ в целях подготовки Помещения для ведения коммерческой деятельности при заключении договора является согласованием объема и перечня неотделимых улучшений при производимых при проведении Отделочных работ. По истечении срока аренды право собственности на неотделимые улучшения переходит к Арендодателю совместно с возвращаемым помещением и их стоимость компенсации Арендатору не подлежит. Стоимость неотделимых улучшений определяется с учетом их амортизации, предусмотренной действующим законодательством.

1.17. **«Товарооборот»** - под Товарооборотом Арендатора Стороны понимают денежное выражение стоимости всех услуг (товаров), оказанных (реализованных) Арендатором в арендуемом Помещении, как за наличный, так и безналичный расчет (в том числе, по картам платежных систем) за отчетный период, которым является календарный месяц, включая НДС. Из товарооборота исключаются суммы товаров, возвращенных покупателями.

Иные термины, не включенные Сторонами в настоящую статью, подлежат толкованию в соответствии с правилами русского языка, нормами гражданского права, сложившейся практикой делового оборота.

Если условиями настоящего Договора не определено иное, то под днями Стороны понимают календарные дни.

Если контекст не предполагает иное, все вышеуказанные термины, используемые в настоящем Договоре в единственном числе, могут означать множественное число, и наоборот. В тексте настоящего Договора аренды все согласованные Сторонами выше термины и определения могут быть указаны с прописной буквы.

2. Предмет Договора аренды

2.1. Арендодатель обязуется передать за плату во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять и вовремя вносить арендную плату за часть (площадью 47 кв. м.) нежилого помещения № 3 (комната С2-1), с кадастровым номером 24:50:0400147:26, находящегося в осях 10-11, Л-М, на Объекте, расположенном по адресу: 660032, г. Красноярск, ул. Белинского, д. 8.

Характеристики передаваемого Арендатору Помещения согласно техническому паспорту на Объект:

Этаж	№ помещения	Площадь
2	3	47 кв.м.

Расположение Помещения в Здании определяется Кадастровым паспортом, выкопировка из которого является неотъемлемой частью настоящего Договора аренды и является Приложением № 4.

2.2. Арендатор использует арендуемое помещение как торговое, в соответствии с Профилем деятельности (Профиль деятельности является Приложением № 3 к настоящему Договору аренды) для осуществления Коммерческой деятельности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящий договор не дает право использовать Помещение в качестве своего "места нахождения" (юридический и почтовый адрес Арендатора).

2.3. Арендатор также вправе в течение Срока аренды использовать Места общего пользования в соответствии с условиями настоящего договора и Правилами Торгово-развлекательного комплекса (утвержденными Арендодателем), которые являются Приложением № 1 к настоящему Договору аренды (далее «Правила для арендаторов»).

2.4. Обслуживание и эксплуатацию Здания, в котором находится Помещение, осуществляет специализированная организация, определенная Арендодателем (далее - Обслуживающая организация/ или Управляющая компания), в соответствии с договором заключенным Арендодателем с Обслуживающей организацией. Арендодатель вправе осуществлять обслуживание и эксплуатацию Здания самостоятельно. На момент подписания настоящего договора Обслуживающей организацией является ООО «УК «КомсомоЛЛ - Красноярск».

3. Срок аренды.

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует 11 (одиннадцать) месяцев с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

3.2. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять Помещение по Акту приема-передачи помещения (являющемуся Приложением №2 к настоящему Договору аренды) в дату подписания настоящего Договора аренды. Акт приема-передачи Помещения подписывается Сторонами настоящего Договора, с указанием состояния Помещения, и подтверждает факт передачи помещения Арендодателем и его приемки Арендатором, а также факт возможности использования данного помещения для осуществления своей коммерческой деятельности Арендатором, в соответствии с п. 2.2. Договора аренды.

3.3. Арендатор обязан по истечении срока на выполнение Отделочных работ, но не позднее «18» января 2016 г. начать в Помещении ведение своей коммерческой деятельности в соответствии с Профилем деятельности.

Факт начала Арендатором коммерческой деятельности в Помещении фиксируется Актом о начале коммерческой деятельности.

Акт начала коммерческой деятельности Стороны обязаны подписать в день Открытия Помещения для посетителей – покупателей. Для этого Арендодатель не позднее, чем за 3 (три) дня до даты начала коммерческой деятельности направляет Арендатору Акт о начале коммерческой деятельности. Арендатор обязан в течение 2 (двух) дней подписать указанный Акт и вернуть его Арендодателю.

Арендатор вправе не подписывать Акт о начале коммерческой деятельности только в том случае, если не истек срок Отделочных работ, установленный настоящим Договором. Если срок Отделочных работ истек, но Арендатор в нарушение обязательства не закончил Отделочные работы, то Арендатор не вправе уклоняться от подписания Акта о начале коммерческой деятельности.

3.4. По истечении срока действия настоящего Договора, при отсутствии надлежащем образом полученного Арендодателем от Арендатора уведомления о нежелании возобновить договор на тех же условиях, Договор автоматически пролонгируется на следующие 11 месяцев, но не более 2 (двух) раз.

В случае отказа от возобновления договора на тех же условиях на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за 90 календарных дней до окончания срока действия настоящего Договора (Арендатор признается отказавшимся от возобновления Договора на тех же условиях на новый срок).

4. Условия и порядок платежей

4.1. Арендная плата состоит из:

А) Постоянной арендной платы.

Б) Переменной арендной платы

Расчетным периодом по оплате Арендной платы является календарный месяц.

4.1.1. Постоянная арендная плата – плата за владение и пользование Помещением.

Арендатор своевременно вносит Постоянную арендную плату в размере:

– **320 (триста двадцать) Долларов США** за 1 (один) квадратный метр Помещения в год, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения в соответствии с главой 262 НК РФ на основании Информационного письма от 21.10.2013 г. за № 7704002131.

В Постоянную арендную плату включены расходы Арендодателя, связанные с технической эксплуатацией Объекта. **Перечень услуг по технической эксплуатации Объекта (за исключением арендуемых помещений):**

1. Услуги по обслуживанию и эксплуатации электросетей и электроустановок МОП

2. Услуги по комплексному техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования Здания, таких, как система водяного пожаротушения, автоматического оповещения о пожаре, автоматического дымоудаления, электрооборудования канализационной насосной станции, оборудования теплового пункта, системы приточно-вытяжной вентиляции, системы кондиционирования, лифты, эскалаторы, водопровод, канализация, слаботочные системы.

3. Комплексная уборка МОП и прилегающей к Зданию территории, вывоз снега в зимний период, озеленение и благоустройство прилегающей к Зданию территории, поливка газонов в летний период

4. Организация мероприятий по обеспечению режима безопасности в МОП Здания и на прилегающей к Зданию территории, в том числе, организация пропускного режима.

5. Вывоз ТБО.

6. Дератизация, дезинсекция.

7. Общее администрирование (организация работы с арендаторами и посетителями Здания).

8. Текущий ремонт мест общего пользования, прилегающей к Объекту территории, парковки (в том числе, но не ограничиваясь, ремонт, покраска, замена входных групп, оконных проемов, санузлов, и т.д.).

9. Утилизация ртутьсодержащих ламп, иных вредных отходов.

10. Текущий ремонт инженерных сетей, электросетей Здания.

Не включается в Эксплуатационные платежи и оплачивается Арендатором самостоятельно плата за негативное воздействие на окружающую природную среду. Расчет платы за негативное воздействие от своей деятельности на окружающую природную среду предоставляется Арендатором самостоятельно в уполномоченные органы Ростехнадзора.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в перечень услуг по технической эксплуатации Объекта.

Оплата услуг по технической эксплуатации по требованию арендодателя может осуществляться непосредственно Обслуживающей организацией по отдельному договору между Арендатором и Обслуживающей организацией, о чем Арендодатель должен уведомить Арендатора заранее.

4.1.2. Переменная плата. Состав, порядок определения и сроки оплаты Переменной арендной платы приведены в Приложении №5 к настоящему Договору аренды.

4.2. Обеспечительный взнос. Арендатор перечисляет Обеспечительный взнос в размере равном сумме месячного Минимального размера Постоянной арендной платы, что составляет **1 253,33 (одна тысяча двести пятьдесят три целых тридцать три сотых) Долларов США**, НДС не облагается, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора.

Обеспечительный взнос удерживается Арендодателем в течение всего срока аренды без начисления на него процентов.

В случае задержки любых платежей, предусмотренных Договором аренды, или повреждений Помещения или Экипировки, или иного нарушения Арендатором своих обязательств по Договору аренды, Арендодатель вправе удержать из Обеспечительного вклада суммы на ремонт поврежденного имущества и/или восстановление нарушенного права Арендодателя. После такого удержания Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору с приложением расчета удержанных сумм, которые последний обязан восстановить в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения такого уведомления, с приложением документов, подтверждающих фактические расходы.

Если Арендатор надлежащим образом соблюдает настоящий Договор, Обеспечительный взнос будет зачислен в счет уплаты Минимального размера Постоянной части Арендной платы за последний месяц аренды по настоящему договору аренды.

Стороны определили, что Обеспечительный взнос является обеспечительной мерой для обеспечения надлежащего исполнения обязательств Арендатора по настоящему договору. Стороны признают, что Арендодатель имеет право использовать обеспечительный взнос в целях собственной хозяйственной деятельности.

4.3. Порядок, сроки начисления и уплаты Платежей по настоящему договору. Порядок изменения размера Платежей.

4.3.1. Начисление Постоянной арендной платы осуществляется с даты начала Арендатором коммерческой деятельности в Помещении.

Постоянную часть арендной платы по договору Арендатор вносит ежемесячно, авансом, до 5 (пятого) числа каждого месяца аренды, без выставления Арендодателем счета на оплату. Постоянная арендная плата за первый месяц аренды уплачивается Арендатором авансом в течение 5 (пяти) дней с даты подписания настоящего Договора.

В целях расчета ежемесячного Минимального размера Постоянной арендной год признается равным 12 (двенадцати) месяцам, и ежемесячный платеж составляет 1/12 (Одну двенадцатую) годового платежа.

В целях расчета неполного месяца аренды, расчетный месяц аренды признается Сторонами равным календарному и платеж за неполный месяц аренды будет рассчитываться пропорционально фактическому количеству календарных дней аренды в неполном месяце.

4.3.2. Начисление Переменной арендной платы осуществляется с начала Арендатором коммерческой деятельности в Помещении. Состав, порядок и сроки Переменной платы установлены в Приложении №5 к настоящему договору.

4.3.3. Расчетным периодом является календарный месяц.

Сдачи-приемки оказанных услуг осуществляется путем получения Арендатором в бухгалтерии управляющей компании ТРК, расположенной по адресу: г. Красноярск, ул. Белинского, д. 8, 3 этаж:

- не позднее 20-го (двадцатого) числа каждого месяца Счета и Актов сдачи-приемки оказанных услуг за отчетный месяц (для Переменной арендной платы и прочих услуг);
- не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца Актов сдачи-приемки оказанных услуг за отчетный месяц (для Постоянной арендной платы).

Арендатор обязан подписать Акты сдачи-приемки оказанных услуг в течение 5 (пяти) рабочих дней после их получения, а после подписания в течение 5 (пяти) рабочих дней направить один экземпляр Арендодателю.

При неполучении Арендатором в бухгалтерии управляющей организации ТРК вышеуказанных документов в установленный срок, документы считаются полученными по истечении 15 дней с момента, когда у Арендатора возникла обязанность их получить.

При не получении Арендатором в установленный срок и не поступлении от Арендатора в адрес Арендодателя Акта сдачи-приемки услуг за отчетный месяц в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его получения Арендатором, и при отсутствии мотивированного отказа Арендатора от подписания Акта, Акт считается принятым и подписанным Арендатором без возражений. Датой оказания услуг считается дата составления Акта.

Неполучение Арендатором счетов на оплату Постоянной арендной платы, Переменной арендной платы и прочих услуг, а также не подписание Актов сдачи-приемки оказанных услуг в установленные сроки, не освобождает его от обязанности оплаты услуг в установленные сроки.

4.3.4. Все платежи по настоящему Договору, включая Обеспечительный взнос, штрафы, пени и т.д., производятся в рублях по курсу Доллара США, установленному ЦБ РФ на дату платежа (с учетом 4 знаков после запятой). При этом если курс Доллара США, установленный ЦБ РФ на дату платежа, будет ниже чем 40 (сорок) рублей за 1 (один) Доллар США, то платежи осуществляются по курсу, равному 40 (сорок) рублей за 1 (один) Доллар США. Если курс Доллара США, установленный ЦБ РФ на дату платежа, будет выше чем 45 (сорок пять) рублей за 1 (один) Доллар США, то платежи осуществляются по курсу, равному 45 (сорок пять) рублей за 1 (один) Доллар США.

В исключение из положений настоящего договора в случае зачета Обеспечительного взноса в счет уплаты платежей по Договору (в том числе штрафы, пени) и/или его возврата Арендатору, Обеспечительный взнос считается и/или возвращается по курсу Доллара США действовавшему на дату оплаты Обеспечительного взноса.

Днем исполнения обязательств по оплате денежных средств, предусмотренных Договором аренды, считается день поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.4. Если в течение срока действия настоящего Договора в результате произведенной Арендатором перепланировки помещения его площадь уменьшится, ставки Минимального размера Постоянной арендной платы, Маркетинговых платежей изменяются таким образом, чтобы общая сумма ежемесячной арендной платы за все Помещение не изменилась относительно общей суммы арендной платы за все Помещение, установленной до такой перепланировки. При этом подписания Дополнительного соглашения не требуется.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель имеет право.

5.1.1. На беспрепятственный доступ в рабочее время Арендатора в Помещение с целью его осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещением в соответствии с настоящим Договором, за исключением экстренных случаев, когда Арендодатель имеет право на беспрепятственный доступ в Помещение в соответствии с Правилами для арендаторов (Приложение №1).

5.1.2. Использовать товарные знаки и наименования Арендатора, а также логотипы представляемых Арендатором торговых марок в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендодателя без дополнительного согласования с Арендатором.

5.1.3. На производство (с предварительного письменного уведомления Арендатора) за свой счет и своими силами любых изменений, реконструкции или модификации Помещения с целью его улучшения, а также на периодическую замену, модификацию или снос любых инженерных сооружений, обслуживающих Здание, в соответствии с Правилами для арендаторов.

5.1.4. Использовать Зоны общего пользования для организации выставок, ярмарок, культурно-зрелищных мероприятий и в других целях, направленных на привлечение посетителей в Здание.

5.1.5. Осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий настоящего Договора, в том числе Правил для арендаторов, Регламента обустройства помещения.

5.1.6. Стороны договорились, что исполнение Арендодателем обязательств по эксплуатации Здания в соответствии со статьей 328 Гражданского Кодекса РФ обусловлено исполнением Арендатором своей обязанности по оплате арендной платы и может быть приостановлено до тех пор, пока арендная плата не будет надлежащим образом оплачена в соответствии с условиями настоящего Договора.

В случае просрочки Арендатором срока уплаты любого платежа, в том числе, срока уплаты Постоянной арендной платы, иных платежей, причитающихся Арендодателю в соответствии с Договором аренды, более чем на (пять) дней, Арендодатель вправе по своему усмотрению:

- ограничить ввоз/вывоз товара (иного имущества Арендатора) в арендуемое Помещение до момента полного погашения Арендатором задолженности;
- приостановить оказание услуг по обеспечению арендуемого Помещения электроэнергией до момента полного погашения Арендатором задолженности;
- не допускать Арендатора (сотрудников, представителей Арендатора) в арендуемое Помещение для ведения коммерческой деятельности до момента полного погашения Арендатором задолженности.

В случае применения Арендодателем любой из вышеуказанных мер Арендодатель не несет перед Арендатором ответственности за любые убытки, возникшие вследствие их применения. Все риски, связанные с возможным причинением таких убытков Арендатору, несет Арендатор. Применение указанных в настоящем пункте мер не освобождает Арендатора от уплаты задолженности.

5.1.7. В случае изменения финансово-экономической ситуации в Российской Федерации (резкого колебания курсов валют, объявление дефолта, деноминации и т.п.), Арендодатель один раз в течение срока аренды вправе изменить валюту Постоянной арендной платы. В таких случаях определение размера указанных платежей будет устанавливаться Сторонами исходя из принципов разумности и справедливости в соответствующем соглашении.

5.1.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять, дополнять или уточнять Правила Торгово-развлекательного комплекса (Приложение № 1 к настоящему Договору) в любой момент, в частности, в случае изменения законодательства РФ или если это требуется для улучшения работы Торгово-развлекательного комплекса. Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об изменении Правил Торгово-развлекательного комплекса в течение 10 дней с момента внесения изменений.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. По согласованной с Арендодателем (а при необходимости – и с уполномоченными государственными органами) проектно-сметной документации, и письменного разрешения Арендодателя производить перепланировку Помещения или изменение внешнего вида Помещения. При этом Арендатор своими силами и за свой счет получает все необходимые разрешения и согласования на производство указанных работ.

Любые работы в Помещении проводятся Арендатором в строгом соответствии с Регламентом обустройства Помещения.

5.3.3. На основании отдельного договора с **Арендодателем** и за отдельную плату, устанавливаемую на основании отдельного соглашения Сторон, использовать Зоны общего пользования в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции.

5.3.3. В целях подготовки **Помещения** и для осуществления Коммерческой деятельности производить все необходимые работы, не предусмотренные согласованной Проектной документацией, при условии получения предварительного письменного согласия **Арендодателя**.

5.3.4. В любое время по письменному согласованию с **Арендодателем** досрочно внести арендную плату за любой период в пределах срока действия настоящего договора, но не более чем за 3 (три) месяца.

5.3.5. Произвести за счет собственных средств улучшения арендованного имущества, не отделяемые без ущерба для арендованного имущества. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных **Арендатором** с согласия **Арендодателя**, возмещению не подлежит.

5.3.6. С согласия **Арендодателя** произвести за счет собственных средств отделяемые улучшения арендованного имущества, данные улучшения будут являться собственностью **Арендатора**.

5.3.7. За свой счет, с письменного разрешения **Арендодателя**, обеспечить Помещение охранной сигнализацией.

5.3. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.3.1. Передать **Помещение** по Акту приема-передачи, согласно условиям настоящего Договора;

5.3.2. В течение срока аренды обеспечивать условия для нормального функционирования всех инженерно-технических и инженерных систем **Здания**;

5.3.3. Содержать зоны общего пользования в исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке;

5.3.4. Информировать **Арендатора** о ставших известными **Арендодателю** любых повреждениях или недостатках **Здания**, могущих оказать непосредственное воздействие на ведение **Арендатором** непосредственной коммерческой деятельности;

5.3.5. В случае аварий в **Здании** случившихся не по вине **Арендатора** принимать все необходимые меры по устранению их последствий.

5.3.6. Обеспечить беспрепятственный доступ к арендуемым помещениям сотрудникам, транспорту, поставщикам и клиентам **Арендатора**, их транспорту (в рамках Правил для арендаторов), не загромождать проходы и выходы в аренду помещениям.

5.3.7. Обеспечивать (за исключением случаев плановых отключений и аварий) энергоснабжение помещения **Арендатора** в соответствии с заявленными величинами потребления электроэнергии и мощности.

5.3.8. Все вопросы, связанные с предоставлением телекоммуникационных услуг и услуг связи **Арендатор** решает с операторами связи, оказывающими такие услуги в **Здании**.

5.4. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.4.1. Принять **Помещение** по Акту приема-передачи, согласно условиям настоящего Договора;

5.4.2. Своевременно уплачивать арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с настоящим Договором;

5.4.3. Использовать **Помещение** исключительно по прямому назначению и в соответствии с Договором аренды и совместно вести в Помещении коммерческую деятельность;

5.4.4. Добросовестно вести коммерческую деятельность (иметь надлежаще оформленные разрешительные документы (лицензии), в соответствии с существующими требованиями законодательства Российской Федерации и не предпринимать никаких действий, способных нанести ущерб деловой репутации **Арендодателя**;

5.4.5. За свой счет содержать **Помещение** (за исключением общих коммуникаций находящихся в Помещении) в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, соблюдать нормы противопожарной безопасности. **Арендатор** обязан самостоятельно предпринимать все необходимые действия для обеспечения соответствия Помещения нормам противопожарной безопасности (в том числе наличие необходимого количества огнетушителей, плана эвакуации, согласованного с **Арендодателем**, назначения ответственных лиц в соответствии с нормами пожарной безопасности). Из числа своего персонала назначить ответственного за противопожарную безопасность в Помещении **Арендатора**, обучив его в специализированном учебном заведении. Копию приказа о назначении предоставить в Обслуживающую организацию в течение 10 (десяти) дней с даты подписания настоящего Договора.

5.4.5.1. Нести ответственность за ущерб, причиненный Помещению, Зданию (в том числе, в Местах общего пользования), иному имуществу **Арендодателя**, ответственность за ненадлежащее выполнение требований противопожарной безопасности, а также за ущерб, жизни и здоровью третьих лиц (в том числе сотрудников **Арендатора** и **Арендодателя**, посетителей **Здания**).

5.4.6. Предоставить **Арендодателю** при подписании Договора аренды копии документов, заверенные уполномоченным лицом **Арендатора** и скрепленные печатью **Арендатора**:

- устав;
- учредительный договор (если имеется);
- протокол (решение учредителей) о назначении руководителя **Арендатора**;
- доверенность на лицо, уполномоченное подписывать настоящий договор (если договор подписывается не доверенности).
- свидетельство о государственной регистрации **Арендатора**;
- свидетельство о постановке **Арендатора** на налоговый учет;
- паспорт (если **Арендатор** является индивидуальным предпринимателем).

8.4.7. Арендатор при размещении и распространении своей рекламы, касающейся помещения, либо деятельности Арендатора в Помещении, занимаемого им на основании настоящего договора, обязуется в рекламном сообщении указать название **Объекта и/или логотип**, и адрес объекта: г. Красноярск, ул. Белинского, д. 8. При этом форма подписи и размер Логотипа (и/или названия Объекта) должны занимать не менее 7 (семи) процентов от общей площади рекламного материала.

Арендодатель предоставляет Арендатору утвержденный вариант наименования и логотипа на бумажном или электронном носителе, а Арендатор обязуется строго следовать утвержденному варианту написания и изображения наименования и логотипа ТРК.

8.4.8. С согласия и по отдельному возмездному соглашению с Арендодателем (с согласованием внешнего вида, эстетических характеристик и места размещения рекламоносителя) размещать рекламу на фасаде Здания только при наличии разрешения от соответствующих государственных органов и органов местного самоуправления. Арендатор обязуется своими силами и за свой счет поддерживать рекламу на фасаде здания в исправном и рабочем состоянии.

8.4.9. Арендатор по мере необходимости обязан осуществлять текущий ремонт Помещения своими силами и за свой счет. Под текущим ремонтом в контексте настоящего пункта понимаются работы, направленные на поддержание Помещения в надлежащем состоянии (покраска стен, частичная замена напольной плитки в местах сколов, ремонт торгового оборудования, вывесок, для поддержания их в работоспособном и привлекательном состоянии, и тому подобное).

8.4.10. Арендатор несет ответственность за сохранность и поддержание в надлежащем состоянии витрин, установленных в Помещении Арендатора силами и за счет Арендодателя и являющихся собственностью Арендодателя. В случае причинения витринам ущерба, их порчи, повреждения Арендатор своими силами и за свой счет обязан заменить витрины или осуществить их ремонт.

8.4.11. Не позднее 1 (одного) месяца с даты заключения настоящего Договора установить в Помещении систему подсчета посетителей. Отчеты о посещаемости Арендатор обязан предоставлять не позднее 10 (десятого) числа каждого месяца следующего за отчетным.

8.4.12. В случае выставление Арендодателю счета ресурсоснабжающей организацией, вследствие превышения ПДК загрязнения в канализационных сбросах, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю данные расходы, пропорционально водопотреблению в Помещении (зафиксированного прибором учета) в месяц, когда были обнаружены данные превышения. В случае отсутствия приборов учета (неисправность, отсутствие доступа, истечение срока проверки приборов учета- межповерный интервал, определяемый заводом изготовителем и указанный в паспорте на прибор учета), для расчета будут применяться не показания приборов учета, а потребление воды по установленным нормам расхода воды потребителями (согласно СНиП 2.04.01-85* нормы расхода воды потребителями). Выставленный счет Арендодателя оплачивается Арендатором в срок не позднее (трех) банковских дней с даты, его получения.

8.4.13. В случае размещения приборов учета электроэнергии, водопотребления, Арендатор обязан постоянно предоставлять Арендодателю доступ в Помещение для фиксации показаний приборов учета.

8.4.14. Арендатор обязуется назначить ответственное лицо и обеспечить его постоянное нахождение в указанном Помещении для получения от Арендодателя бухгалтерских документов, корреспонденции и прочих документов. Доверенность на ответственное лицо Арендодатель предоставляет Арендодателю в течение 10 (десяти) дней с момента заключения настоящего Договора.

6. Отделочные работы.

6.1. Для подготовки Арендатором Помещения для ведения в нем коммерческой деятельности Арендодатель предоставляет Арендатору право выполнить в Помещении Отделочные работы, что указывается сторонами в Акте приема-передачи Помещения.

6.2. Для выполнения Арендатором отделочных работ в Помещении, Арендатор предоставляет Арендодателю с учетом положений Приложения № 10 к настоящему Договору Проектную документацию не позднее 1 (одного) дня с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

Арендатор обязан передать Арендодателю Проектную документацию, разработанную проектной организацией, имеющей необходимое для выполнения работы свидетельство о членстве в СРО, а именно:

Технологическая часть:

- пояснительная записка по технологии;
- технологические планы с расстановкой оборудования и спецификацией в составе, с указанными на них точками отвода канализации хозяйственно-бытовой и производственной, если требуется, подвода холодной, горячей воды, нагрузкой на электроснабжение, габаритами и массой оборудования);
- данные по количеству персонала и планируемых посетителей.

Архитектурно-строительная документация:

- архитектурно-строительные чертежи;
- сертификационный пакет на строительные и отделочные материалы;
- ОВК стадия Проект;
- ВК стадия Проект;
- ЭО, ЭС стадия Проект;
- Слабые токи стадия Проект;
- Пожарная безопасность (ПС и АУПТ).

Дизайн-проект:

- ситуационный план (расположение Помещения Арендатора на плане этажа);
- пояснительная записка;
- обмерный чертеж помещения до отделки;
- планировки помещения арендатора с экспликацией помещений;
- план возводимых перегородок с привязками и размерами;
- разрезы по помещению;
- развертки стен;
- план с маркировкой заполнений дверных проемов;
- спецификация заполнений дверных проемов;
- план потолков с отметками и спецификацией материалов;
- план полов со спецификацией напольных покрытий;
- план с расстановкой и спецификацией светильников и выключателей;
- план с расстановкой и спецификацией силового оборудования;
- принципиальная электрическая схема;
- фасад помещения – развертка витрины с отображением вывесок, габариты, размеры, привязки;
- эскиз вывески магазина (рабочие чертежи фирменных знаков и вывесок должны быть представлены на рассмотрение до начала их изготовления или установки);
- ведомость отделки помещений;
- спецификации на встроенные декоративные или конструктивные элементы.

Все передаваемые чертежи должны быть с точными размерами, высотными отметками, и перечнем применяемых отделочных материалов. Проектная документация предоставляется в сброшюрованном виде – 3 экземпляра и на диске в электронном виде в формате DWG.

Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае просрочки предоставления Арендатором указанной Проектной документации (любой документации из указанного перечня) более чем на 15 (пятнадцать) дней. Датой прекращения (расторжения) договора будет являться дата, указанная в уведомлении Арендодателя.

6.3. К началу проведения Отделочных работ Арендатор обязан осуществить страхование строительно-монтажных рисков и передать Арендодателю надлежащим образом заверенную копию договора страхования, а также Витоечного документа, подтверждающего оплату страховой премии. Арендодатель вправе приостановить выполнение работ в случае неисполнения Арендатором обязанности по страхованию.

6.4. Арендодатель обязан согласовать представленную Арендатором Проектную документацию в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента ее предоставления. В случае её несоответствия строительным нормам и правилам, принятым на территории РФ (СНиП, ГОСТ), и настоящему договору, а также при необходимости уточнения Проектной документации направляет Арендатору соответствующее письмо, на которое Арендатор обязан ответить и внести в переданную Проектную документацию требуемые уточнения и (или) изменения в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письма Арендодателя и передать в адрес Арендодателя. Все иные изменения согласованной Сторонами Проектной документации возможны только по письменному согласию Сторон. В случае нарушения Арендатором сроков выполнения принятых обязательств Арендодатель не несет ответственности за сроки выполнения своих обязательств в части сроков Договора.

6.5. Арендатор обязан в течение 6 (шести) дней с момента передачи Помещения для производства Отделочных работ по Акту допуска, но не позднее «17» января 2016 г. закончить внутреннюю отделку Помещения и устройство внутренних инженерных сетей и коммуникаций согласно согласованной Сторонами Проектной документацией и Приложению №10.

Отделочные работы Арендатор осуществляет собственными или привлеченными за свой счет силами и средствами согласно согласованной Сторонами Проектной документации, подготовленной Арендатором и соответствию с условиями настоящего Договора и Разделительной ведомостью, являющейся Приложением №10 к настоящему Договору. В случае, если к моменту заключения настоящего Договора в Помещении Отделочные работы не выполнены, Помещение для отделочных работ передается Арендатору в состоянии «Shell & Core» (свободная планировка без внутренней отделки), возведены перекрытия и несущие конструкции, стены без отделки, полы - выполнена цементно - песчаная стяжка. Помещение выгорожено Арендодателем стеклянными витринами. Монтаж систем пожаротушения, сигнализации и оповещения 1-го уровня, а также обеспечение Арендатора точками подключения к коммуникациям электроснабжения, водоснабжения, кондиционирования выполняются силами Арендодателя. Разводка указанных коммуникаций внутри Помещения и монтаж систем пожаротушения, сигнализации и оповещения 2-го уровня с выносом их на подвесной потолок (при наличии), выполняется Арендатором самостоятельно в соответствии с согласованным Проектом. В случае, если Проектная документация Арендатора не предусматривает устройство оповещения потолка, то оконечные устройства систем пожаротушения, сигнализации и оповещения 1-го уровня устанавливаются Арендатором на потолок перекрытия самостоятельно в соответствии с согласованным Проектом.

6.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты завершения Арендатором Отделочных работ в Помещении Арендатор обязан передать Арендодателю копии документов, подтверждающих объем выполненных Арендатором работ и их стоимость, в том числе на внутренние инженерные сети и коммуникации, выполняемые Арендатором, и сертификаты на используемые материалы и оборудование, а также акты скрытых работ (при их наличии).

6.7. Если к моменту завершения периода проведения Отделочных работ Здание не будет открыто для посетителей, то Арендатор будет обязан начать ведение своей коммерческой деятельности одновременно с открытием Здания для посетителей.

6.8. В исключение из положений настоящего договора в период проведения Арендатором Отделочных работ, за исключением срока, в течение которого Арендатор подготавливает Проектную документацию, Арендатор уплачивает Арендодателю следующие платежи:

6.8.1. Эксплуатационные платежи.

Перечень эксплуатационных услуг, предоставляемых в период проведения Арендатором Отделочных работ:

- вывоз мусора с Объекта (при этом Арендатор обязан складировать мусор в специально установленных Арендодателем местах);

- организация пропускного режима на территорию Объекта;

- услуги по согласованию Проектной документации Арендатора на Помещение;

- обеспечение возможности пользования водоснабжением на территории Объекта в установленном Арендодателем месте в целях проведения Отделочных работ;

- обеспечение на территории Объекта температурного режима, необходимого для проведения Отделочных работ.

Эксплуатационные услуги оплачиваются Арендатором в размере **11,11 (одиннадцать целых одиннадцать сотых) Долларов США** за 1 (один) квадратный метр фактической площади Помещения в месяц, НДС не облагается.

Эксплуатационные платежи начисляются Арендатору и подлежат оплате с даты начала Арендатором отделочных работ, для чего Стороны подписывают Акт допуска для проведения Отделочных работ в Помещении. Арендатор обязан подписать и возвратить подписанный Акт допуска в течение 3 (трех) дней с даты получения Акта допуска от Арендодателя.

Оплата эксплуатационных услуг производится Арендатором до 10 (десятого) числа каждого месяца периода проведения Отделочных работ.

6.8.2. Коммунальные платежи: потребленная Арендатором в Помещении электроэнергия и расходы по водоснабжению (при его наличии в помещении).

Оплата коммунальных платежей производится Арендатором в течение 5 (пяти) дней с даты выставления Арендодателем счета на оплату.

6.9. За нарушение обязательств по уплате платежей, предусмотренных пунктом 6.8. настоящего Договора, Арендатор несет ответственность, аналогичную ответственности за нарушение обязательств по оплате арендной платы.

6.10. В течение 2 (двух) дней с момента передачи Помещения для проведения Отделочных работ Арендатор обязан своими силами и за свой счет установить прибор учета электрической энергии и потребленной воды, марка и модель которых должны быть согласованы с Арендодателем. При нарушении Арендатором данного обязательства, Арендодатель вправе ограничить доступ Арендатора (подрядчиков Арендатора) в Помещение.

6.11. Работы по внутренней отделке Помещения и устройству внутренних инженерных сетей и коммуникаций, выполненные Арендатором с нарушением согласованной Проектной документации считаются не выполненными в установленный срок.

6.12. В случае проведения Арендатором Отделочных работ с нарушением положений действующего законодательства Российской Федерации, настоящего Договора, Регламента обустройства Помещения, Арендодатель имеет право:

- обязать Арендатора устранить нарушения;
- ограничить Арендатору или его Подрядчику (субподрядчиком) доступ в Помещение.

Применение указанных мер Арендодателем не будет являться основанием для увеличения срока проведения Отделочных работ.

6.13. Улучшения Помещения, произведенные Арендатором в период проведения Отделочных работ, в том числе, если они относятся к числу неотделимых, компенсации Арендатору Арендодателем не подлежат.

6.14. Границы эксплуатационной ответственности Сторон определяются «Актом разграничения эксплуатационной ответственности», который является Приложением № 7 к настоящему Договору.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или не надлежащее исполнение принятых на себя по настоящему договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7.2. Арендодатель, при наличии вины, возмещает Арендатору только прямой ущерб, который причинен имуществу Арендатора.

7.3. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения принятых на себя обязательств по Договору аренды.

7.4. В случае нарушения сроков или размера оплаты любых платежей, предусмотренных Договором аренды (включая, но не ограничиваясь, любую из составляющих Арендной платы), Арендатор по требованию Арендодателя уплачивает пени в размере 0,5 % от суммы долга за каждый день просрочки.

7.5. В случае нарушения Правил для арендаторов, Регламента обустройства Помещения, сроков производства Отделочных работ, Арендатор по требованию Арендодателя уплачивает штраф в размере 0,5 % от ежемесячной Постоянной арендной платы за каждый факт нарушения.

- 7.6.** В случае нарушения сроков заключения договоров страхования в соответствии с разделом 9 настоящего Договора, **Арендатор** по требованию **Арендодателя** уплачивает штраф в размере 0,5% от ежемесячной Постоянной арендной платы за каждый день просрочки.
- 7.7.** В случае нарушения Арендатором срока подписания Акта приема-передачи Помещения, а также срока ведения коммерческой деятельности, **Арендатор** по требованию **Арендодателя** уплачивает пени в размере 0,5% от ежемесячной Постоянной арендной платы за каждый день просрочки.
- 7.8.** Обязанность по уплате неустоек, штрафов, пени возникает с момента получения письменного требования об их уплате, а оплата производится в течение 3 (Трех) рабочих дней с указанной даты.
- 7.9.** В случае, если Арендатор без согласия Арендодателя укажет адрес Объекта и/или Помещения, как адрес места нахождения («юридический адрес») и зарегистрирует в установленном законодательством РФ порядке, то Арендатор по требованию Арендодателя обязан уплатить неустойку в размере 0,5% от ежемесячной Постоянной арендной платы за каждый день, до момента изменения места нахождения на другой адрес. Кроме того, Арендатор обязан не позднее чем 1 (один) месяц с даты получения требования от Арендодателя внести изменения в Единый государственный реестр юридических лиц и/или индивидуальных предпринимателей об изменении адреса места нахождения.
- 7.10.** Арендодатель не несет ответственность за сохранность оборудования, инструмента и другого движимого имущества, принадлежащего Арендатору и находящегося в арендуемом Помещении Арендодателя.
- 7.11.** Стороны признают, что **Арендодатель** вправе удерживать находящееся в арендуемом Помещении имущество **Арендатора** до полного исполнения **Арендатором** своих обязанностей по настоящему договору (оплаты арендной платы, неустойки и т.д.).
- 7.12.** В случае неисполнения своих обязанностей **Арендатором** в течение 30 дней с момента удержания **Арендодатель** вправе по своему усмотрению реализовывать удерживаемое имущество для погашения задолженности **Арендатора**.
- 7.13.** Размер штрафных санкций и понесенных убытков, предусмотренных условиями настоящего Договора, определяется в письменном требовании, направленном в адрес виновной Стороны.
- 7.14.** В случае получения, в том числе и после окончания Срока действия настоящего Договора, любой из Сторон требований (постановлений, решений) об уплате налога и/или привлечения любой из Сторон к налоговой ответственности органами ФНС РФ, включая взыскание недоимок, штрафов, пени, и если такое требование основано на нарушении соответствующей Стороной Договора требований налогового законодательства либо представленных одной Стороной другой Стороной в рамках настоящего Договора документах бухгалтерской и налоговой отчетности заполненных (оформленных, составленных) предоставившей Стороной с недостоверными данными и/или с нарушениями действующего законодательства, то в случае оплаты такой недоимки и/или штрафа, такая Сторона обязана компенсировать Стороне, уплатившей такую недоимку и/или штраф, оплаченные денежные средства на основании соответствующего письменного требования Стороны с приложением заверенных копий документов, подтверждающих оплату указанных выше денежных средств.

8. Прекращение Договора

- 8.1.** Договор аренды может быть расторгнут (досрочно прекращен) **Арендодателем** в одностороннем уведомительном порядке в следующих случаях:
- 8.1.1.** В случае просрочки Арендатором сроков уплаты любых платежей, предусмотренных Договором аренды, более чем на 7 (семь) календарных дней подряд;
- 8.1.2.** Если **Арендатор** систематически задерживает оплату любых платежей, причитающихся по Договору аренды. В контексте Договора аренды термин «систематические задержки» означает две и более задержки суммарно на 10 (десять) календарных дней в течение 365 дней.
- 8.1.3.** Если **Арендатор** неоднократно нарушает Правила для арендаторов, Регламент обустройства помещения. В контексте Договора аренды термин «неоднократно» означает два раза и более в течение срока действия настоящего Договора. Нарушение указанных Правил является существенным нарушением Договора аренды.
- 8.1.4.** Если Арендатор в процессе осуществления коммерческой деятельности без письменного согласия Арендодателя не открывает Помещение для доступа посетителей-покупателей и ведения своей коммерческой деятельности более 1 (одного) дня или задерживает начало ведения коммерческой деятельности более, чем на 5 (пять) календарных дней с даты, установленной в п. 3.3. настоящего Договора.
- 8.1.5.** В случае просрочки Арендатором сроков заключения договоров страхования, установленных статьей 8 настоящего договора, более чем на 20 дней.
- 8.1.6.** В случае нарушения Арендатором требований, предусмотренных п. 12.1 настоящего Договора;
- 8.1.7.** В случае неоплаты Арендатором Обеспечительного взноса в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания настоящего Договора.
- 8.1.8.** В случае просрочки Арендатором подписания Акта приема-передачи более, чем на 10 (десять) календарных дней.
- 8.2.** В случае отказа Арендодателя от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.1. настоящего Договора, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. Если иного не будет предусмотрено в уведомлении, датой прекращения (расторжения) Договора аренды будет являться дата, указанная в уведомлении Арендодателя.
- 8.3.** Арендодатель в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, направив письменное уведомление Арендатору о прекращении Договора не позднее чем за 60 (шестьдесят) дней до даты прекращения.

8.4. В случае досрочного расторжения Договора аренды по предусмотренным в нем основаниям или в связи с истечением Срока аренды, Арендатор обязан передать Помещение Арендодателю, а Арендодатель – принять его в течение 3-х календарных дней с даты истечения Срока аренды/даты расторжения Договора аренды. Помещение должно быть возвращено Арендодателю по акту сдачи-приемки в состоянии, в котором оно было передано с учетом разумного износа, а также со всеми неотделимыми улучшениями, выполненными Арендатором в Помещении.

При условии, что Стороны не заключили Договор аренды на новый срок, Арендодатель возражает против возобновления Помещения Арендатором после истечения срока аренды. Если, несмотря на вышесказанное, Арендатор продолжает пользоваться Помещением по истечении Срока аренды, а также в случаях досрочного прекращения договора аренды по любым основаниям, при том, что Договор Аренды на новый срок не заключен и действие настоящего Договора не продлено соглашением Сторон, то Арендатор обязан уплачивать Арендодателю Плату за пользование помещением в размере 200% (Двести процентов) от размера Арендной платы, действовавшего в момент, в котором истек срок действия договора аренды или произошло его досрочное прекращение. Уплата Платы за пользование Помещением в соответствии с настоящим пунктом производится Арендатором до момента передачи Помещения Арендодателю Помещения по акту сдачи-приемки. Пользование Помещением после истечения Срока аренды или в случае досрочного расторжения не будет являться возобновлением договора аренды на новый срок.

8.5. Если иное прямо не предусмотрено другими пунктами Договора аренды, в случае расторжения Договора аренды в результате нарушения Арендатором условий договора или при расторжении договора по соглашению Сторон, когда инициатором является Арендатор, Обеспечительный взнос возврату Арендатору не подлежит и в установленном порядке остается у Арендодателя в качестве штрафа за досрочное расторжение договора, что не лишает Арендодателя права требовать возмещения убытков в полном объеме.

8.6. В случае невозможности ведения Арендатором коммерческой деятельности в арендуемом Помещении в связи с закрытием Торгового центра более чем на 10 (десять) дней подряд и/или в связи с признанием Арендодателем банкротом, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора аренды, направив письменное уведомление Арендодателю о прекращении Договора аренды не позднее чем за 10 (десять) дней до даты прекращения. В этом случае Обеспечительный взнос и имеющаяся переплата по Договору аренды подлежат возврату Арендатору.

9. Страхование.

9.1. На весь Срок аренды Арендатор обязан осуществить следующие виды страхования:

9.1.1. Страхование ответственности Арендатора перед третьими лицами, возникающей из-за причинения вреда жизни и здоровью в результате коммерческой деятельности Арендатора в арендуемом Помещении и в Здании;

9.1.2. Страхование арендуемого Помещения, в том числе, внутренней отделки, оборудования и инженерных систем от рисков утраты (гибели), повреждения в результате:

(а) пожара, а также при проведении правомерных действий по его ликвидации;

(б) взрыва различного происхождения;

(в) аварии систем отопления, водопровода, канализации, а также внутренних водостоков, в том числе, при проведении правомерных действий по их ликвидации.

Выгодоприобретателем по договору страхования, указанному в пункте 9.1.2, должен быть указан Арендодатель.

9.2. Договор страхования имущества должен содержать условие об исключении права страховщика по договору имущественного страхования на суброгацию в случаях, когда это предусмотрено договором страхования.

9.3. В случае проведения отделочных или иных строительно-ремонтных работ Арендатор обязан до начала проведения этих работ застраховать свою ответственность перед третьими лицами по обязательствам, возникающим при причинении вреда при проведении строительно-монтажных работ в Здании и в Помещении.

9.4. Страховая сумма по заключенным договорам страхования должна быть не менее 1000 (одна тысяча) долларов США за 1 (один) квадратный метр Помещения по каждому страховому случаю.

9.5. Арендатор обязан заключить договоры страхования, указанные в п.п. 9.1.1 и 9.1.2 в пятнадцатидневный срок с даты подписания настоящего Договора и предоставить Арендодателю копии указанных страховых полисов и документов по их оплате.

9.6. Срок действия договоров страхования не может быть менее 11 (одиннадцати) месяцев. Арендатор обязан ежегодно, на протяжении всего срока аренды перезаключать договоры страхования и предоставлять Арендодателю копии договоров страхования и документов, подтверждающих оплату страховой премии.

10. Применение законодательства и порядок разрешения споров

10.1. Настоящий договор регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Стороны определили, что все споры и разногласия которые могут возникнуть между сторонами из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются, насколько это возможно, путем согласований и переговоров.

Если Стороны не придут к соглашению в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения одной из сторон уведомления другой Стороны о наличии и предмете спора, то все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего договора и/или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или неисполнительности, подлежат решению в Арбитражном суде Красноярского края.

11. Полнота договора

11.1. Договор аренды представляет собой полную договоренность между Сторонами применительно к его предмету и не может изменяться или исправляться, кроме как на основании письменной договоренности Сторон, если иное не установлено Договором аренды.

11.2. Все приложения к Договору аренды являются его неотъемлемой частью.

Приложение №1 – Правила Торгово-развлекательного комплекса;

Приложение №2 – Акт приема-передачи помещения;

Приложение №3 – Профиль деятельности Арендатора;

Приложение №4 – Выкопировка из Кадастрового паспорта;

Приложение №5 - Состав и порядок оплаты Переменной арендной платы;

Приложение №6 - Регламент обустройства Помещения;

Приложение № 7 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности;

Приложение № 8 – Форма Акта снятия показаний приборов учета;

Приложение № 9 – Форма Акта «Расчет переменной арендной платы»;

Приложение № 10 - Разделительная ведомость разграничения ответственности и затрат при проведении строительно-монтажных и отделочных работ и монтажа инженерных систем.

12. Уступка прав и обязанностей по Договору

12.1. Арендатор не имеет права передавать права и обязательства по настоящему Договору аренды без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендатор не имеет права передавать помещение или его часть в субаренду.

12.2. Настоящим Арендатор дает свое согласие на то, что Арендодатель вправе передать свои права по Договору аренды третьим лицам. Срок, в течение которого Арендодатель обязан уведомить Арендатора о предстоящей перемене кредитора по Договору аренды, а также предоставить Арендатору, заверенные Арендодателем копии документов, подтверждающих переход прав (требований) по Договору аренды к новому кредитору, составляет не более 3-х рабочих дней с дня подписания документов о перемене кредитора по Договору аренды.

12.3. При привлечении денежных средств Арендодатель имеет право передавать кредитору или его правопреемникам имущественные права Арендодателя по Договору аренды в залог в обеспечение исполнения своих обязательств. Настоящим Арендатор выражает свое согласие на право Арендодателя передавать имущественные права Арендодателя по Договору аренды в залог третьим лицам.

13. Конфиденциальность

13.1. Каждая из сторон рассматривает Договор аренды и содержание его положений, равно как и любые иные сведения, полученные от другой стороны как конфиденциальную информацию и не разглашает такую информацию третьим лицам, за исключением должностных лиц и уполномоченных представителей каждой из сторон, без предварительного письменного согласия другой Стороны. Несмотря на вышеизложенное, положения настоящей статьи не распространяются на случаи, когда какая – либо информация:

(а) должна представляться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации; либо (б) становится достоянием гласности через другие источники помимо сторон или их должностных или уполномоченных представителей; в) требуется для предоставления в кредитные учреждения.

13.2. Стороны отдельно оговаривают, что положения настоящей статьи будут сохранять силу и являться обязательными для сторон как в течение всего срока действия Договора аренды, так и в течение 5 (пяти) лет с момента истечения или досрочного прекращения.

14. Форс-мажор

14.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или не надлежащее исполнение своих обязательств по Договору аренды, если это является результатом действия форс-мажорных обстоятельств, наступивших после даты подписания Договора аренды. Форс-мажорные обстоятельства определяются как события или обстоятельства, находящиеся вне пределов разумного контроля сторон, и включают наводнения, землетрясения, ураганы, пожары, и другие стихийные бедствия, бунты, забастовки, войны, военные действия, а также решения государственных органов, нормативные акты/ или решения антимонопольных органов Российской Федерации.

14.2. В случае если какие-либо форс-мажорные обстоятельства непосредственно влияют на срок исполнения обязательств по Договору аренды, такой срок продляется на время действия соответствующих обстоятельств.

14.3. В случае наступлений форс-мажорных обстоятельств пострадавшая сторона обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней в письменном виде уведомить другую сторону о характере указанных обстоятельств и предполагаемой продолжительности их действия. Сторона, не направившая своевременно такое уведомление другой стороне, теряет право ссылаться на указанные форс-мажорные обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности за неисполнение обязательств по Договору аренды, и обязана возместить другой стороне убытки, причиненные с таким не извещением или не своевременным извещением (за исключением случаев, когда само такое обстоятельство препятствует сообщению).

14.4. В случае если любая из сторон не в состоянии выполнять любые обязательства по Договору аренды ввиду наступления форс-мажорных обстоятельств, стороны проводят консультации в целях поиска возможностей разрешения проблем, возникших в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств, указанных в настоящей статье.

15. Прочие условия

15.1. Договор аренды составляется в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых для Арендодателя, один для Арендатора.

15.2. Все положения, не урегулированные Договором аренды, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

15.3. Все изменения и дополнения настоящего Договора действительны, если они совершены Сторонами в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором.

15.4. Все уведомления, требуемые или допустимые в соответствии с настоящим Договором аренды, представляются в письменном виде и считаются надлежащим образом направленными и доставленными одной из Сторон, если они направляются по почте по нижеуказанному почтовому адресу или по такому другому адресу, который может периодически сообщаться одной из Сторон другой Стороне в письменном виде, либо вручаются лично другой Стороне. В случае изменения почтового адреса Сторона обязана немедленно направить другой Стороне соответствующее уведомление с указанием нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по прежнему адресу, считается надлежащим образом полученной.

15.5. В случае передачи Арендодателем всех или части своих полномочий Управляющей компании и/или Администрации Торгового центра уведомления и сообщения Арендатора врученные такой Управляющей компании или Администрации Торгового центра, считаются врученными Арендодателю надлежащим образом, а в случаях, когда по настоящему Договору требуется подписание двухстороннего Акта, за исключением Акта приема-передачи/возврата Помещений и Актов сверки, то Акты подписанные Арендатором с Управляющей компанией или Администрацией Торгового центра считаются подписанными Арендодателем и имеют для него обязательную силу.

15.6. Стороны обязаны своевременно извещать друг друга о реорганизации, изменении наименования или реквизитов, а также об изменении своего места нахождения (юридического адреса) и почтового адреса, номеров телефонов, телефаксов, а также банковских реквизитов.

15.7. Подписывая настоящий Договор Арендатор гарантирует свою полную правоспособность и дееспособность, а также подтверждает, что перед заключением настоящего Договора сторонами проведены равноправные переговоры. Арендатор подтверждает, что содержание условий настоящего Договора определено и согласовано обеими сторонами в равноправном режиме и Арендатор принял бы такие условия субаренды в любом другом здании и помещении в соответствии с пунктом 3 статьи 428 Гражданского кодекса Российской Федерации.

16. Подписи сторон

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «БАЛС»

Адрес местонахождения: 119048, г. Москва, ул.

Ефремова, д. 20

ОГРН 1137746795174

ИНН/КПП 7704843610/770401001

Р/С 40701810601200000085

Банк: ОАО «АЛЬФА-БАНК»

К/С 3010181020000000593, БИК 044525593

Тел.: (495) 22-61-14, факс: (495) 221-61-15

Генеральный директор

М.П.



/Чубарева Е.П./

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель

Ефременко Ирина Владимировна

Адрес регистрации: 660130, г. Красноярск, ул.

Е.Д. Стасовой, д.40 «А», кв.20

ОГРНИП 315246800048960, ИНН 246306956589

Паспорт серии 0410 №957427, выдан 15.05.2010

Отделом УФМС России по Красноярскому краю

в Октябрьском р-не гор. Красноярска

Код подразделения 240-006

М.П.

/Ефременко И.В./

ПРАВИЛА ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Помещение должно использоваться Арендатором строго в целях, предусмотренных разрешенным использованием и Профилем деятельности, оговоренными в Договоре Аренды, а также в соответствии с прилагаемыми документами Арендатора. Арендатор обязуется вести свою коммерческую деятельность в соответствии с ассортиментным перечнем товаров и/или услуг, согласованных в настоящем Договоре аренды. Арендатор обязуется обеспечить в Помещении представление ассортимента товара и/или услуги, согласованных с Арендодателем в полном объеме. Изменение или дополнение ассортимента возможно только с письменного согласования Управляющей компании.

1.2. Деятельность каждого Арендатора должна осуществляться в соответствии с нормами действующего законодательства, нормами и правилами, регламентированными, общими и индивидуальными для каждого предприятия правилами. Арендатор организует ведение торговли в соответствии с требованиями действующего законодательства, регулирующего деятельность арендатора в Здании, в соответствии с разрешенным использованием и Профилем деятельности. В случае возложения штрафных санкций за нарушение в работе предприятия Арендатора на Арендодателя виновный Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки в полном объеме, в том числе, репутационный вред, понесенный последним.

1.3. До момента начала ведения коммерческой деятельности в Помещении, Арендатор обязан предоставить Управляющей компании копии всех правоустанавливающих и разрешительных документов. Предварительную документацию на право осуществления торговой деятельности Арендатор обязан получать своевременно, своевременно и за свой счет. Копии этих документов Арендатор должен предоставлять Управляющей компании сразу после их получения или продления. Арендодатель/Управляющая компания оставляет за собой право приостановить торговую деятельность Арендатора на территории Здания, если у последнего отсутствуют необходимые для этого по законодательству документы. В случае проведения плановой или внеплановой проверки контролирующими органами Арендатор обязан немедленно поставить в известность Управляющую компанию.

2. РЕЖИМ РАБОТЫ

2.1. Арендатор должен обеспечивать непрерывный режим работы Арендатора в Помещении, по установленному Управляющей компанией режиму.

Режим работы Арендаторов может быть изменен после предварительного письменного согласования с Управляющей компанией. Арендатор имеет право после предварительного письменного согласования с Управляющей компанией увеличить время работы Помещения Арендатора. Предложения об изменении режима работы, Арендатор должен направить в Управляющую компанию на согласование. Арендатор обязан принять необходимые меры по организации выхода всех посетителей из Помещения после окончания времени работы Помещения Арендатора, для обеспечения закрытия Здания. Вход для доступа посетителей в Здание будет открыт в соответствии с режимом, установленным Управляющей компанией.

2.2. Закрытие Помещения для доступа посетителей в рабочее время Здания, в том числе, закрытие на перерывы допускается только с письменного разрешения Управляющей компании и при наличии таблички, информирующей посетителей о закрытии.

Информационная табличка должна быть выполнена на профессиональном уровне с применением качественных материалов, размещаться на видном для посетителей месте и содержать информацию о причине закрытия, с указанием времени закрытия и открытия. Количество и продолжительность перерывов должны быть согласованы с Управляющей компанией в письменной форме. Перерывы в режиме работы Арендуемого помещения могут быть согласованы в случае необходимости, обусловленной особенностями функционирования предприятия на арендованной площади. В этом случае, Арендатор обязан предоставить в Управляющую компанию предварительно согласованный график закрытия на перерывы для согласования минимум за 10 дней до планируемой даты изменения этих изменений. Общее время перерывов за один рабочий день не должно превышать 1 часа.

3. ПОЛЬЗОВАНИЕ МЕСТАМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

3.1. Всё пространство Мест общего пользования и Прилегающая территория (пешеходные дорожки, пожарные подъездные дороги, входы и выходы, коридоры, проходы, вестибюли, залы, лифты, эскалаторы, лестничные площадки и т.д.) не должны иметь препятствий или заграждений, в том числе временного характера. Арендатору, его представителям, подрядчикам и гостям запрещается создавать какие-либо заграждения, препятствующие свободному проходу. Запрещается закрывать или чем-либо заставлять двери, стеклянный атриум, окна и другие конструкции, которые отражают и пропускают свет в залы, коридоры и другие Места общего пользования в пределах границ Здания. Арендаторы, а также их представители, подрядчики и поставщики не должны создавать какую-либо общую площадь для того, чтобы производить там работы по упаковке, выставлять товары, ставить стеллы и рекламные стойки, инвентарь, инструмент и другое оборудование без предварительного письменного разрешения Управляющей компании. Ни при каких обстоятельствах Арендатор не должен хранить и размещать продукцию и товар, оборудование или какой-либо инвентарь вне пределов арендуемого помещения без письменного согласования с Управляющей компанией.

3.2. Весь товар в Арендуемых помещениях, не имеющих подсобных помещений, должен быть

обратно размещен на торговом оборудовании. Излишки товара должны быть аккуратно складированы вне зоны видимости посетителей.

3.3. Арендатор не вправе устанавливать в Здании какие-либо автоматы для продажи чего-либо без предварительного письменного согласия Управляющей компании

3.4. Запрещается вносить и использовать на территории Здания велосипеды, авто-мотосредства и другие средства передвижения.

3.5. На территории Здания запрещено нахождение животных.

3.6. Продажа и употребление алкогольных напитков на территории Здания запрещается, за исключением мест, специально отведенных Управляющей компанией для этих целей.

3.7. Парковка Торгового центра предназначена для стоянки автотранспорта посетителей. Управляющей компанией могут быть разработаны правила, дополнительно регламентирующие стоянку личного автотранспорта сотрудников Арендаторов. Ответственность за сохранность припаркованных машин и все риски, связанные с этим, несут владельцы данного автотранспорта.

3.8. Санитарно-техническое оборудование и фурнитуру, установленные в местах общего пользования, запрещается использовать в каких-либо других целях, кроме их прямого назначения. Для мытья посуды, фруктов, овощей и т.п. разрешено пользоваться только санитарно-техническим оборудованием в местах указанных Управляющей компанией.

4. ТРЕБОВАНИЯ К ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ

4.1. Торговое, технологическое и иное оборудование Арендатора, а также само Аренднуемое помещение должны иметь привлекательный внешний вид, в том числе, не иметь видимых механических и иных повреждений, обслуживаться и ремонтироваться, а также эксплуатироваться в соответствии с нормами охраны труда, техники безопасности, правилами пожарной и электробезопасности. Арендатор за свой счет обеспечивает необходимое и своевременное обслуживание и ремонт Помещения и оборудования, находящегося в нем. Арендатор обеспечивает установку дополнительного оборудования, а также поддерживает его в надлежащем и привлекательном состоянии для посетителей в течение всего срока Аренды. Арендаторы, имеющие оборудование в Помещении Аренднуемого помещения (кондиционеры, вентиляционные установки и т.п.) обязаны своевременно обеспечивать все необходимое обслуживание и ремонт самостоятельно и за свой счет.

4.2. Управляющая компания оставляет за собой право производить осмотр Помещения, в составе которого, в которую входят уполномоченные лица Управляющей компании и представитель Арендатора. По результатам проведения осмотра составляется Акт, который подписывается двумя сторонами. Арендатор обязан в течение 14 дней с момента передачи Акта осмотра представителю Арендатора устранить все замечания, указанные в Акте. При невозможности соблюдения установленных сроков Арендатор должен обосновать и в письменной форме согласовать с Управляющей компанией перенос сроков устранения замечаний.

4.3. Арендатору запрещается использовать занавеси, жалюзи, тонированные покрытия, пленки и другие экраны, а также размещать любого рода информацию (плакаты, щиты, транспаранты, объявления и т.п.) на окнах, остекленных поверхностях и витражах Помещения без письменного согласования Управляющей компанией.

4.4. Арендатору запрещается в Помещении (в подсобном помещении и торговом зале) проводить строительные-монтажные работы, в том числе, возводить различного вида надстройки, перегородки без предварительного согласования с Управляющей компанией. Все работы должны производиться в соответствии с «Положением об устройстве помещения». При производстве в Помещении, согласованных с Управляющей компанией работ, обязательно присутствие ответственного лица от Арендатора. Все виды работ, производимых в Помещении общего пользования или видимых из Мест общего пользования должны производиться по согласованию с Управляющей компанией в часы, установленные Управляющей компанией. При проведении работ все материалы и инструменты должны находиться вне зоны видимости из Мест общего пользования. Работы по устранению аварийных ситуаций, в пределах эксплуатационной ответственности Арендатора, организуются и проводятся им самостоятельно. Арендатор информирует Управляющую компанию о фактах возникновения аварийных ситуаций и принимаемых мерах. Регламентные работы по обслуживанию технологического оборудования в пределах эксплуатационной ответственности Арендатора планируются и выполняются Арендатором самостоятельно с учетом требований к организации работ по «Регламенту устройства помещения». Ни при каких обстоятельствах люди не должны быть закрыты в помещениях с использованием запорных устройств без возможности их выхода оттуда самостоятельно.

4.5. Арендатору запрещается изменение согласованного дизайна Помещения (оформление витрин и внутреннего пространства), первоначального плана расстановки торгового оборудования в Помещении, внесенного со стороны Мест общего пользования, без письменного согласования Управляющей компании.

4.6. Арендатор должен держать освещенными Помещение, витрины, вывески и т.п. в течение всего времени Здания. После закрытия Помещения все освещение, за исключением дежурного, и рекламная вывеска должны быть выключены. Арендатор обязан поддерживать рекламную вывеску и осветительные приборы в рабочем состоянии. В случае выхода из строя светового рекламного оборудования Арендатор обязан в течение 10 рабочих дней устранить имеющиеся неисправности.

4.7. Арендатор не должен производить и позволять производить любой шум, доставляющий дискомфорт другим Арендаторам и посетителям Здания, посредством игры на музыкальных инструментах, радиотрансляцией, переговорными устройствами, шумом немзыкального характера, свистом, пением и т.д. Максимальное оформление внутри Аренднуемого помещения не должно превышать по силе звучания общее

на капитальное оформление Здания.

4.8. Запрещается создавать препятствия нормальному функционированию инженерных систем и коммуникаций: системам пожаротушения, вентиляции, отопления, кондиционирования, электроснабжения, охранной сигнализации и т.д. Арендатор не имеет права без письменного согласования с Управляющей компанией устанавливать, подключать и использовать электроприборы, удлинители (кроме сетевых фильтров), механизмы и оборудование, превышающие мощностью технологические возможности электрической сети Помещения, а также дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру. Арендатор не имеет права использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использовать воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды). Арендатор не имеет права вносить любые изменения в инженерные системы или производить перенос инженерных коммуникаций без предварительного письменного согласования с Управляющей компанией.

4.9. Арендатор не имеет права подключать и использовать оборудование, не имеющее технических характеристик (свидетельств, сертификатов), не отвечающее требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам.

4.10. Арендатор не вправе устанавливать какие-либо прямо-передающие устройства на кровле Здания, на внешних стенах Помещения, в Местах общего пользования и других местах в пределах границ Здания.

4.11. Управляющая компания примет меры для заблаговременного оповещения Арендаторов об возможном отключении городских коммунальных систем, если данный факт будет известен Управляющей компании, но она не несет ответственности за какой-либо ущерб, причиненный электронному, механическому оборудованию, а также любой другой ущерб, причиненный в результате такого отключения.

4.12. Сотрудникам Арендатора и его посетителям запрещается готовить, подогревать, хранить продукты питания и принимать пищу в Помещении и в Местах общего пользования Здания, за исключением тех мест, которые предназначены для этого.

4.13. Арендатор обязан строго соблюдать требования пожарной безопасности внутри Помещения и в Местах общего пользования в соответствии с требованиями действующего законодательства. Если Арендатором не представлены в Управляющую компанию документы о назначении Помещения, то ответственным за пожарную безопасность в Помещении является руководитель организации Арендатора. В случае причинения ущерба Помещению, Зданию, имуществу других Арендаторов или обслуживающих компаний Здания в результате пожара, возникшего по вине Арендатора, Арендатор несет ответственность за убытки и возмещает их потерпевшей стороне. Запрещено использование в Помещении электронагревательных приборов (кипятильников, электрочайников, микроволновых печей, холодильного и прочего оборудования). Помещение должно быть оснащено первичными средствами пожаротушения и оборудовано, согласно действующим нормам и правилам пожарной безопасности. В Помещении приказом руководителя организации Арендатора должны быть назначены ответственные лица за безопасную эксплуатацию электроустановок и противопожарное состояние Помещения, имеющие действующие удостоверения по пожарной и электробезопасности. Копии действующих приказов о назначении ответственных и копии действующих удостоверений должны быть переданы в Управляющую компанию в течение двух недель со дня открытия Помещения для ведения коммерческой деятельности. Арендатор обязуется выполнять дополнительные распоряжения по пожарной безопасности в Здании и на Прилегающей территории, издаваемые Управляющей компанией.

4.14. Арендатор за свой счет обязан установить в Помещении прибор учета электроэнергии и воды в соответствии с Правилами организации коммерческого учета (при ее наличии в Помещении).

Для учета электрической энергии (мощности) применяются приборы учета с классом точности 1,0 и выше. Приборы учета соответствующие требованиям на момент заключения договора аренды могут быть использованы до истечения установленного для них межповерочного интервала либо до момента выхода таких приборов учета из строя или их утраты, если это произошло до истечения межповерочного интервала либо после выхода приборов учета из строя или их утраты, такие приборы учета подлежат замене на приборы учета с требуемыми метрологическими характеристиками.

Коммунальные платежи рассчитываются согласно Договору аренды.

Обо всех дефектах или случаях отказов в работе счетчиков Арендатор обязан немедленно поставить Управляющую в известность. Нарушение пломбы на счетчике, если это не вызвано действием непреодолимой силы, является незаконной силой учет энергоресурсов, осуществленный данным расчетным счетчиком.

Поверенный счетчик должен иметь на креплении кожуха пломбу организации, производившей поверку (испытатель), а на крышке колодки зажимов счетчика пломбу(ы) Арендодателя. Также пломбируются трансформаторы тока измерительного комплекса. На измерительный комплекс с трансформаторами тока Арендатор предоставляет Арендодателю паспорт-протокол измерительного комплекса.

Факт опломбирования измерительного комплекса отражается в акте опломбировки за подписью представителя Арендатора и Арендодателя.

На вносе установленных счетчиках электрической энергии должны быть пломбы государственной поверки, действительны не более 12 месяцев.

4.15. Арендатор должен установить правила отключения электрооборудования в случае возникновения аварии, а также по окончании рабочего дня. Постоянно в течение установленного рабочего времени Арендатора должно использоваться Помещение в целях разрешенного использования, применять только сертифицированное и исправное электрооборудование, не перегружать электрическую сеть Помещения

оборудованием сверх максимального значения установленной мощности, определенного в Приложении №2 к настоящему договору.

5. ТРЕБОВАНИЯ К СОТРУДНИКАМ АРЕНДАТОРОВ

5.1. Курение сотрудниками Арендатора на территории Здания запрещается, за исключением мест, специально отведенных Управляющей компанией для этих целей.

5.2. Сотрудникам Арендаторов запрещено находиться на территории Здания в состоянии опьянения, наркотического опьянения, а также опьянения иного происхождения.

5.3. Арендатору, его сотрудникам и подрядчикам запрещается совершать какие-либо действия в интересах общего пользования или в Помещении, причиняющие или несущие угрозу причинения ущерба, или неудобства посетителям, Управляющей компании, другим Арендаторам или обслуживающему персоналу Здания, а также нанести урон репутации Здания. Управляющая компания оставляет за собой исключительное право вывода с территории Здания и недопущения в Здание лиц, которые, по мнению Управляющей компании, могут нанести ущерб безопасности, репутации или интересам Здания.

5.4. Сотрудники Арендатора должны проявлять вежливость и соблюдать этические нормы при общении. Некорректные высказывания, нецензурная брань, оскорбления, проявление расизма и этнокультурных высказываний, унижение человеческого достоинства со стороны сотрудников Арендатора, его подрядчиков, поставщиков, представителей служб инкассации и прочих представителей в Здании, инвентарей, сотрудников других Арендаторов, сотрудников обслуживающих компаний Здания и Управляющей компании недопустимы. При выявлении таких случаев, сотрудникам допустивших некорректные действия доступ на Здание будет запрещён.

5.5. Персонал Арендаторов должен иметь опрятный внешний вид.

5.6. Арендатор обязан довести до своих сотрудников требования Правил для Арендаторов и обеспечить их выполнение.

6. НАЁМ РАБОТНИКОВ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ ЗДАНИЯ

6.1. Арендаторы не имеют права нанимать, брать на работу, на субподряд кого-либо из персонала Управляющей компании или компаний, обслуживающих Здание, для любых целей, без предварительного письменного согласия Управляющей компании.

6.2. Арендатору запрещается использовать в своих целях и интересах инвентарь и оборудование, принадлежащие Управляющей компании и компаниям, обслуживающим Здание, без письменного разрешения Управляющей компании.

7. ЗАВОЗ ТОВАРА И ОБОРУДОВАНИЯ, ПРАВИЛА ТРАНСПОРТИРОВКИ

7.1. Поставка товара в Помещение разрешена через зоны определённые Управляющей компанией в установленном порядке.

7.2. Стоянка автотранспорта для разгрузки товаров разрешена на период не более 1 часа. Арендаторы обязаны предоставить персонал в достаточном количестве для обеспечения быстрой погрузки и разгрузки товаров. Автомобили, запаркованные на автостоянке и оставленные после разрешенного времени для производства поставок, а также мешающие нормальному и безопасному функционированию Здания, могут быть эвакуированы с прилегающей территории с отнесением всех произведенных расходов на владельца автотранспорта.

7.3. Разгрузка товара осуществляется только в присутствии представителя Арендатора и при наличии его действующего пропуска образца, установленного Управляющей компанией.

7.4. Все поставки должны совершаться исключительно через предназначенные для этого проходы, определённые Управляющей компанией и не должны создавать препятствий для свободного перемещения посетителей в Здании. Арендаторы должны информировать своих поставщиков о порядке проведения погрузочно-разгрузочных работ на территории Здания. Арендатор обязан следить за тем, чтобы все представители, доставляющие и забирающие грузы с территории Помещения, соблюдали все дорожные сигналы и указатели, установленные в Здании и на Прилегающей территории, и соблюдали требования данных Правил. Запрещено нарушать и блокировать подъездные пути к Зданию. Любой транспорт, нарушивший установленный распорядок, может быть не допущен на Здание уполномоченной Службой Безопасности Здания. Арендатор обязан весь полученный товар разместить в складских помещениях и на торговом оборудовании в Помещении. Процесс приема товара, его разбор и раскладка в Помещении не должны мешать функционированию, как самого Помещения, так и Зданию, в том числе, свободному проходу обслуживающего персонала и посетителей. Обо всех возможных изменениях в маршрутах движения товара Управляющая компания будет уведомлять Арендаторов письменно.

7.5. Ввоз/вывоз оборудования, строительных и иных материалов, а также вывоз товара производится только с письменного разрешения Управляющей компании.

7.6. Арендатору запрещено допускать перегрузку на полы, и он должен заранее информировать Управляющую компанию о предстоящих поставках крупногабаритных и тяжёлых предметов в Помещение. При отсутствии предварительного письменного согласия Управляющей компании, Арендатор, его представители, сотрудники, подрядчики, гости не могут привозить в Здание или вывозить из Здания, а также собирать, возводить или перемещать любые крупногабаритные предметы, которые могут нанести повреждения Зданию и имуществу Арендодателя. Все перемещения или ввоз/вывоз крупногабаритных предметов должны производиться в часы, определяемые Управляющей компанией.

7.7. Управляющая компания оставляет за собой право производить осмотр всех грузов, которые

и Здания, а также не допускать грузы не соответствующие настоящим Правилам или условиям аренды, доставленные без надлежащей документации и представляющие потенциальную опасность.

7.8. Управляющая компания не несет ответственность за несчастные случаи и увечья сотрудников Арендатора на территории Здания при проведении погрузочно-разгрузочных работ. Арендатор своими силами организует погрузо-разгрузочные работы на территории Здания. Соблюдение правил безопасности и требований Арендатора при проведении этих работ является обязанностью Арендатора.

7.9. На территории Здания, Арендатору, его представителям и другим лицам, осуществляющим транспортировку товаров, запрещается использовать ручные тележки, не оборудованные резиновыми колесиками и боковыми протекторами. Все другие транспортировочные приспособления, которые Арендатор использует в Здании, должны быть снабжены резиновыми покрышками, ограничителями и другими приспособлениями для безопасности подобного типа механизмов. Использование Арендатором для проведения погрузо-разгрузочных работ тележки, принадлежащей Управляющей компании возможно только по согласованию с Управляющей компанией. Запрещается использовать для проведения погрузо-разгрузочных работ товарные тележки, предназначенные для обслуживания посетителей Здания. Запрещается использование тележек и иного оборудования не по назначению. Запрещается использование любых тележек на эскалаторах.

8. ПРОВЕДЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ

8.1. Все инвентаризации Арендатор обязуется проводить только в нерабочие часы Здания. Арендатор обязан заблаговременно, не позднее 5 дней до планируемой даты начала инвентаризации, обратиться в Управляющую компанию с заявкой на её проведение. В заявке должны быть указаны сроки проведения и список сотрудников, задействованных в инвентаризации. При несоблюдении согласованных сроков проведения инвентаризации ответственный представитель Арендатора обязан согласовать с Управляющей компанией иные действия по её проведению.

9. УБОРКА ПОМЕЩЕНИЙ, ВЫНОС, СКЛАДИРОВАНИЕ И УТИЛИЗАЦИЯ ОТХОДОВ

9.1. Уборка в Местах общего пользования и на Прилегающей территории организуется Управляющей компанией.

9.2. Арендаторы обязуются поддерживать чистоту и привлекательный внешний вид как внутри, так и внешней стороны Помещения, включая фасады Помещения, витрины, рекламные конструкции, вывески. Арендатору разрешается проведение уборки Помещения в период его закрытия для обслуживания посетителей при обязательном соблюдении следующих требований:

- подзабор и слив воды осуществляются только в местах, определенных Управляющей компанией;
- уборка должна производиться с соблюдением санитарно-гигиенических норм;
- процесс уборки не должен мешать свободному проходу и создавать какие-либо неудобства.

• В исключительных случаях, при объективной необходимости, разрешается проведение поддерживающей уборки внутри Помещения в рабочие часы, при условии, что её проведение не будет препятствовать нормальному функционированию магазина Арендатора и причинять неудобства Посетителям.

9.3. Арендатору, его сотрудникам и подрядчикам запрещено приносить горючие, взрывоопасные вещества, химические и токсичные жидкости, материалы и вещества, кроме жидкостей и растворителей в количествах, предназначенных для проведения уборки в Арендуемом помещении. Использование чистящих средств, издающих сильные, неприятные запахи, запрещено без согласования с Управляющей компанией и в часы работы Здания.

9.4. Арендатору запрещается сбрасывать в какие-либо коммуникации Здания любые вещества и отходы, содержащие нефте и масло-смазочные продукты, ядовитые или вредные вещества, а также твердые предметы, способные вызвать засор или стать источником опасности, причинить урон любым коммуникациям или сливной системе Здания.

9.5. Арендатору запрещается складирование отходов в Местах общего пользования и в любом другом месте на территории Здания или Прилегающей территории, кроме мест, определенных Управляющей компанией. Вынос мусора разрешен в часы определённые Управляющей компанией. Запрещается вынос мусора через Места общего пользования в часы работы Здания. Арендаторы должны выносить мусор с территории Помещения следующим образом: весь мусор помещается в пластиковые мешки одноразового использования, которые завязываются таким образом, чтобы мусор не просыпался на пол; затем мешки выбрасывают в контейнер, который находится в специально отведенном месте. Картонные коробки складировются отдельно от остальных отходов. Арендатору запрещено транспортировать выбрасываемый мусор и картонные коробки волоком по Местам общего пользования. Весь картон складировается на специально выделенной площадке указанной Управляющей компанией. Все картонные коробки должны быть разобраны и сложены в аккуратные стопки. Строительный и крупногабаритный мусор Арендатор должен вывозить с территории Здания своими силами и за свой счет.

Право собственности на отходы, образующиеся от ведения Арендатора коммерческой деятельности в Здании, к Арендодателю не переходит.

9.6. Мусорные контейнеры предоставляются Управляющей компанией только для отходов потребления. Запрещается оставлять в мусорных контейнерах отходы производства (только отходы V класса опасности).

9.7. Все ртутьсодержащие (люминесцентные, бактерицидные, натриевые и т.д.) отработанные лампы в день их замены должны быть аккуратно упакованы и переданы в Управляющую компанию для утилизации в соответствии с правилами обращения с опасными отходами этого вида. Запрещается хранить отработанные лампы в Помещении, выбрасывать их в мусорные контейнеры, предназначенные для сбора бытовых отходов.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К АРЕНДАТОРАМ, ИМЕЮЩИМ СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ВИДЫ ОТХОДОВ

10.1. Арендатор, имеющий специфические виды отходов (не подлежащие размещению на полигоне; подлежащие передаче специализированным организациям с целью переработки и/или обезвреживания), обязан самостоятельно заключить договор на вывоз и утилизацию данных видов отходов и предоставить в Управляющую компанию пакет всех необходимых документов регламентируемых действующим законодательством по обращению с отходами, в указанный Управляющей компанией срок.

10.2. Арендатор обязан организовать место временного хранения соответствующего вида отходов и обеспечить хранение данного вида отхода в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами.

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРЕДПРИЯТИЯМ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ

11.1. Сотрудникам Арендатора запрещается выходить в служебно-административные помещения, в том числе в служебные туалеты, в Места общего пользования Здания и на Прилегающую территорию в целях, предназначенной для приготовления продуктов питания, в фартуках и иной спецодежде.

11.2. Арендаторы обязаны держать включенной технологическую вентиляцию в период работы предприятия.

11.3. Все предприятия общественного питания обязаны проводить комплекс мероприятий по организации чистки и промывки технологического оборудования, шахт вытяжной вентиляции, системы канализации, в рамках своей эксплуатационной ответственности. Арендатор обязан предоставить в Управляющую компанию графики обслуживания оборудования и инженерных систем, в том числе, график обслуживания канализации и вентиляции, договор с организацией на утилизацию жира.

12. ОФОРМЛЕНИЕ ФАСАДА И РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМНОЙ ВЫВЕСКИ ПОМЕЩЕНИЯ

12.1. Все оформление Помещения, видимое из Мест общего пользования, должно быть выполнено профессионально с применением современных материалов и технологий и письменно согласовано с Управляющей компанией. Арендатор в срок не позднее двух дней до начала коммерческой деятельности обязан оформить фасад Помещения. При оформлении Помещения запрещается использование написанных от руки объявлений, плакатов, объявлений и любой другой информации, а также крепление каких-либо рекламных материалов и объявлений с помощью скотча на витражные конструкции и торговое оборудование, расположенное внутри Помещения.

12.2. Для оформления фасада Помещения, Арендатор должен предоставить на рассмотрение и согласование с Управляющей компанией «Дизайн-проект оформления фасада помещения» и одновременно пакет технической документации (электрическую, монтажную схемы, сертификаты и прочие документы).

12.3. В период проведения строительных, ремонтных и других работ по переоборудованию помещения требующих его закрытия запрещается оставлять витрины открытыми. Закрытие витрин производится в соответствии с требованиями «Регламента обустройства помещения».

12.4. Каждое помещение должно иметь информационную вывеску на витрине секции установленной Управляющей компанией формы, включающую: наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы, названия, юридического и фактического адресов, контактных телефонов и времени работы.

13. РЕКЛАМНАЯ И МАРКЕТИНГОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

13.1. Арендатор вправе использовать фирменное наименование Здания или его логотип в любой рекламе, связанной с его деятельностью в Здании по предварительному письменному согласованию с Управляющей компанией.

13.2. Арендатор обязан письменно согласовывать с Управляющей компанией распространение рекламной и иной информационной продукции в Местах общего пользования и на Прилегающей территории Здания. В случае письменного разрешения со стороны Управляющей компании, Арендатор обязуется выполнить все маркетинговые программы и рекламные акции в полном объеме, согласно заявке. Для согласования проведения рекламных и маркетинговых мероприятий Арендатор предоставляет в Управляющую компанию заявление на проведение рекламной акции по установленному образцу и дизайн-макет рекламных материалов в срок не позднее десяти дней до предполагаемой даты проведения мероприятия.

При проведении рекламной акции должны выполняться следующие требования:

- Промоутеры должны предлагать рекламную продукцию ненавязчиво, вести себя корректно и вежливо. Рекламная акция не должна создавать неудобства для посетителей и Арендаторов.
- Процесс распространения должен происходить строго в оговоренных местах, в установленное время. В случае невозможности проведения рекламной акции в установленное время необходимо предоставить в Управляющую компанию уточненный график.
- Промоутеры, осуществляющие распространение должны быть: не моложе 16 лет, в униформе, специально подготовленные, опрятно одетыми.
- Контроль за проведением мероприятия возлагается на ответственного сотрудника в арендуемой Помещении.

При нарушении данных требований Управляющая компания вправе приостановить проведение акции вплоть до ее прекращения. При систематическом нарушении условий проведения рекламных акций Управляющая компания оставляет за собой право отказать Арендатору в проведении каких-либо рекламных акций при следующем его обращении.

13.3. На территории Здания запрещены виды деятельности, препятствующие нормальному функционированию Здания, а именно:

- коммерческая и иная деятельность, на территории Здания не согласованная Управляющей компанией;
- сбор пожертвований;
- проведение митингов и различного рода розыгрышей и лотерей;
- религиозная, предвыборная и иные виды агитаций;
- деятельность, затрудняющая функционирование предприятий Арендаторов (связанная с преграждением проходов, загромождением витрин и т.д.);
- проведение опросов мнений арендаторов и посетителей представителями сторонних организаций.

Арендатор обязуется не заниматься на территории Здания рекламной и прочей деятельностью, противоречащей или ущемляющей интересы Управляющей компании и/или других Арендаторов, в том числе, не заниматься деятельностью, рекламирующей другие предприятия, магазины, продукцию или услуги, не представленные в Здании.

13.4. Запрещено производить профессиональную видео и фотосъемку на территории Здания без получения письменного согласования с Управляющей компанией.

13.5. Арендруемые Помещения к Новогодним праздникам должны быть украшены в срок не позднее 25 декабря с применением современных украшений и материалов на профессиональном уровне, демонтаж новогоднего оформления должен быть произведен не позднее 16 января.

14. БЕЗОПАСНОСТЬ

14.1. Арендатор, его сотрудники, представители, подрядчики и гости, находясь на территории Здания, обязаны выполнять положения и требования правил и инструкций, разработанных Управляющей компанией в рамках существующего законодательства, с целью обеспечения надлежащего уровня безопасности в Здании.

14.2. Обо всех случаях правонарушений на территории Здания, в том числе, и в Помещении, а также об обнаружении забытых, бесхозных вещей и подозрительных лиц Арендатор обязан незамедлительно информировать Службу безопасности и Управляющую компанию. До прибытия сотрудников Службы безопасности Здания запрещено самостоятельно производить любые действия с обнаруженным предметом.

14.3. Арендатор обязан передать в Управляющую компанию на хранение один полный комплект ключей от входных дверей Арендруемого помещения. Сданный в Управляющую компанию комплект запасных ключей, может использоваться только в случае возникновения чрезвычайных обстоятельств, создающих реальную опасность для жизни и здоровья посетителей, сотрудников Здания, а также возможного причинения ущерба имуществу, находящемуся в Здании. Комплект ключей от Арендруемого помещения Арендатор должен передать в Управляющую компанию в течение 5 дней с момента открытия секции (начала коммерческой деятельности). Никакие дополнительные замки или засовы любого вида не должны устанавливаться Арендатором на дверях или окнах, а также запрещается вносить видоизменения в существующие замки и запорные механизмы без предварительного письменного разрешения Управляющей компании. После истечения Срока аренды Арендатор обязан вернуть все находящиеся у него комплекты ключей от Помещения Управляющей компании. В случае обнаруженной замены замков Арендатор обязан сдать запасной комплект ключей от вновь установленного замка в Управляющую компанию.

15. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

15.1. Все сотрудники Арендатора, которые проходят в служебные помещения Здания или на его территорию в нерабочие часы, но во время, определенное Управляющей компанией для приемки товара, доставки Помещения к открытию и т.д., должны иметь пропуск установленного образца или документ, удостоверяющий личность, при наличии согласованной заявки/списка с указанием паспортных данных. Изготовление и выдача пропусков обеспечиваются Управляющей компанией после предоставления Арендатором письменной заявки, оформленной по установленному образцу. Временным работникам Арендатора после предоставления письменной заявки, Управляющая компания выписывает временные пропуска на срок не более одного месяца. Временный пропуск продлению не подлежит. Арендатор полностью отвечает за достоверность информации о сотрудниках, которую он подает для изготовления пропусков. В случае увольнения или перевода на другое место работы какого-либо сотрудника, Арендатор обязан изъять у него пропуск и передать его в Управляющую компанию. Управляющая компания контролирует посещение Здания сотрудниками, подрядчиками и гостями Арендатора достоверно. Они могут быть опрошены о цели визита, и по требованию сотрудников службы безопасности должны предъявить пропуск установленной формы или документ, удостоверяющий личность. Сотрудникам Арендатора запрещается проводить в служебные помещения Здания лиц, не имеющих пропусков установленного образца/паспорта, без разрешения Управляющей компании.

15.2. Нахождение сотрудников, представителей или подрядчиков Арендатора на территории Здания в период его закрытия для обслуживания посетителей запрещено без письменного согласования с Управляющей компанией. Арендаторы, сотрудникам которых необходимо остаться с определенной целью (проведение работ, инвентаризации и т.д.) после закрытия Здания, должны передать соответствующее заявление в Управляющую компанию. Письменное заявление должно быть подано минимум за 5 дней до даты проведения работ

указанием времени, списка лиц и уполномоченного лица Арендатора, ответственного за проведение работ.

15.3. Доступ в Здание может быть запрещен любому лицу, чье поведение или присутствие может нанести ущерб безопасности, репутации, а также интересам Управляющей компании и его Арендаторов.

15.4. Коды безопасности замков, установленных на дверях служебных помещений, являются строго конфиденциальной информацией и не могут быть сообщены кому-либо без письменного разрешения Управляющей компании.

15.5. Арендатор обязан обеспечить контролем доступа все эвакуационные выходы из Арендуемого им Помещения и подключить системы контроля доступа к системам пожарной безопасности комплекса для обеспечения безопасной эвакуации в случае возникновения чрезвычайной ситуации.

16. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ИНКАССАЦИИ

16.1. Инкассация Арендаторов производится в часы, согласованные Управляющей компанией, по маршрутам, согласованным Управляющей компанией.

16.2. Арендаторы обязаны требовать от своих поставщиков, оказывающих им инкассаторские услуги, исполнения требований Управляющей компании по порядку проведения инкассации на территории Здания. Арендатор обязан требовать от представителей инкассаторских служб, производящих обслуживание его территории на территории Здания, соблюдения дорожных сигналов и указателей, установленных на территории Здания. Представители инкассаторских служб и их автотранспорт не должны создавать потенциально опасных условий для посетителей и персонала Здания. Запрещено проводить инкассацию через любые пути и входы, кроме тех, которые определены Управляющей компанией. В случае изменения порядка проведения инкассации, Управляющая компания дополнительно уведомит об этом Арендаторов.

16.3. При нарушении поставщиками Арендаторов порядка проведения инкассации в Здании, Управляющая компания вправе прекратить доступ в Здание, сотрудникам допустившим такие нарушения.

17. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ СИТУАЦИИ

17.1. В случае общественных волнений, беспорядков и других обстоятельств, создающих потенциальную опасность для жизни и здоровья посетителей, сотрудников Арендатора, обслуживающих организаций и Управляющей компании, а также причинения ущерба имуществу, находящемуся в Здании, Управляющая компания оставляет за собой право приостановить доступ в Здание на период действия таких обстоятельств, а также их последствий. В чрезвычайных ситуациях, связанных с природными явлениями, политическими волнениями, военными действиями, авариями и т.д., Арендатор и его сотрудники должны строго соблюдать инструкции и указания Управляющей компании для принятия немедленных мер.

18. СОГЛАСОВАНИЯ

18.1. Заявки и иная корреспонденция, по вопросам входящим в компетенцию Управляющей компании, в письменной форме направляются в Управляющую компанию обозначено, с пометкой «в Управляющую компанию ТРК «КомсоМОЛЛЬ». При необходимости, помимо обезличенного обращения в Управляющую компанию, по административным, правовым, организационным вопросам текущей хозяйственной деятельности, возможно можно обращаться к Управляющему Торгового центра. Вся входящая корреспонденция, направляемая в Управляющую компанию, должна быть подписана руководителем организации Арендатора (Генеральным директором) или лицом, имеющим такие полномочия, подтвержденные доверенностью в установленной Управляющей компанией форме.

18.2. Вся корреспонденция принимается в рабочие дни с 09:00 до 18:00. Арендатору для получения согласования от Управляющей компании необходимо подавать заявки заблаговременно. Срок рассмотрения заявок зависит от полноты и конкретности документов на проведение работ, предоставляемых Арендатором.

18.3. Письменное согласование Управляющей компании, выданное Арендатору, может быть отозвано при неисполнении последним указанных в нём условий.

19. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АРЕНДАТОРА ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ

19.1. Ответственность Арендатора за нарушение настоящих Правил, в том числе величина штрафных санкций и порядок их взыскания, установлены Договором аренды.

19.2. Факт нарушения Арендатором настоящих Правил оформляется двухсторонним Актом, подписываемым Арендатором и Управляющей компанией. В случае, если Арендатор немотивированно отказывается от подписания указанного акта, Управляющая компания составляет односторонний акт, являющийся обязательной силой для Арендатора. При составлении одностороннего акта Управляющая компания может привлечь незаинтересованных лиц.

20. ИСПОЛНЕНИЕ

20.1. Настоящие Правила являются обязательными для исполнения всеми сотрудниками, поставщиками, подрядчиками и другими представителями Арендатора, выполняющими трудовые функции непосредственно связанные с коммерческой деятельностью Арендатора в Здании.

20.2. Арендатор обязан ознакомить с положениями настоящих Правил всех своих сотрудников и представителей, выполняющих трудовые функции в Здании.

20.3. Копия настоящих Правил должна находиться в Помещении и быть доступной для пользования персоналом Арендатора.

20.4. При заключении Арендатором договоров субаренды, Арендатор обязан установить для субарендатора положения настоящих правил в полном объеме. Субарендатор самостоятельно организует и осуществляет административно-хозяйственную деятельность своего предприятия на территории Здания, в рамках установленных правил, в том числе, самостоятельно получает все разрешения и согласования от Управляющей компании.

20.5. Управляющая компания оставляет за собой право вносить изменения и дополнения к существующим Правилам, а также другие разумные правила и инструкции, носящие как общий, так и индивидуальный характер, которые, по ее мнению, позволят улучшить функционирование Здания и его безопасность.

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «ВАЛС»



Чубарева Е.П./

М.П.

Арендатор:
ИП Ефременко И.В.

 / Ефременко И.В./
М.П.

АКТ
приема-передачи

г. Красноярск

«11» января 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВАЛС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Чубаревой Елены Павловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Ефременко Ирина Владимировна** (ОГРНИП 315246800048960, ИНН 246306956589), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий Акт о следующем:

1. Арендодатель передает во временное владение и пользование, а Арендатор принимает часть нежилого помещения № 3 (комната С2-1) с кадастровым номером: 24:50:0400147:26, далее именуемое «Помещение». Площадь передаваемого Помещения согласно техническому паспорту составляет 47 кв.м. Помещение находится в осях 10-11, 14-15, на 2-м этаже нежилого Здания, расположенного по адресу: 660032, г. Красноярск, ул. Белинского, д. 8.
2. Передаваемое Помещение находится в удовлетворительном состоянии, позволяющем использовать Помещение в соответствии с его назначением, указанным в договоре аренды.
3. Передаваемое помещение оборудовано стеклянными витринами, являющимися собственностью Арендодателя. Размер витрин в Помещении составляет 4,87 погонных метров.
4. В передаваемом помещении выполнены Арендодателем отделочные работы, выполнена укладка пола керамогранитной плиткой, стены с перегородками обшиты гипсокартонном и окрашены, тип потолка Грильято, установлено освещение, на входной группе установлены жалюзи с подъемным механизмом, смонтирована система пожаротушения, сигнализации и оповещения 1-го уровня, Помещение обеспечено точками подключения к коммуникациям электроснабжения, вентиляции и кондиционирования, система холодоснабжения в рабочем состоянии (установлен фанкойл).
5. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю по состоянию Помещения.
6. Настоящий акт составлен в 3-х экземплярах.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «ВАЛС»

М.П.



/Чубарева Е.П./

Арендатор:
ИП Ефременко И.В.

М.П.

/Ефременко И.В./

ПРОФИЛЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АРЕНДАТОРА

1. В арендуемом Помещении Арендатор осуществляет коммерческую деятельность по продаже женской одежды.
2. Арендатор осуществляет коммерческую деятельность в арендуемом Помещении под торговым наименованием «PERCEPTION».
3. Арендатор не вправе изменять торговое наименование, ассортимент торговых марок, а также специализацию коммерческой деятельности без уведомления и письменного согласования с Арендодателем, в противном случае Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора аренды в одностороннем порядке.

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «ВАЛС»

М.П.



/Чубарева Е.П./

Арендатор:
ИП Ефременко И.В.

М.П.

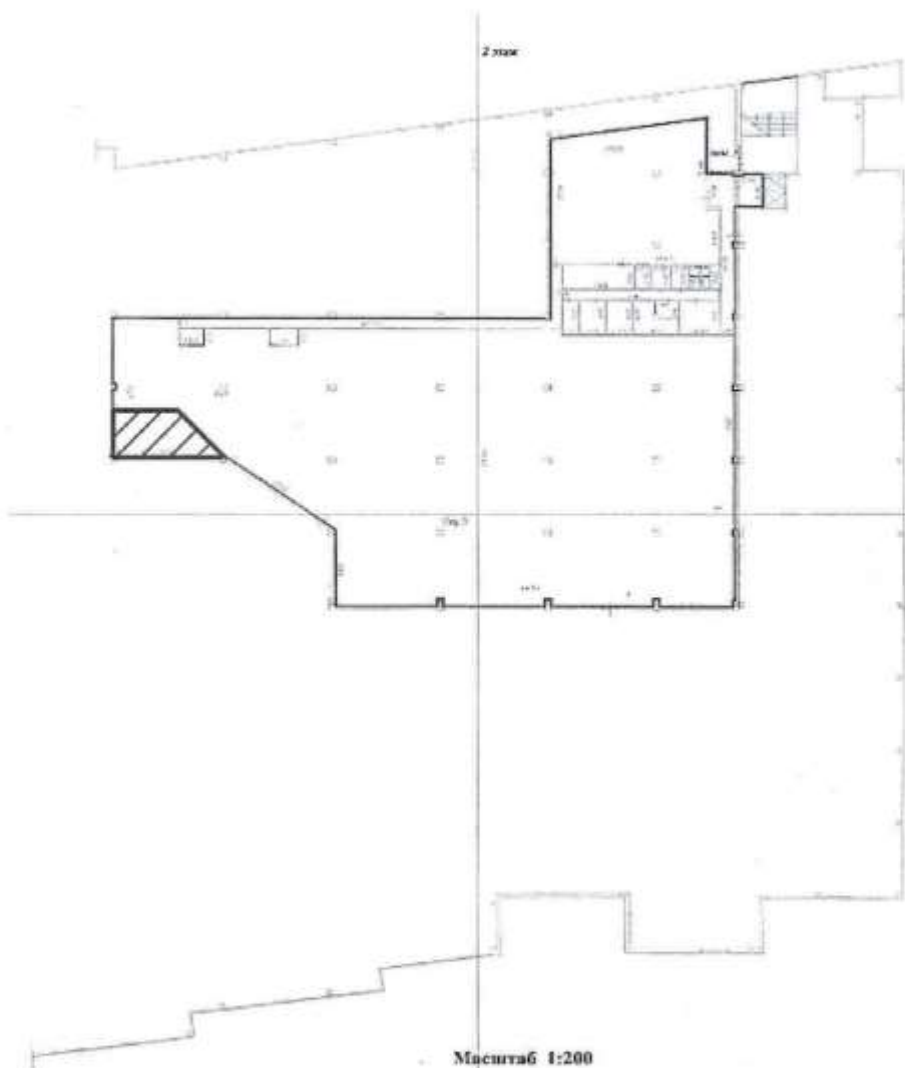
 / Ефременко И.В./

к Договору аренды № С2-1 от «11» января 2016 г.

Выкопировка из Кадастрового паспорта.
2 этаж



- передаваемая часть помещения № 3 (комната С2-1) общей площадью 47 кв.м.



Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «ВАЛС»


М.П. Чубарева Е.П./

М.П.

Арендатор:
ИП Ефременко И.В.


М.П. / Ефременко И.В./

М.П.

Состав и порядок оплаты Переменной арендной платы

Переменная Арендная плата – компенсация Арендатором затрат Арендодателя, связанных с обеспечением арендуемого Помещения и Мест общего пользования (МОП) Здания коммунальными услугами. Переменная арендная плата складывается из:

1. Стоимости электроэнергии (произведение количества и цены), потребленной Арендатором в арендуемом Помещении за отчетный период. Объем потребления электрической энергии (мощности) определяется на основании показаний измерительных приборов учета электрической энергии (мощности) и фиксируется в *«Акте снятия показаний измерительных приборов»* в присутствии представителей обеих сторон на последнее число текущего месяца по форме, указанной в **Приложении №8** к данному договору. При отсутствии приборов учета объем потребленной электроэнергии определяется путем применения расчетных методов исходя из установленной мощности токоприемников и часов работы. Стоимость электрической энергии (произведение количества и цены), потребленной Арендатором в арендуемом Помещении за отчетный период (месяц) рассчитывается исходя из объема потребленной электрической энергии (мощности) и предельного уровня нерегулируемых цен на электрическую энергию (мощность) соответствующей ценовой категории.

2. Стоимости потребленной в арендуемом помещении воды (*при условии их наличия в помещении*), при этом потребление определяется на основании показаний приборов учета, установленных в помещении Арендатором. При расчете стоимости использования канализации Стороны принимают, что объем водоотвода равен объему водопотребления, согласно приборам учета водоснабжения (горячее и холодное). Цена потребляемой воды/канализации определяется согласно тарифов соответствующих поставщиков.

3. Части стоимости *электроэнергии, водоснабжения, водоотведения, потребленных МОП Здания и прилегающей к Зданию территорией*, пропорционально доле Арендатора в затратах Арендодателя, связанных с обеспечением МОП, а также прилегающей к Зданию территории электроэнергией, водоснабжением, водоотведением за предыдущий месяц оказания услуг.

Затраты Арендодателя на энергоснабжение МОП направлены на обеспечение МОП Здания, включая санузлы и коридоры, и прилегающей к нему территории освещением, включая наружное освещение паркинга, входных групп, электроснабжение инженерных систем Здания (водяного пожаротушения, автоматического оповещения о пожаре, автоматического дымоудаления, электрооборудования канализационной насосной станции, оборудования теплового пункта, системы приточно-вытяжной вентиляции, системы кондиционирования, лифты, эскалаторы).

Пропорциональная доля Арендатора в затратах Арендодателя, связанных с обеспечением МОП, а также прилегающей к Зданию территории электроэнергией, водоснабжением, водоотведением, определяется по следующей формуле:

$$Д = Пп/Пз * 100, \text{ где}$$

Пп – фактическая площадь арендуемого Помещения, кв.м

Пз – арендопригодная площадь Здания, кв.м.

Д – доля Арендатора, %

Часть стоимости *электроэнергии, потребленной МОП*, определяется посредством умножения пропорциональной доли Арендатора на общую стоимость электроэнергии (мощности), потребленной в МОП Здания и на прилегающей к нему территории. Расчет стоимости *электроэнергии (мощности), потребленной в МОП Здания* производится по форме, указанной в **Приложении № 9 «Расчет Переменной арендной платы»**.

Часть стоимости *водоснабжения/водоотведения, потребленного в МОП Здания*, определяется посредством умножения пропорциональной доли Арендатора на общую стоимость водоснабжения/водоотведения, потребленного в МОП Здания. Расчет стоимости *водоснабжения/водоотведения, потребленной в МОП Здания* производится по форме, указанной в **Приложении № 9 «Расчет Переменной арендной платы»**.

4. Стоимости услуг по теплоснабжению в арендуемом Помещении пропорционально доле Арендатора в затратах, связанных с обеспечением теплоснабжения помещений, расположенных на территории Здания, за текущий месяц аренды.

Пропорциональная доля Арендатора в затратах, связанных с теплоснабжением помещений, расположенных на территории Здания, определяется по следующей формуле:

$$D = S/S1 * 100 \text{ где}$$

S - площадь арендуемого помещения, м²
 S1 – арендопригодная площадь Здания, кв.м
 D - доля Арендатора, %

Стоимость теплоснабжения, потребленного Арендатором, определяется путем умножения пропорциональной доли на общую стоимость теплоснабжения,

Расчет стоимости теплоснабжения, потребленного Арендатором производится по форме, указанной в Приложении № 9 «Расчет Переменной арендной платы».

Под арендопригодной площадью Здания Стороны, применительно к настоящему Договору, понимают совокупность основных площадей всего Здания, определенную на основании технической документации, выданной бюро технической инвентаризации г. Красноярск, которая равна 47 585,20 кв.м.

Переменная арендная плата оплачивается арендатором на основании счета Арендодателя и расчета, подготовленного по форме Приложения № 9 к настоящему Договору. Оплата Переменной арендной платы производится в течение 5 (пяти) дней с даты выставления Арендодателем счета на оплату.

Утверждено:

Арендодатель:
 Генеральный директор
 ООО «ВАЛС»


М.П.



Чубарева Е.П./

Арендатор:
 ИП Ефременко И.В.

М.П.

 / Ефременко И.В./

к Договору аренды № С2-1 от «11» января 2016 г.

**РЕГЛАМЕНТ
обустройства Помещений Арендатора Торгово-развлекательного центра
КомсомоЛЛ (г. Красноярск)**

Данный Регламент является обязательным для исполнения арендаторами Торгово-развлекательного центра КомсомоЛЛ (далее по тексту – ТРК). При подготовке проектной документации Обустройства Помещения Арендатора, Арендатор обязан исполнять требования настоящего Регламента, а также обеспечивать их выполнение проектировщиком, инженером проекта, подрядчиками и субподрядчиками.

Регламент направлен на обеспечение установленного уровня качества проектов и отделки помещений Арендаторов ТРК. Термин «Обустройство Помещения» в данном Регламенте также распространяется на все последующие выполняемые Работы Арендаторов в Помещении. Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке принять решение о внесении изменений и дополнений в настоящий Регламент. Такие изменения и дополнения доводятся до сведения Арендатора в течение пяти рабочих дней с момента их принятия Арендодателем и вступают в силу с момента такого уведомления.

Арендодатель может внести изменения в какую-либо часть Регламента по отношению к определенному Арендатору или группе арендаторов, однако подобное изменение Регламента не означает изменения для других арендаторов.

1. ПОРЯДОК ВЗАИМООТНОШЕНИЙ

1.1. Арендатор за свой счет выполняет работы по внутренней отделке Помещений, а также по монтажу инженерных систем и иного оборудования Помещений, осуществление которых необходимо для использования Помещений в соответствии с их назначением (далее по тексту – «Работы Арендатора»). Указанные Работы Арендатора осуществляются в соответствии с Рабочей документацией на основании подписанного Арендодателем Акта приема-передачи Помещения.

1.2. По завершении Работ Арендатор обязан направить Арендодателю уведомление о готовности результатов Работ и организовать подписание Арендодателем Акта о завершении и приемке отделочных работ. После подписания указанного в настоящем пункте Акта Арендодателем Арендатор обязан организовать приемку результатов Работ Арендатора всеми уполномоченными Органами власти в соответствии с законодательством РФ.

1.3. На период выполнения Работ Арендатора последний должен назначить одного или двух уполномоченных лиц из числа своих сотрудников (Координатор работ) с внесением данных о них в Информационный лист по форме:

Информационный лист.

	Наименование Арендатора (торговая марка)	
	№ Помещения, этаж	
	Ф.И.О. представителя Арендатора (Координатор работ)	
	Должность Координатора работ	
	Данные о прохождении обучения по техники безопасности и охраны труда, электробезопасности.	
	Контактный телефон Координатора работа	

За и от имени Арендатора:

_____/_____/_____
МП

Арендатор должен направить Арендодателю копию Информационного листа, а также разместить Информационный лист на стеклянном фасаде Помещения. Для оформления постоянного пропуска для уполномоченных лиц Арендатора, Арендатор должен предоставить Арендодателю фотографию уполномоченного лица и информацию с указанием паспортных данных.

1.4. Координатор работ должен иметь доверенность от Арендатора на получение корреспонденции и представление интересов Арендатора в отношениях с Арендодателем, связанных с оперативным решением текущих вопросов, возникающих в ходе обустройства Помещения.

1.5. Арендатор должен обеспечить сотрудникам Арендодателя, по предварительному уведомлению, возможность беспрепятственного доступа в любое время суток в любую часть Помещения Арендатора с целью проверки соблюдения Арендатором условий подписанных Сторонами соглашений, договоров и Требований к проведению выполняемых в Помещении работ.

1.6. В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или выход из строя инженерных систем, совершение незаконных действий) Арендодатель, работники аварийно-технических служб имеют право незамедлительного беспрепятственного доступа в Помещение в любое время суток, без какого-либо предварительного уведомления Арендатора с целью предотвращения или ликвидации подобных чрезвычайных ситуаций или их последствий.

1.7. Арендатор, Подрядчик Арендатора должны незамедлительно информировать Арендодателя о ставших им известными:

- инцидентах и чрезвычайных обстоятельствах, которые влекут или могут повлечь за собой угрозу жизни людей;
- технических неполадках;
- любых повреждениях или разрушениях Помещения или других площадей ТРК.

1.8. Все взаимоотношения между Арендатором и Арендодателем (запросы, согласования, разрешение и пр.) производятся исключительно в письменной форме, если иное не предусмотрено настоящим Регламентом.

2. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА РАССМОТРЕНИЕ АРЕНДОДАТЕЛЯ

2.1. Предоставление Арендатором проектной документации на рассмотрение Арендодателю предшествует началу любого вида работ. Сроки полного согласования Арендодателем проектной документации на работы по обустройству Помещения составляют 25 (двадцать пять) календарных дней и указаны в Таблице № 1.

Таблица №1

Состав документации	Срок согласования
<p>Технологическая часть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - пояснительная записка по технологии; - технологические планы с расстановкой оборудования и спецификацией в составе, с указанными на них (точками отвода канализации хозяйственно-бытовой и производственной, если требуется, подвода холодной, горячей воды, нагрузкой на электроснабжение, габаритами и массой оборудования); - задание на раздел ЭОМ (в местах расположения оборудования подключаемого к электроснабжению); - задание на раздел СКС (компьютерная сеть, телефония, при необходимости эфирное телевидение); - техническое задание по инженерным системам с указанием необходимых нагрузок (требуемый напор и расход по воде и канализации, общая потребляемая мощность на электрооборудование и электроосвещение, по разделу отопление, вентиляция и кондиционирование необходимый воздухообмен в помещениях); - данные по количеству персонала и планируемых посетителей. 	5 полных рабочих дней
<p>Дизайн-проект:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ситуационный план (расположение Помещения Арендатора на плане этажа); - пояснительная записка; - обмерный чертеж помещения до отделки; - планировки помещения арендатора с экспликацией помещений; - план возводимых перегородок с привязками и размерами; - разрезы по помещению; - развертки стен; - план с маркировкой заполнений дверных проемов; - спецификация заполнений дверных проемов; - план потолков с отметками и спецификацией материалов; - план полов со спецификацией напольных покрытий; - план с расстановкой и спецификацией светильников и выключателей; - план с расстановкой и спецификацией силового оборудования; - принципиальная электрическая схема; - фасад помещения – развертка витрины с отображением вывесок, габариты, размеры, привязки; - эскиз вывески магазина (рабочие чертежи фирменных знаков и вывесок должны быть представлены на рассмотрение до начала их изготовления или установки); - ведомость отделки помещений; - спецификации на встроенные декоративные или конструктивные элементы. 	5 полных рабочих дней
<p>Архитектурно-строительная документация:</p> <ul style="list-style-type: none"> - рабочие архитектурно-строительные чертежи (планы, разрезы); - сертификационный пакет на строительные и отделочные материалы. 	5 полных рабочих дней

ОВК стадия РД ВК стадия РД ЭО, ЭС стадия РД Слабые токи стадия РД	10 полных рабочих дней
--	------------------------

2.2. Представление документов

2.2.1. До начала любого вида работ Арендатор должен предоставить Арендодателю для письменного согласования всю документацию по оборудованию своего Помещения, включая, но, не ограничивая этим, рабочую документацию, выполненную согласно действующим строительным нормам и правилам.

2.2.2. Вся документация и письма, исходящие от Арендатора, должны отвечать следующим требованиям:

– направляться в Управляющую компанию (далее по тексту – «УК»). Вся направляемая проектная документация должна предоставляться с сопроводительным письмом.

– должна быть выполнена в соответствии с требованиями действующих норм и правил (ГОСТ, СНиП и т.п.) в трех экземплярах на бумажном носителе, чертежи должны быть дополнительно предоставлены на диске в электронном виде (в формате dwg или plt). Все передаваемые чертежи должны быть с точными размерами, высотными отметками, перечнем применяемых материалов.

2.2.3. Чертежи и спецификации на механическое оборудование должны включать расчет механических, тепловых и холодильных нагрузок, нагрузок на вентиляцию.

2.2.4. К каждому разделу должна обязательно прилагаться свидетельство СРО (о допуске к данным видам работ) организации, выполнявшей проектирование.

2.2.5. Все инженерные коммуникации, прокладываемые скрытым способом, и проемы в перекрытиях должны быть указаны и размещены так, чтобы не допускать их пересечения с элементами как здания ТРК, так и установленными арендаторами смежных помещений.

2.2.6. Только после согласования вышеуказанной документации с Арендодателем Арендатор направляет ее в городские инстанции в установленном порядке. Любые изменения, вносимые в документацию по предписанию городских инстанций, предоставляются Арендодателю на окончательное утверждение.

3. ОСНОВНЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

3.1. Общие требования

3.1.1. Согласование дизайн-проекта распространяется на все аспекты интерьера Помещения.

3.1.2. Арендаторы должны придерживаться общих требований к дизайну фасадов, цветовому решению, материалам, расположению вывесок, интерьерам, встроенным декоративным или конструктивным деталям и освещению.

3.1.3. Все запросы, касающиеся отклонений от требований, предъявляемых к отделке фасадов помещений Арендаторов, необходимых Арендатору для сохранения своего фирменного стиля или иных разумных целей, должны подаваться Арендодателю на утверждение в виде предложений по дизайну до начала выполнения Арендатором рабочих чертежей. Арендодатель оставляет за собой право принять или отклонить любое дизайнерское решение, предложенное Арендатором.

3.1.4. Арендодатель снабжает Арендатора комплектом строительных чертежей, если таковые имеются. Однако Арендатор несет ответственность за проверку соответствия данных документов реальным условиям до составления своей проектной документации.

3.1.5. При производстве отделочных работ разрешено использование только негорюемых материалов, за исключением тех случаев, когда допускается применение утвержденных государственными органами специальным образом обработанных огнестойких материалов.

3.1.6. Помимо выполнения нормативных требований, при проведении строительных работ Арендатор должен использовать материалы, товары, методы работы и защитные средства, представляющие наименьший вред для здоровья и безопасности людей. Недопустимо использование материалов или товаров, которые классифицируются как опасные: асбест или асбестосодержащие материалы, фиброглас, формальдегид или другие опасные для здоровья материалы.

3.1.7. Акустика – ограждающие конструкции после окончательной отделки Помещения не должны допускать проникновения за его пределы шума, уровень которого превышает 45 децибел.

3.1.8. Вибрация – ограждающие конструкции после окончательной отделки помещения не должны иметь вибраций, уровень которых превышает 0,08 мм/сек. (максимальная скорость колебания поверхности).

3.1.9. Арендатор обязан провести работу по обшивке внутренних перегородок помещения из гипсокартона, граничащих с другими помещениями, вторым слоем ГКЛ для обеспечения их устойчивости.

3.2. Внутренние фасады

3.2.1. Внутренний фасад Арендатора включает в себя все внешние стены Помещения, граничащие с зонами общего пользования.

3.2.2. Колонны, простенки и другие конструктивные элементы здания, обрамляющие внутренний фасад по краям арендуемой площади, устанавливает Арендодатель. Все другие элементы фасада должны быть спроектированы, разработаны и установлены Арендатором за свой счет, если иное не оговорено специально.

3.2.3. Любые конструкции Арендатора должны начинаться на линии, являющейся границей арендуемого Помещения.

3.2.4. Внутренний фасад не должен опираться на какие-либо конструктивные элементы здания ТРК, за исключением межэтажного перекрытия, но может крепиться к этим элементам.

- 3.2.5. Материал для покрытия пола в Помещении должен быть высококачественный и прочный. Чистовой пол Арендатора в пороговой зоне должен быть расположен на том же уровне, что и пол зон общего пользования.
- 3.2.6. Внутренний фасад должен изготавливаться таким образом, чтобы была обеспечена его огнестойкость в течение 0,25 часа.
- 3.2.7. В случае совпадения решений дизайна внутреннего фасада Помещения или спектра используемых материалов у пограничных помещений, таковые могут быть изменены по инициативе Арендатора или требованию Арендодателя.
- 3.2.8. Системы защиты от краж, применяемые на входах/выходах из Помещения, должны быть согласованы с Арендодателем.
- 3.2.9. Арендатор должен обеспечить доступ для обслуживания трансформаторов вывесок фасадов и другого скрытого оборудования. Все трансформаторы должны размещаться в Помещении Арендатора.
- 3.3. Вход в Помещение со стороны внутреннего фасада
- 3.3.1. Количество входных групп в помещение Арендатора выполняется согласно проекта ТРК. Как правило, это распашные двери (ширина проема 1600 мм, два полотна по 800мм). Изменение количества, размеров и расположения дверных проемов возможно только после согласования с Арендодателем и за счет Арендатора.
- 3.3.2. Все дополнительные входные группы в помещение Арендатора могут быть закрыты при эксплуатации помещения, но не могут загромождаться мебелью или оборудованием, т.к. эти выходы являются эвакуационными.
- 3.3.3. Все двери должны быть снабжены угловыми запорными устройствами.
- 3.4. Отделочные материалы для внутреннего фасада
- 3.4.1. Рекомендованные отделочные материалы.
- При отделке внутреннего фасада Помещения рекомендуется применение следующих материалов:
- Камень: твердый облицовочный камень, такой как мрамор, гранит, сланец или подобные им.
 - Высококачественная керамическая плитка.
 - Древесина твердых пород: дуб, клен, орех, вишня и красное дерево. Вся древесина твердых пород, применяемая для отделки внутренних фасадов, должна быть хорошо высушена (влажность не более 8%). Ее поверхность должна иметь либо прозрачное травление, либо высококачественную окраску, а также быть соответствующим образом обработана для достижения необходимого уровня огнестойкости.
 - Стекло: Остекление с использованием закаленного или многослойного безопасного стекла, со шлифованной кромкой (если торец открыт), прозрачного или с рисунком на поверхности. Используемое стекло должно соответствовать всем действующим на момент проведения работ законодательным нормам.
 - Металлы: латунь, бронза, медь, нержавеющая сталь и хром, используемые для выполнения отделки в виде деталей с полированной, матовой (обработанной стальной щеткой) или текстурированной поверхностью. Все рамы из незащищенного алюминия должны иметь качественно выполненное электростатическое цветное покрытие, вписывающееся в дизайн внутреннего фасада, и подлежат утверждению Арендодателем.
- 3.4.2. Запрещенные отделочные материалы
- Если иное специально не согласовано с Арендодателем, применение, ниже перечисленных материалов для отделочных материалов внутренних фасадов не допускается.
- Деревянные материалы.
 - Виниловые обои или стеновая облицовка
 - Текстурированный или окрашенный акриловый пластик (т.е. имитация цветного или текстурированного стекла).
 - Полупрозрачные фиброгласовые листы
 - Необработанный алюминий с поверхностью после прокатки
 - Металлический или пластмассовый ламинат.
- 3.5. Внешние фасады
- 3.5.1. Внешний фасад Помещения Арендатора представляет собой составную часть уличного фасада ТРК, являющегося объектом авторского права архитекторов ТРК и утвержденного всеми необходимыми городскими инстанциями. Любые изменения в конструкции и отделке остекления, входных дверей, внешних откосов, прилегающих поверхностей наружных стен, тротуара и наружного освещения категорически не допустимы.
- 3.5.2. Все витринные окна, соответствующие графические элементы. Встроенные декоративные и конструктивные элементы витрин, детали вывесок, отделка, цветовое решение и освещение внутри зоны, прилегающей к внешнему фасаду и имеющей ширину 2000 мм от внешней поверхности стены здания, являются предметом согласования с Арендодателем.
- 3.5.3. Установка решеток и жалюзи на внешнем фасаде не допускается.
- 3.6. Вывески
- 3.6.1. Общие требования к вывескам
- 3.6.1.1. До начала изготовления и установки вывесок и графики Арендатору необходимо предоставить на утверждение Арендодателю подробные рабочие чертежи. Все проекты вывесок, включая цветовое решение, материалы и дизайн, требуют письменного утверждения Арендодателем.
- 3.6.1.2. Размер и расположение типовой вывески от уровня чистого пола оговаривается отдельно.
- 3.6.1.3. Каждый Арендатор должен оборудовать свое помещение основной вывеской за свой счет. Тема основной вывески Арендатора ограничена видом его коммерческой деятельности, в соответствии с договором аренды нежилого помещения.
- 3.6.1.4. Если не оговорено иное, вывески Арендатора не могут выступать за линию, ограничивающую арендуемую площадь.

3.6.1.5. Все крепления, провода, зажимы, трансформаторы, лампы, трубки и другие устройства, необходимые для вывесок, должны быть скрыты.

3.6.1.6. Ответственность за ремонт и техническое обслуживание всех имеющихся вывесок Помещения Арендатор несет самостоятельно.

3.6.1.7. Арендаторам запрещено выполнять непосредственно на стеклянных фасадах надписи с названиями Помещения.

3.7. Отделка потолка

3.7.1. Использование гипсокартонных панелей из сухой штукатурки считается приемлемым и рекомендуется в качестве стандартного материала для потолка.

3.7.2. Участок потолка в Помещении Арендатора глубиной 3000 мм от фасада Помещения и непрерывный по ширине фасада Помещения, предпочтительно выполнять из гипсокартона.

3.8. Покрытие пола

3.8.1. Приемлемыми покрытиями для пола в зоне продаж являются:

- Высококачественное ковровое покрытие;

- Керамическая плитка;

- Камень;

- Дерево твердых пород и другие материалы, аналогичные по степени износостойкости, привлекательности и огнестойкости;

- Использование виниловой плитки и виниловых плинтусов допустимо только в служебных помещениях и умывальных комнатах. Ковровый настил пола из акрилового пластика не допускается.

3.8.2. Весь каркас и настил, используемый для создания платформ, должен быть выполнен из негорюемых материалов. Платформы должны выдерживать заданные эксплуатационные нагрузки, определяемые по строительным нормам в соответствии с назначением платформ. Пол платформы должен быть покрыт приемлемым отделочным материалом.

3.8.3. Все используемые типы отделки полов должны стыковаться на одном уровне во избежание опасности для посетителей споткнуться. Для перехода от коврового покрытия к твердым материалам покрытия пола следует использовать специально изготавливаемые износостойкие переходные накладки.

3.8.4. Использование открытых электрических проводников не допускается. Запрещается прокладка электрических, в том числе слаботочных проводов поверх покрытия пола.

3.8.5. Не допускается использования пола с отделочным слоем из литого акрилового пластика, за исключением согласованных служебных зон.

4. ОСВЕЩЕНИЕ

4.1 Рабочее освещение

4.1.1. В связи с тем, что электрическая мощность, выделяемая для каждого Помещения Арендатора, определена условиями договора о предоставлении эксплуатационных услуг, Арендатору запрещено использовать лампы высокой интенсивности, и рекомендуется использовать лампы энергосберегающего типа.

4.1.2. Освещение витрин внутреннего и внешнего фасада должно иметь регулятор силы света ламп. Для питания ламп освещения вывесок и витрин необходимо предусмотреть отдельные цепи.

4.1.3. Использование светильников с открытыми неоновыми лампами (трубками) не допускается, за исключением случаев специального разрешения Арендодателем.

4.2. Аварийное освещение

4.2.1. Каждый Арендатор должен обеспечить аварийное освещение с резервным питанием от встроенной аккумуляторной батареи в зоне торговли, в детских комнатах крупных магазинов, в служебных помещениях и на путях эвакуации из Помещения, т.е. в местах, где отключение света может привести к травмам посетителей и сотрудников Арендаторов или угрожать их безопасности.

4.2.2. Каждый Арендатор должен предусмотреть наличие одного светильника «дежурного освещения», расположенного в ТРК Помещения. Если площадь Помещения более 200 кв.м, то необходимо наличие 1 светильника на 200 кв.м. Дежурный светильник должен быть подключен к отдельной цепи и подсоединен к счетчику Арендатора.

4.3. Освещение выполняется энергосберегающими светодиодными светильниками.

4.3.1. Если места установки светильников просматриваются из общественной зоны, светильники должны быть встроенными.

4.3.2. Не допускается использование светильников с полностью открытыми лампами в зоне видимости посетителей.

5. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

5.1. Общие сведения

5.1.1. Все работы должны производиться Арендатором в соответствии с требованиями, оговоренными далее в данном Регламенте. Нарушение данных правил и норм приведет к приостановке Работ Арендатора до полного устранения нарушений.

5.1.2. Арендатор несет полную ответственность перед Арендодателем за любую деятельность, связанную с выполнением работ по отделке помещения.

5.2. До начала производства работ по обустройству Помещения Арендатор должен выполнить следующие требования:

- 2.1.1.Согласовать рабочую документацию с Арендодателем и такими органами власти и в таком виде, как это требуется в соответствии с законодательством для непосредственного начала Работ Арендатора.
- 2.1.2.Застраховать гражданскую ответственность строительно-монтажных работ перед Арендодателем и представить последнему копию страхового полиса.
- 2.1.3.Предоставить утвержденные Арендодателем Анкету согласования подрядчика (субподрядчика) и Информационный лист.
- 2.1.4.Принять участие в организации совещания до начала строительства.
- 2.1.5.Предоставить документ, подтверждающий инструктаж работников Подрядчиков и Субподрядчиков по технике безопасности соответствующих видов работ.
- 2.1.6.Согласовать с Арендодателем график проведения работ.
- 2.1.7.Установить приборы учета электроэнергии и водоснабжения (если в Помещении есть водоснабжение).
- 2.1.8.Установка приборов учета фиксируется Арендодателем и Арендатором в Акте выполнения работ по установке приборов учета.
- 2.1.9.При нарушении Арендатором обязательства по установке приборов учета Арендодатель вправе предпринять любые меры для приостановки Отделочных работ. При этом приостановка Арендодателем Отделочных работ не является основанием для освобождения Арендатора от ответственности за нарушение срока выполнения Отделочных работ.

6. ПОДРЯДЧИКИ И СУБПОДРЯДЧИКИ АРЕНДАТОРА

- 6.1. Арендатор за 30 (Тридцать) дней до начала отделочных работ должен в обязательном порядке согласовать в письменном виде с Арендодателем кандидатуры Подрядчиков и Субподрядчиков, которые будут осуществлять работы по обустройству Помещения.
- 6.2. Для одобрения кандидатур Подрядчиков и Субподрядчиков Арендодателю должны быть предоставлены следующие сведения и документы:
- Свидетельства о допуске к производимым им работам (документы предоставляются в копиях, заверенных СРО).
 - Выписки из реестра СРО (документы предоставляются в копиях, заверенных СРО).
 - Свидетельства о регистрации СРО и документа о получении статуса СРО (документы предоставляются в копиях, заверенных СРО).
 - Документ, подтверждающий договор страхования гражданской ответственности строительно-монтажных работ.
 - Список объектов торговли и услуг, на которых были выполнены работы Подрядчиком или Субподрядчиком.
 - Письменные отзывы от трех заказчиков по результатам работ, выполненным Подрядчиком или Субподрядчиком, на вышеуказанных объектах.
 - Заполненные Подрядчиками и Субподрядчиками утвержденные Арендодателем «Анкеты согласования Подрядчика (Субподрядчика).

7. ПРИОСТАНОВКА РАБОТ АРЕНДОДАТЕЛЕМ

- 7.1. Арендодатель оставляет за собой право контролировать производство работ и время по обустройству Помещения Арендатора, оценивать их соответствие требованиям настоящего Регламента, а также останавливать любые работы, ведущиеся с нарушением требований настоящего Регламента, или работы, которые, по мнению Арендодателя, представляют собой потенциальную опасность для здания ТРК или людей, находящихся в нем.
- 7.2. Возобновление таких работ разрешается только после устранения причин, вынудивших Арендодателя остановить работы. При этом Арендодатель не несет ответственности за задержки или убытки, связанные с приостановкой работ Арендатора.

8. ЗАВЕРШЕНИЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

По завершению работ по обустройству Помещения Арендатор с Подрядчиками подписывают акты сдачи-приемки отделочных работ по следующей форме:

АКТ ЗАВЕРШЕНИЯ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

г. Красноярск

« ____ » _____ 201__ г.

ООО « ____ », именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны и ____ , именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», настоящим подтверждают завершение Арендатором и одобрение Арендодателем произведенных Арендатором в помещении № __ Отделочных работ. Датой завершения Отделочных работ является ____ г.

Помещение находится в следующем состоянии: _____
Предоставленные Арендатором Документы по завершению отделочных работ:

1. Акт приемки системы естественной вентиляции;
2. Акт приемки систем приточно-вытяжной вентиляции;
3. Акт приемки системы кондиционирования воздуха;
4. Акт приемки системы и выпусков внутренней канализации (при наличии системы);
5. Акт приемки системы и выпусков внутреннего водостока (при наличии системы);

Акт приемки системы отопления;
 Акт проведения балансировки воздуха и воды в точках подключения;
 Акты приемки всех скрытых работ.

Стороны согласовывают следующие Недостатки, которые Арендатор обязуется исправить в течение ___ дней со дня подписания настоящего Акта:

Арендодатель:

_____ (должность)
 _____ Ф.И.О.
 _____ (подпись)

Арендатор:

_____ (должность)
 _____ Ф.И.О.
 _____ (подпись)

При этом Арендатор должен получить у своих Подрядчиков и передать Арендодателю надлежащим образом заверенные копии следующих письменных гарантий:

- Гарантию на все выполненные Подрядчиком работы на срок не менее одного года с момента подписания акта приемки.
- Гарантию производителя на все оборудование на срок, установленный производителем, но не менее одного года.
- Гарантию на гидроизоляционные материалы и технологию в целом на десятилетний срок.

9. ДОСТУП В ПОМЕЩЕНИЕ ВО ВРЕМЯ РАБОТ ПО ОБУСТРОЙСТВУ ПОМЕЩЕНИЯ

9.1. Вход всех работников Арендатора, Подрядчиков и Субподрядчиков Арендатора осуществляется только через служебный вход ТРК.

9.2. Каждый сотрудник Арендатора обязан иметь пропуск на территорию ТРК. Пропуск должен быть постоянно видимым и предъявляться сотрудникам Арендодателя и Службы Безопасности по первому требованию.

9.3. Для оформления пропуска (на период обустройства Помещения) Арендатор за 3 дня до предполагаемого пропуска подает Арендодателю заявку на бланке организации с указанием ФИО, паспортных данных каждого сотрудника Арендатора с приложением фотографии 3x4 см.

9.4. Разовые гостевые пропуска выдаются по указанию руководителей Арендодателя.

9.5. Арендодатель оставляет за собой абсолютное право вывода с территории и недопущения в ТРК лиц, которые, по мнению Арендодателя, могут нанести ущерб безопасности, деловой репутации или интересам ТРК. Арендодатель сохраняет за собой право удалять из ТРК или запрещать доступ любому лицу, нарушающему требования данного Руководства.

9.6. Нахождение работников Подрядчиков и Субподрядчиков в рабочей одежде в общественных зонах в часы работы ТРК после его официального открытия категорически не допускается.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВРЕМЕННЫМИ ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ

10.1. Электроснабжение и освещение. Арендатор за свой счет осуществляет поставку всех материалов и установку оборудования, в том числе приборов коммерческого учета, подключение и отключение необходимых Арендатору электрических магистралей для временного электроснабжения.

10.2. Вода. Арендатор обязан обеспечить наличие водомера, пользоваться исключительно своими, проверенными шлангами и оборудованием для временного подключения к существующим точкам подсоединения к водопроводу. Точки подсоединения к водопроводу Арендодатель указывает дополнительно. Арендатор также несет ответственность за предотвращение повреждения водой существующей отделки и отсутствие протечек в другие помещения.

11. ОГРАЖДЕНИЕ ЗОНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

11.1. Арендатор до начала производства работ по обустройству Помещения должен установить строительные ограждения в границах Помещения и закрывающие их временные баннеры из текстильного или полимерного полотна с логотипом магазина с указанием даты открытия. Дизайн-макет и установка временного баннера должны быть предварительно согласованы с Арендодателем. Баннерами должен быть закрыт со стороны общественной зоны весь периметр Помещения от пола до потолка.

11.2. Временное ограждение должно иметь пожарный выход, постоянно свободный для прохода.

11.3. Арендодатель не несет ответственности за охрану Помещения и сохранность оборудования Подрядчика.

12. СИТУАЦИИ, В КОТОРЫХ АРЕНДАТОР ИЛИ ПОДРЯДЧИК ОБЯЗАНЫ НАПРАВЛЯТЬ СООТВЕТСТВУЮЩЕЕ УВЕДОМЛЕНИЕ АРЕНДОДАТЕЛЮ

12.1. Все подрядчики должны уведомлять Арендодателя о намерении любого подключения любых инженерных коммуникаций к системам ТРК.

12.2. Все работы по спринклерной системе должны согласовываться и координироваться с Арендодателем и выполняться только утвержденным Арендодателем Подрядчиком по спринклерным системам. Арендатор уведомляет Арендодателя о необходимости работы со спринклерной системой.

12.3. За 24 часа до начала проведения работ с применением красок, клеев, лаков и т.п. необходимо направить уведомление в инженерную службу Арендодателя. Эти работы должны выполняться в согласованное время при соблюдении надлежащих требований по вентиляции. Всю ответственность, связанную с нарушением Арендатором

(в том числе подрядчиком Арендатора) требований по вентиляции при проведении работ с применением красок, лаков и т.п., несет Арендатор.

12.4. До проведения испытания гидроизоляции.

12.5. При необходимости производства работ в помещениях других арендаторов.

12.6. При необходимости поставки нестандартного оборудования и материалов: крупногабаритных, тяжелых предметов и т.п.

12.7. При проведении любых других испытаний или опробований инженерных систем, а также согласований.

13. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ И ТРЕБОВАНИЯ К ЭЛЕКТРИЧЕСКИМ СИСТЕМАМ

13.1. Параметры электроснабжения

13.1.1. 380/220 В, 5/3-проводная схема (3 фазы + нейтраль + заземление), 50 Гц переменного тока.

13.1.2. Подключаемая нагрузка в Помещении Арендатора не должна превышать 60 Вт на каждый квадратный метр общей площади Помещения.

13.1.3. Обеспечение необходимых Арендатору дополнительных мощностей утверждается Арендодателем. При этом все связанные с этим дополнительные расходы несет Арендатор.

13.2. Требования к электрооборудованию Арендатора

13.2.1. Все материалы для электромонтажных работ должны быть новыми, высококачественными и иметь необходимые сертификаты.

13.2.2. Осветительная арматура должна крепиться к кронштейнам, согласованным с Арендодателем. По требованию Арендодателя, кронштейны должны быть испытаны на соответствие требованиям СНиП в присутствии представителя инженерной службы Арендодателя.

Остальное электрическое оборудование маркируется табличками-наклейками, согласованными с Арендодателем, в соответствии с утвержденным проектом.

14. ПОДКЛЮЧЕНИЕ К ПОСТОЯННЫМ ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ И ДРУГИМ СИСТЕМАМ ТРК

14.1. Каждое подключение к инженерным системам ТРК (постоянное или временное, первичное или повторное) допускается исключительно по письменному разрешению Арендодателя.

14.2. Выдача разрешения на первичное или повторное подключение Подрядчиком Арендатора должны предшествовать нижеперечисленные испытания и процедуры, проводимые в присутствии полномочного представителя инженерной службы Арендодателя.

14.3. Все испытания на статическое давление трубопроводов Арендатора и процедуры должны выполняться в строгом соответствии с российскими СНиП, ПУЭ, ПЭЭП и ПТБ при ЭЭП.

14.4. Арендатор подготавливает Акт приемки стандартной формы, который должен быть подписан, если испытания прошли успешно, следующими лицами:

- Арендатором;
- Подрядчиком Арендатора;
- Субподрядчиком (если таковой имеется);
- Инженером Арендатора, отвечающим за инженерные коммуникации;
- Инженером технического надзора;
- Представителем инженерной службы Арендодателя.

14.5. К инженерным системам ТРК допускается подключение (возобновление соединения) лишь полностью готовых к эксплуатации систем Арендатора. Экземпляр исполнительного чертежа для каждой системы должен быть подготовлен Подрядчиком по оборудованию и представлен Арендодателю до проведения любых испытаний. После выполнения подключения дальнейшие изменения в подключенной системе без дополнительного согласования с Арендодателем не допускаются. Все обнаруженные несанкционированные изменения будут рассматриваться как несанкционированное подключение, влекущее ответственность для Арендатора.

14.6. Балансировка воздушных и водяных систем Арендатора:

14.6.1. Обязанностью Арендатора является проверка соответствия проекта по механическому оборудованию требованиям раздела «Технические условия и требования к механическим системам» и осуществление Подрядчиком Арендатора балансировки всех систем Арендатора.

14.6.2. Арендодатель выполняет балансировку для воды и воздуха в точках подключения систем Арендатора к системам ТРК. Если во время этого процесса станет очевидно, что внутреннее сопротивление системы Арендатора превышает требуемые значения более чем на 5%, Арендодатель имеет право отключить систему Арендатора и потребовать внесения за счет Арендатора всех необходимых изменений, которые обеспечат достижение требуемых параметров.

14.6.3. Акт о проведении балансировки воздуха и воды в точках подключения должен быть засвидетельствован и подписан Арендатором и Арендодателем. Если расчетные параметры в точках подключения не будут поддерживаться в пределах диапазона +/-7%, никакие дополнительные претензии со стороны Арендатора к Арендодателю по поводу обеспечения комфортных условий рассматриваться не будут.

15. ПОРЯДОК ДОСТАВКИ ЛЮБЫХ ГРУЗОВ НА ПЕРИОД ОБУСТРОЙСТВА ПОМЕЩЕНИЯ АРЕНДАТОРА

15.1. Разгрузочная зона

- 15.1.1. Место и граница разгрузочной зоны определяется Арендодателем и доводится до сведения Арендатора.
- 15.1.2. Стоянка автомобилей в разгрузочной зоне запрещена.
- 15.2. Доставка грузов из разгрузочной зоны и складирование.
- 15.2.1. Доставка грузов из разгрузочной зоны в Помещение Арендатора производится в присутствии представителя Арендодателя (охраны) и ответственного лица Арендатора, которое должно присутствовать в течение всего времени осуществления ввоза или вывоза имущества.
- 15.2.2. Арендатор обязан производить прием и отгрузку любых грузов через служебные коридоры и только по графику и в порядке, согласованном с Арендодателем. Все арендаторы, кроме Арендаторов занимающих Помещения расположенные на третьем этаже Здания, чьи помещения не обладают дополнительным доступом из служебных коридоров, оборудованных сервисными лифтами, должны осуществлять доставку с 22:30 до 9:00, а Арендаторы, чьи Помещения расположены на третьем этаже Здания - с 23:00 до 9:00.
- 15.2.3. Арендатор должен использовать согласованные с Арендодателем ручные тележки и тачки с резиновыми колесами и отбойниками по бокам. Любой ремонт или уборка поврежденной или загрязненной отделки будет производиться за счет Арендатора и с учетом затрат Арендодателя на администрирование уборки.
- 15.2.4. Арендатор может складировать грузы лишь в Помещении Арендатора. Грузы, складированные в неразрешенных местах, подлежат перемещению за счет Арендатора и с учетом затрат Арендодателя на администрирование.

16. УБОРКА И ВЫВОЗ МУСОРА

16.1. Арендатор должен постоянно следить, чтобы в Помещении не скапливался мусор и отходы, создаваемые Арендатором, Подрядчиком или Субподрядчиком. Уборка и вывоз мусора должны производиться ежедневно согласно требованиям Арендодателя. Складирование мусора должно осуществляться исключительно в тех, местах, которые Арендодатель определит как для складирования мусора.

17. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

- 17.1. Инструкция о мерах пожарной безопасности для арендаторов ТРК является обязательной для исполнения. Нарушение инструкции может являться основанием для расторжения договора об аренде недвижимого имущества.
- 17.2. Средства автоматической пожарной защиты являются комплексной системой защиты здания ТРК от пожара. Арендатор не имеет права собственными силами переоборудовать указанные системы противопожарной защиты.
- 17.3. Пожароопасные работы (окрасочные работы; работы с клеями, мастиками, битумными материалами и пр.; огневые работы, газосварочные работы, электросварочные работы, резка металла) проводятся исключительно с разрешения Арендодателя, силами специалистов имеющих право заниматься данным видом деятельности, что необходимо подтвердить соответствующими допусками (обучение пожарно-техническому минимуму, III или выше группу допуска по электробезопасности, корочки сварщика).
- 17.4. По окончании рабочей смены не разрешается оставлять неиспользованные горючие и трудногорючие отходы утеплителя, ветоши, другие горючие и трудногорючие материалы внутри здания ТРК.

18. ЗАЩИТА ЛЮДЕЙ И ИМУЩЕСТВА

- 18.1. Арендатор обязан соблюдать требования охраны труда, техники безопасности, гигиены труда и санитарии при производстве работ.
- 18.2. Арендатор обязан отремонтировать или заменить все элементы отделки ТРК, поврежденные во время строительства (включая, но, не ограничиваясь этим, балки, стены, колонны, потолки и т.п.).

Настоящим подтверждаю, что я получил от Арендодателя экземпляр Регламента отделки Помещений Арендатора ТРК «КомсоМОЛЛ», ознакомился, понял содержание и согласен выполнять все изложенные правила и нормы, действующие в ТРК «КомсоМОЛЛ».

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «ВАЛС»

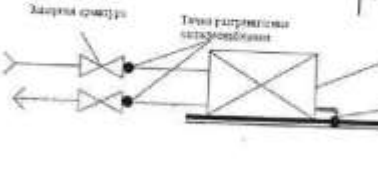
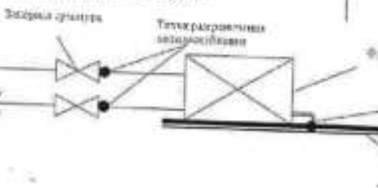

М.П. Чубарова Е.П./



Арендатор:
ИП Ефременко И.В.


М.П. / Ефременко И.В./

Акт разграничения эксплуатационной ответственности

№ п/п	Наименование. Границы ответственности.	Эксплуатационная ответственность Арендатора	Эксплуатационная ответственность Арендодателя
1.	<p>Электроэнергетическая система.</p> <p>Электроснабжение</p> <p>ТП-1213 ВРУ-6 ЩС 2-4</p>	<p>КЛ, выполненная кабелем ВВГнг Ls 5x4 в ВРУ-0,4кВ Арендатора и все отходящие сети 0,4 кВ для электроснабжения помещения С 2-1.</p> <p>Границей раздела на кабельных наконечниках вводного автомата в ЩС 2-4 в щитовой 2-2 второго этажа</p> <p>кабельная линия ВВГнг Ls 5x4</p> <p>Граница эксплуатационной ответственности</p>	<p>ТП 1213 РУ-0,4 кВ, ВРУ-6, ЩС 2-4 в щитовой 2-2 второго этажа</p> <p>Границей раздела на отходящих зажимах вводного автомата в ЩС 2-4 в щитовой 2-2 второго этажа</p> <p>ВРУ-0,4кВ Арендатора</p>
2.	<p>Санитарно-техническая часть.</p> <p>Холодоснабжение фанкойлов</p>	<p>Трубопроводы и элементы систем теплохолодоснабжения по помещению Арендатора от второго соединения запорно-регулирующей арматуры по ходу теплохолодоносителя на подающем трубопроводе и от первого соединения запорно-регулирующей арматуры по ходу теплохолодоносителя на обратном трубопроводе</p> 	<p>Магистральные трубопроводы системы теплохолодоснабжения включая трубопроводы ответвлений к Арендаторам до второго соединения запорно – регулирующей арматуры по ходу теплохолодоносителя на подающем трубопроводе, и до первого соединения запорно-регулирующей арматуры по ходу теплохолодоносителя на обратном трубопроводе</p>
	<p>Канализация дренажных стоков от фанкойлов</p>	<p>В полном объеме система дренажной канализации, расположенная в помещениях Арендатора до точки врезки в систему магистральной дренажной канализации.</p> 	<p>Магистральная канализационная сеть.</p>
	<p>Отопление</p>	<p>Сохранность проходящей в помещении сети отопления и отопительных приборов</p>	<p>Все трубопроводы и находящаяся на них запорная и регулирующая арматура, отопительные приборы, системы отопления.</p>

	Вентиляция	Воздуховоды, элементы систем приточно-вытяжной вентиляции в помещении Арендатора от дроссель-клапана. Автономная сплит-система арендуемого помещения: наружные и внутренние блоки и трубопроводы, включая дренажные (устанавливается только после предварительного письменного согласия Арендодателя).	Приточные и вытяжные вентустановки. Воздуховоды магистральных систем вентиляции. Включая ответвления в помещении Арендатора, до дроссель-клапана. Транзитные магистрали вентсистем в запотолочном пространстве помещения Арендатора.
3.	Система пожарной безопасности	Сохранность кабельной линии, дымовых датчиков пожарной сигнализации, спринклерных оросителей, гибких отводов от магистрального трубопроводов, колонок оповещения, доступность пожарного шкафа, целостность, комплектность (огнетушители, пожарные рукава), доступность для обслуживания систем пожарной сигнализации, водяного пожаротушения, дымоудаления, подпора воздуха.	Система пожарной безопасности в полном объеме, в том числе система пожаротушения дымоудаления, сигнализации и оповещения о пожаре
4.	Строительная часть	Внутреннее пространство арендуемого Помещения в полном объеме, включая витражную конструкцию, двери, потолки, напольное покрытие, окна.	Общие зоны торгового комплекса, несущие конструкции здания и конструктивные элементы здания,
6.	Организационные мероприятия.	Приказ о назначении лиц, ответственных за пожарную безопасность, за электрохозяйство. Участие в обучении, периодически организуемых Арендодателем, по пожарной безопасности. Эксплуатация специализированными организациями инженерных систем в Арендуемом помещении согласно графика ППР	В соответствии с планом планово-профилактических работ (ППР).
7.	Реклама	Рекламный щит включая все его элементы, от узла крепления рекламного щита к выпуску металлоконструкций, Кабельная линия от точки подключения, включая все элементы электрической схемы рекламного щита	Выпуска металлоконструкций для монтажа рекламных щитов, Кабельные линии от точки подключения.

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «ВАЛС»

Арендатор:
ИП Ефременко И.В.


М.П. / Чубарева Е.П./


М.П. / Ефременко И.В./



Форма Акта снятия показаний приборов учета

ООО "ВАЛС" за период с " " 20 г. по " " 20 г.

Арендодатель: Акт снятия показаний приборов учета
ООО "ВАЛС"

Арендатор: _____

№ п/п	Наименование объекта, адрес		№ счетчика	Начальные показания	Конечные показания	Количество потребленной воды
1		Горячее водоснабжение	000000000			
		Холодное водоснабжение	000000000			
2	Итого по показаниям прибора учета, м3					

№ п/п	Наименование объекта, адрес	Коэффициент	№ счетчика	Начальные показания	Конечные показания	Количество потребной электроэнергии/ мощности
1			000000000			
2	Итого по показаниям прибора учета, кВт, кВтч					

Форма утверждена:

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «ВАЛС»

Арендатор:
ИП Ефременко И.В.


М.П. Чубарева Е.П./


М.П. / Ефременко И.В./



Форма акта
"Расчет Переменной арендной платы"

1. Общие данные	
1.1	Площадь ТРК «КомсомоЛЛ», кв.м.
1.2	Площадь арендпригодных площадей кв.м.
1.3	Площадь мест общего пользования кв.м.
1.4	Площадь арендуемого помещения, кв.м.
1.5	Доля арендатора в арендпригодной площади (%)

№ п/п	Расчёт потребления электроэнергии в Арендуемом помещении и МОП за предыдущий период потребления.	Расчёт	№ п/п	Расчёт корректировки потребления электроэнергии арендатором за предыдущий период	Расчет
1.	Количество потребленной электроэнергии ТРК, кВт./час		1.	Общее потребление по акту, кВт./час.	
2.	Количество электроэнергии, потребленной всеми арендуемыми площадями по данным акта снятия показаний счетчиков, кВт./час.		2.	Тариф по акту снятия показания счетчика за предыдущий месяц (без учета НДС), руб.	
3.	Количество потребленной электроэнергии в местах общего пользования ТРК, кВт./час.		3.	Тариф поставщика электрической энергии и мощности по факту (без учета НДС), руб.	
4.	Количество потребленной электроэнергии в арендуемом помещении, кВт./час		4.	Разница в тарифах	
5.	Цена 1 кВт./часа электроэнергии, руб. (по ценам гарантирующего поставщика, без учёта НДС)		5.	Всего без НДС, руб.	
6.	Стоимость потребленной электроэнергии в местах общего пользования в соответствии с долей арендатора (без учета НДС), руб.		6.	НДС 18%, руб.	
7.	НДС 18%, руб.		7.	Всего, общая стоимость (НДС не облагается), руб.	
8.	Стоимость электроэнергии в арендуемом помещении по данным счетчиков, руб. (без учета НДС)				
9.	НДС, 18%, руб.				
10.	Всего, общая стоимость (НДС не облагается), руб.				

№ п/п	Расчёт водопотребления в арендуемых помещениях и МОП	Расчёт	№ п/п	Расчёт водоотведения в арендуемых помещениях и МОП	Расчёт
1.	Расход воды за предыдущий период потребления в здании, м3		1.	Водоотведение воды за предыдущий период в здании, м3	
2.	Расход воды, потребленной всеми арендаторами помещений по показаниям приборов учёта, м3		2.	Водоотведение всеми арендаторами помещений, м3	

3.	Расход воды в МОП, м3		3.	Водоотведение в МОП, м3	
4.	Расход воды в арендуемом помещении, м3		4.	Водоотведение в арендуемом помещении, м3	
5.	Цена за единицу измерения (без учёта НДС), руб.		5.	Цена за единицу измерения (без учёта НДС), руб.	
6.	Стоимость водопотребления в МОП, в соответствии с долей Арендатора к площади МОП (без учета НДС), руб.		6.	Стоимость водоотведения в МОП, в соответствии с долей Арендатора к площади МОП (без учета НДС), руб.	
7.	НДС 18 %, руб.		7.	НДС 18 %, руб.	
8.	Стоимость водопотребления в арендуемом помещении (без учета НДС), руб.		8.	Стоимость водоотведения в арендуемом помещении (без учета НДС), руб.	
9.	НДС 18%, руб.		9.	НДС 18%, руб.	
10.	Всего, общая стоимость (НДС не облагается), руб.		10.	Всего, общая стоимость (НДС не облагается), руб.	

№ п/п	Расчёт компенсации тепла в арендуемом помещении и МОП за предыдущий период потребления.	Расчёт
1.	Стоимость тепла по ТРК, полученного в Гкал. (без учёта НДС), руб.	
2.	Стоимость тепла по ТРК, полученного в м3 (без учета НДС), руб.	
3.	Стоимость тепла, полученного в Гкал. арендуемым помещением и МОП в соответствии с долей арендатора в МОП (без учёта НДС), руб.	
4.	НДС 18%, руб.	
5.	Стоимость тепла полученного в м3 арендуемым помещением и МОП в соответствии с долей арендатора в МОП (без учёта НДС), руб.	
6.	НДС 18 %, руб.	
7.	Всего, общая стоимость (НДС не облагается), руб.	

Форма утверждена:

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «ВАЛС»

Арендатор:
ИП Ефременко И.В.

М.П.



Чубарева Е.П./

И.В. Ефременко

/ Ефременко И.В./

М.П.

Разделительная ведомость разграничения ответственности и затрат при проведении
строительно-монтажных и отделочных работ и монтажа инженерных систем

№ п/п	Перечень работ	Выполняет работу	Оплачивает работу
1	Проектные работы		
1.1	Выдача Арендатору ТУ на проектирование, с указанием точек ввода всех коммуникаций в помещение с привязками и указанием параметров (расходов, объемов, температур и пр., диаметров, сечений)	Арендодатель	Арендодатель
1.2	Проектная документация по устройству магазина в Арендуемых помещениях (планировочные решения, расстановка технологического оборудования, электроснабжение, освещение и кондиционирование, вентиляция, горячее и холодное водоснабжение) для внесения корректировок в общий проект ТЦ.	Арендатор	Арендатор
2	Территории и помещения общего пользования Торгового центра. Благоустройство.		
2.1	Обеспечение возможности использования подъездных путей для разгрузки автомобилей типа Еврофура (длина полуприцепа до 13,6 м, объем до 90 м3) с целью разгрузки стройматериалов и оборудования.	Арендодатель	Арендодатель
2.2	Полностью подъездные пути, разворотная площадка, разгрузочные зоны (навес с освещением, дебаркадер - высота не более 1,2м), используемые Арендатором (в т.ч. асфальтирование), для разгрузки автомобилей типа Еврофура (длина полуприцепа до 13,6 м, объем до 90 м3)	Арендодатель	Арендодатель
2.3	Помещения и оборудование общего пользования: лестницы, холлы, вестибюли, эскалаторы, санузлы, лифты, грузовые механизмы, в том числе используемые Арендатором, но не находящиеся в арендуемых помещениях.	Арендодатель	Арендодатель
3.	В полном объеме все внутренние инженерные сети в части систем жизнеобеспечения Торгового центра в целом, кроме Арендуемых помещений арендаторов (внутренние инженерные сети). Включая получение необходимых согласований, разрешений и актов доступа для полноценного функционирования.	Арендодатель	Арендодатель
4.	Системы жизнеобеспечения Арендуемых помещений (внутренние инженерные сети).		
	Водоснабжение и канализация (опционально).		
4.1.	Коммуникации водоснабжения (горячего и холодного) и канализации до точки подключения Арендатором согласно выданным Арендодателем ТУ на проектирование.	Арендодатель	Арендодатель
4.2.	Установка приборов учета на точку ввода в Арендуемые помещения коммуникаций водоснабжения и запорной арматуры.	Арендатор	Арендатор
4.3.	Прокладка канализации от точки подключения до границы Арендуемых помещений, разводка канализации в Арендуемых помещениях (от точки ввода в границах помещения).	Арендатор	Арендатор
4.4.	Прокладка холодного и горячего водоснабжения от точки подключения до границы Арендуемых помещений, разводка холодного и горячего водопровода в Арендуемых помещениях (от точки ввода в границах помещения).	Арендатор	Арендатор
4.5	Установка сантехприборов и оборудования (туалеты) в Арендуемых помещениях выполняется в полном объеме.	Арендатор	Арендатор
	Система отопления		
4.6	Коммуникации водяной отопительной системы в Арендуемых помещениях с установкой отопительных приборов, приборов балансировки. Опрессовка системы. Запуск системы в рабочий режим с обеспечением проектных характеристик системы.	Арендодатель	Арендодатель
	Приточно-вытяжная вентиляция		

4.7	Приточно-вытяжная вентиляция (со встроенным компрессорно-конденсаторным блоком) по проекту Торгового Центра с обеспечением точки ввода в Арендуемые помещения арендатора в соответствии с выданными ТУ на проектирование. Обеспечение воздухообмена в помещении Арендатора, с подогревом приточного воздуха в зимнее время и охлаждения в летнее. Введена под потолком на 1 метр в помещение.	Арендодатель	Арендодатель
4.8	Монтаж (разводка по Арендуемому помещению) воздуховодов приточно-вытяжной вентиляции от точки ввода и монтаж вент. решеток в Арендуемом помещении.	Арендатор	Арендатор
	Пробный запуск (продувка) системы вентиляции	Арендодатель	Арендодатель
	Кондиционирование		
4.9	Ввод трубопроводов холодоносителя для организации системы кондиционирования в Помещения арендатора, с обеспечением точки ввода в Арендуемые помещения арендатора в соответствии с выданными ТУ на проектирование.	Арендодатель	Арендодатель
4.10	Монтаж системы кондиционирования в Арендуемом помещении, не предусмотренной проектом торгового центра. С установкой и обязанкой фанкойлов, дренажной системы и подключением к точкам ввода согласно ТУ Арендодателя.	Арендатор	Арендатор
4.11	Монтаж внешних блоков холодопроизводящего оборудования (Чиллер). Запуск системы кондиционирования ТЦ	Арендодатель	Арендодатель
	Электроснабжение и освещение.		
4.12	Прокладка кабеля к согласованному с Арендатором месту устройства электрощитовой Арендатора (с запасом 5 м и опрессовкой кабельных концов).	Арендодатель	Арендодатель
4.13	Установка приборов учета на точку ввода в Арендуемые помещения коммуникаций электроснабжения для временного подключения и учета потребления на период проведения ремонтных работ.	Арендатор	Арендатор
4.14	Монтаж системы электроснабжения Арендуемых помещений от вводного кабеля согласно техническому заданию, включая силовую щит и узел учета (потребляемая мощность уточняется расчетом).	Арендатор	Арендатор
4.15	Монтаж электрооборудования, распределителей, разводка силовой сети, силовые опуски, установка розеток согласно тех. задания.	Арендатор	Арендатор
4.16	Монтаж системы освещения (основная и аварийная) согласно требований техзадания в Арендуемом помещении.	Арендатор	Арендатор
	Противопожарные мероприятия		
4.17	Система дымоудаления, согласно проекту.	Арендодатель	Арендодатель
4.18	Общая система автоматического водяного пожаротушения с монтажом спринклеров под перекрытием в Арендуемых помещениях.	Арендодатель	Арендодатель
4.19	Общая система пожарного водопровода	Арендодатель	Арендодатель
4.20	Монтаж шлейфов системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре, системы автоматики без установки оконечных устройств.	Арендодатель	Арендодатель
4.21	Корректировка систем дымоудаления, автоматического водяного пожаротушения, пожарной сигнализации и оповещения о пожаре с учетом планировок Арендуемых помещений.	Арендатор	Арендатор
4.22	Общая, опрессованная система пожаротушения с монтажом спринклеров, общая система пожарной сигнализации и оповещения при пожаре, скорректированные с учетом планировки Арендуемых помещений и монтажом оконечных устройств-датчиков на уровень подвесного потолка Арендатора (при условии монтажа подвесного потолка Арендатором).	Арендодатель	Арендодатель
4.23	Комплектация пожарных шкафов	Арендодатель	Арендодатель
	Прочее		
4.24	Работы, связанные с прокладкой общих, транзитных инженерных сетей Торгового центра, проходящих в Арендуемом помещении.	Арендодатель	Арендодатель
4.25	Работы по монтажу трапов и площадок для обслуживания инженерных систем в пространстве выше подвесного потолка Арендатора.	Арендатор	Арендатор
5	Слаботочные инженерные системы торгового центра.		
5.1	Система оптоволоконной связи.	Арендодатель	Арендатор
5.2	Устройство внутренних слаботочных систем в Арендуемом помещении (кроме пожарно-охранной сигнализации).	Арендатор	Арендатор

6.	Архитектурно-строительная часть:		
6.1.	Каркас здания (фундаменты, перекрытия, колонны, кровля, внутренние несущие стены и перегородки между соседними арендаторами, наружное ограждение)	Арендодатель	Арендодатель
6.2.	Стены и перегородки по периметру арендуемого помещения, в том числе между соседними арендаторами (полностью закрытый до перекрытий или кровли периметр, исключая входную зону, где в последствии будет установлено витринное стеклянное ограждение) В случае если стены и перегородки не доходят до перекрытий или кровли, свободное пространство закрывается антивандальной металлической сеткой	Арендодатель	Арендодатель
6.3.	Кровля и ливневая канализация – выполняется полностью.	Арендодатель	Арендодатель
6.4.	Фасады (навесные панели, витражи, наружные двери с запирающими устройствами, столярные изделия) выполняются полностью, в том числе отделка.	Арендодатель	Арендодатель
7.	Внутренние общестроительные и отделочные работы согласно технического задания и проекта Арендатора:		
7.1.	Входная группа (проем) с каркасной конструкцией для рольставни согласно требований Технического задания. Пространство выше отметки подвесного потолка закрывается антивандальной металлической сеткой ячейкой 40x40x4	Арендатор	Арендатор
7.2.	Внутренние перегородки в Арендуемом помещении из ГКЛ, рольставни, по согласованному с Арендодателем проекту.	Арендатор	Арендатор
7.3.	Внутренний фасад магазина (стеклянная витрина)	Арендатор	Арендатор
7.4.	Выравнивающая стяжка пола до отм - 0.02м. и нивелировка с предоставлением исполнительной съемки.	Арендодатель	Арендатор
7.5.	Чистовое покрытие полов (керамогранит, линолеум, ковролин) в Арендуемом помещении.	Арендатор	Арендатор
7.6.	Чистовая отделка стен, перегородок и потолков (в том числе монтаж подвесных или подшивных) в торговом зале и служебных зонах Арендуемых помещений согласно Технического задания.	Арендатор	Арендатор
7.7.	Монтаж подвесного потолка в Арендуемом помещении <u>(в случае необходимости)</u> .	Арендатор	Арендатор
7.8.	Эвакуационные выходы с установкой противопожарных дверей.	Арендодатель	Арендодатель
8.	Реклама и вывеска:		
8.1.	Согласование и предоставление элементов конструкции фасада для размещения рекламных конструкций Арендатора.	Арендодатель	Арендатор
8.2.	Монтаж закладных деталей для монтажа наружной рекламы Арендатора.	Арендодатель	Арендатор
8.3.	Подключение энергоснабжения наружной рекламы Арендатора.	Арендодатель	Арендатор
8.4.	Изготовление и монтаж внутренней (в Арендуемом помещении) и наружной (на фасаде Здания) рекламы и вывесок.	Арендатор	Арендатор
9.	Система безопасности Торгового Центра - на парковке, наружный периметр, общие зоны (система видеонаблюдения, охранная сигнализация и прочее, если предусмотрена в проекте).	Арендодатель	Арендодатель
9.1.	Систему безопасности арендуемой площади (система видеонаблюдения, охранная сигнализация, тревожная сигнализация, противокражная система, система охраны образцов, тревожные кнопки т.д.). При необходимости	Арендатор	Арендатор

Примечание:

Все строительные работы и работы по устройству инженерных систем выполняются в строгом соответствии нормативным требованиям, проекту и Техническим заданиям.

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «ВАЛС»



/ Чубарева Е.П./

М.П.

Арендатор:
ИП Ефременко И.В.

/ Ефременко И.В./

М.П.

Протокол, утвержденный на 44 (сорок четыре) листа

М.П. Чубарова Е.П. / М.П. Ефремова И.В.

М.П. Ефремова И.В. / М.П. Ефремова И.В.



ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ №380/ДА/2013

г. Красноярск

«25» декабря 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВА.С», зарегистрированное инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 03 сентября 2013 года за № ОГРН 1137746795174, выдавшей «Свидетельство», бланк свидетельства: серия 77, № 015486399, с адресом местонахождения: РФ, 119048, г. Москва, ул. Ефремова, д. 20, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Чубаревой Елены Павловны, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Миндел Менеджмент», зарегистрированное Межрайонной ИФНС РФ № 46 по г. Москве 05 мая 2005 г., за основным государственным регистрационным номером 1057746840095, в лице Симанова Валерия Александровича, действующего на основании доверенности № 047/2013 от 01.06.2013г., именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (именуемый в дальнейшем «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

1.1. **«Договор аренды»** - настоящий Договор, содержащий соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой, совершенный Арендодателем и Арендатором, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему.

1.2. **«Арендодатель»** - лицо, указанное в настоящем Договоре, которое осуществляет распоряжение Помещением на праве собственности, предоставляет Помещение в аренду - возмездное владение и пользование на условиях настоящего Договора, и несущее все права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством;

1.3. **«Арендатор»** - юридическое лицо, указанное в настоящем Договоре, осуществляющее возмездное срочное пользование Помещением и несущее права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством;

1.4. **«Арендопригодная площадь Здания»** - основная площадь Здания, определяемая в соответствии с технической документацией на Здание, выданной ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», которая составляет 47 585,2 (Сорок семь тысяч пятьсот восемьдесят пять целых две десятых) кв.м.

1.5. **«Акт приема-передачи»** - документ, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче и исполнению обязательства Арендатора по приему Помещения в аренду.

1.6. **«Торговый центр», «Здание», «Объект»** - нежилое здание торгово-развлекательного комплекса «КомсоМОЛЛ», общей площадью – 60 334,9 кв.м (Шестидесят тысяч триста тридцать четыре девять десятых) кв. м, в том числе арендопригодная площадь - 47 585,2 (Сорок семь тысяч пятьсот восемьдесят пять целых две десятых) кв.м., площадь МОП - 12 749,7 (Двенадцать тысяч семьсот сорок девять целых семь десятых) кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым № 24-50:0400147:26 площадью 49 525 кв.м., по адресу: г.Красноярск, ул. Белнинского, д. 8, а также любая его часть и/или принадлежность, относящиеся к Зданию или используемые при его эксплуатации.

Нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права серии 24ЕЛ № 156365, выданное 31 октября 2013г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.10.2013 года сделана запись регистрации № 24-24-01/260/2013-485) и представляет собой нежилые помещения общей площадью 2429,5 кв.м.

1.7. **«Земельный Участок»** – земельный участок, на территории которого расположен Торговый центр. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгово-развлекательного комплекса, расположенный по адресу: 660032, город Красноярск, улица Белнинского, дом 8.

1.8. **«Прилегающая территория»** - земельный участок, расположенный непосредственно под Торговым центром и прилегающий к нему, предназначенный для эксплуатации и обслуживания Торгового центра, включая подъездные и служебные дворы, проходы к Торговому центру, газоны, площадки, выделенные под благоустройство и прочее.

1.9. **«Помещение»** - нежилое помещение, указанное в п.2.1. Договора, передаваемое Арендатору в аренду.

1.10. **«Места общего пользования, МОП»** - - площади Здания, занимаемые помещениями, предназначенными для размещения машинного оборудования, лифтов, иного оборудования технических (механических) служб Торгового центра, подсобные помещения, помещения, предназначенные для размещения телефонного оборудования, электротехнического оборудования, общие вестибюли (холлы), помещения, предназначенные для размещения инженерных служб, охранных служб или служб по содержанию и эксплуатации Центра, общественные и служебные уборные, переходы и пешеходные зоны, лестничные марши, эскалаторы, лифты и другие площади Центра и земельного участка, на котором расположен Центр, а также прилегающая к Центру территория (далее – «Прилегающая Территория»), которые могут быть предназначены для общего использования более чем одним арендатором и посетителями Центра.

Страница 1 из 62

1.11. «Арендная плата» - денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за пользование Помещением в течение Срока аренды. Размер денежных средств и порядок их уплаты определяется в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре.

1.12. «Аванс» - денежная сумма, подлежащая уплате Арендатором Арендодателю в соответствии с условиями настоящего Договора, в счет будущих платежей.

1.13. «Управляющая компания» - специализированная эксплуатационная организация, осуществляющая на основании отдельного договора с Арендодателем и, если это применимо, швами собственниками Торгового центра, весь комплекс услуг по управлению, обслуживанию, эксплуатации Торгового центра, координации работы собственников, арендаторов (субарендаторов) Торгового центра, представляющая интересы Арендодателя перед Арендатором, за исключением получения Арендной платы по настоящему Договору.

1.14. «Проектная документация» - рабочая документация, разрабатываемая за счет Арендатора привлеченным им третьими лицами и включающая в себя все строительные планы, проекты и спецификации, описывающие Отделочные работы и/или Подготовительные работы, проводимые Арендатором в Помещении.

1.15. «Неотделимые улучшения» - Капитальные вложения/капитальный ремонт Арендатора в арендованное имущество в виде улучшений Помещений, не отделимых без вреда для арендованного имущества.

Неотделимые улучшения Помещения при расторжении или прекращении настоящего Договора Арендатору не возмещаются и переходят в собственность Арендодателя по остаточной стоимости произведенных неотделимых улучшений на момент прекращения договора без компенсации их стоимости, если Стороны не договорятся об ином и если иное не установлено условиями настоящего Договора.

Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора.

1.16. «Оборот Арендатора» - общая сумма денежных средств в российских рублях, которая получена Арендатором в арендуемом Помещении за Отчетный период в наличной форме с использованием контрольно-кассовой техники Арендатора (далее - «Касса магазина»), установленной в Помещении, с использованием банковских карт, путем продажи в кредит, в безналичной форме, поступившая на расчетный счет Арендатора, за исключением:

(а) денежных средств, возвращенных Арендатором потребителям на основании действующего законодательства Российской Федерации в сфере защиты прав потребителей, в связи с удовлетворением Арендатором законных требований Потребителей в отношении товаров надлежащего и не надлежащего качества, приобретенных в Помещении;

(б) подлежащей уплате Арендатором суммы налога на добавленную стоимость (НДС) за Товар, проданный в Помещении;

(в) авансовых платежей, полученных Арендатором в Помещении

- в счет оплаты Подарочных карт, при этом в Обороте Арендатора включаются денежные средства, полученные Арендатором от продажи Товаров, оплаченных Подарочными картами,

- в счет оплаты Сертификатов ПДО и Сертификатов «Быстросервис», при этом в Обороте Арендатора включается доля стоимости Сертификатов ПДО и Сертификатов «Быстросервис», рассчитанная с учетом действия Программы сервисного обслуживания, которая начинает действовать с даты продажи сертификатов Потребителю (срок действия программы устанавливается в месяцах);

(г) выручки кредитной организации

- осуществляющей оформление кредитных продуктов в Помещении, при этом в Обороте Арендатора включается стоимость Товара, а также Сертификатов ПДО и Сертификатов «Быстросервис», а также иных услуг, проданных в Помещении в кредит с использованием услуг кредитной организации,

- осуществляющей прием платежей, продажу товаров/услуг с использованием банкомата, размещенного в Помещении;

(д) выручки организаций, осуществляющих продажу товаров и услуг с использованием торговых автоматов, установленных в Помещении, включая выручку организаций, осуществляющих продажу через торговые автоматы снековой продукции, чая, кофе, напитков;

(е) денежных средств, полученных Арендатором, когда он действует в качестве комиссионера, агента, платежного и/или банковского агента, доверенного лица, представителя третьих лиц при реализации товаров, работ или услуг, при этом в Обороте Агента включается размер вознаграждения, которое получает Арендатор за выполнение соответствующих поручений/действий.

1.17. «Отделочные, Подготовительные работы» - отделочные и иные связанные с ними работы внутри Помещения, направленные на подготовку Помещения к использованию Арендатором в целях, определенных в п.2.2 Договора, включая работы по установке Оборудования, выполняемые Арендатором лично либо с привлечением третьих лиц из собственных материалов и за свой счет, в соответствии с требованиями Приложения № 6 к настоящему Договору.

1.18. «Оборудование» - торговое, складское, охранно-пожарная сигнализация, видео-наблюдение и система контроля управления доступом (СКУД) и оповещения, прокладка структурированной кабельной сети (СКС, ЛВС), техническая укрепленность (металлические решетки, оклейка пленкой А3, установка металлических дверей), система кондиционирования, кабельная антенная разводка, телефонизация и иное оборудование, необходимое для осуществления коммерческой деятельности, приобретаемое Арендатором за свой счет для монтажа в Помещении и соответствующее действующему законодательству, в том числе, санитарным и противопожарным нормам, нормам техники безопасности.

1.19. «Отчет об Обороте Арендатора» или «Отчет Арендатора» - документ, предоставляемый Арендатором Арендодателю по форме, установленной в Приложении № 12 к настоящему Договору, в котором Арендатор указывает расчет Оборота Арендатора в рублях, Процент от Оборота Арендатора в рублях, расчет части Постоянной арендной платы в виде Процента от Оборота.

1.20. «Подарочная карта» – документ в форме пластиковой карты, являющийся средством оплаты за Товар, подтверждающий право Покупателя на заключение договора купли-продажи в магазинах «М.видео», то есть на выбор Товара в пределах суммы номинала Подарочной карты из ассортимента и по ценам, представленным в торговых залах магазинов «М.видео» и на сайте www.mvideo.ru.

1.21. «Покупатель и/или Потребитель» – лицо, имеющее намерение заказать или приобрести товар (работы, услуги) либо лицо, которое заказало, приобрело или использует товары (работы, услуги), предлагаемые к продаже на территории арендуемого Помещения.

1.22. «Сертификат «Программа дополнительного обслуживания» или Сертификат ПДО – документ, подтверждающий право Потребителя на получение услуг по специальной Программе дополнительного обслуживания «Что бы ни случилось», разработанной для покупателей розничной сети «М.видео».

1.23. «Сертификат «Быстросервис» - документ, подтверждающий право Потребителя на получение услуг по Программе «Быстросервис» в объеме и сроки, установленные в специальной Программе для покупателей розничной сети «М.видео», которая включает в себя консультации по вопросам эксплуатации товаров, бесплатный ремонт в течение срока действия программы, транспортировку к месту ремонта и обратно, демонтаж неисправной и монтаж исправной техники.

1.24. «Сервисная организация» – организация, выполняющая гарантийный, постгарантийный и предпродажный ремонт Товара.

1.25. «Товар» – бытовая техника, электронные приборы, аудио-видео и цифровая техника, DVD/CD диски, игрушки и иные товары, запасные части, комплектующие и аксессуары к указанным товарам, реализуемые Арендатором в собственных магазинах (Примерный перечень Товара указан в Ассортиментном перечне, который является Приложением № 3 к настоящему Договору).

Иные термины, не включенные Сторонами в настоящую статью, подлежат толкованию в соответствии с правилами русского языка, нормами гражданского права, сложившейся практикой делового оборота.

Если условиями настоящего Договора не определено иное, то под днями Стороны понимают календарные дни.

Если контекст не предполагает иное, все вышеуказанные термины, используемые в настоящем Договоре в единственном числе, могут означать множественное число, и наоборот. В тексте настоящего Договора все согласованные Сторонами выше термины и определения могут быть указаны с прописной буквы.

2. Предмет Договора аренды

2.1. Арендодатель обязуется передать за плату во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять и вовремя вносить арендную плату за нежилое Помещение в Здании, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Белинского, д. 8.

Характеристики передаваемого Арендатору Помещения согласно кадастровому паспорту на Помещение:

Помещение - часть помещения с кадастровым номером 24:50:0400147:36 арендной площадью 2382,50 кв.м. Помещение находится на втором этаже Торгового центра. Границы передаваемого в аренду Помещения определены на основании Кадастрового паспорта от 24.09.2013г. № 24/13-425717. Выкопировка из Кадастрового паспорта является Приложением № 2 к настоящему Договору

Этаж	Помещение №	Площадь кв.м
2	С2	2382,50

Расположение Помещения в Здании определяется поэтажным Планом, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора аренды и является Приложением № 4.

2.2. Арендатор использует арендуемое помещение как торговое, в соответствии с Профилем (Профиль деятельности является Приложением № 3 к настоящему Договору аренды) для осуществления Коммерческой деятельности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и оказания услуг в рамках данной деятельности, а также для организации склада и офиса. Настоящий договор не дает право использовать Помещение в качестве своего "места нахождения" (юридический и почтовый адрес Арендатора), при этом Арендодатель дает свое согласие на регистрацию (постановку на учет в налоговом органе) Арендатором обособленного подразделения ООО «М.видео Менеджмент», расположенного по адресу нахождения Помещения.

2.3. Арендатор также вправе в течение Срока аренды использовать Места общего пользования в соответствии с условиями настоящего Договора и Правилами Торгово-развлекательного комплекса (утвержденными Арендодателем), которые являются Приложением № 1 к настоящему Договору аренды (далее «Правила для арендаторов»).

При этом такие Правила для Арендаторов не должны противоречить условиям Договора Аренды, а также устанавливать дополнительную ответственность Арендатора. В случае возникновения противоречий между условиями Договора и Правилами для Арендаторов, преимущественную силу имеют условия Договора.

2.4. Обслуживание и эксплуатацию Здания, в котором находится Помещение, осуществляет специализированная организация, определенная Арендодателем (далее - Обслуживающая организация/ или Управляющая компания), в соответствии с договором заключенным Арендодателем с Обслуживающей организацией. Арендодатель вправе осуществлять обслуживание и эксплуатацию Здания самостоятельно. На момент подписания настоящего договора Обслуживающей организацией является ООО «УК «Комсомолец - Красноярск» (ОГРН 1087746008855).

2.5. Арендодатель заявляет и гарантирует, что

- на момент заключения настоящего Договора Помещение в споре, под арестом, запретом не состоит и свободно от иных прав третьих лиц.

Если после подписания Сторонами настоящего Договора Помещение будет передано Арендодателем в залог, то Арендодатель гарантирует что получит согласие Залогодержателя на заключение настоящего Договора без внесения в настоящий Договор каких-либо изменений.

3. Срок аренды.

3.1. Настоящий Договор аренды считается заключенным с момента его государственной регистрации. Руководствуясь п.2 ст.425 ГК РФ Стороны установили, что условия настоящего Договора аренды применяются к их отношениям, возникшим с даты подписания настоящего Договора аренды.

Срок действия настоящего Договора составляет 10 (десять) лет, исчисляемых с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять Помещение по Акту приема-передачи помещения в дату подписания настоящего Договора аренды. На момент передачи Помещения Помещение должно полностью соответствовать нормативам и требованиям пожарной безопасности, нормам СанПиН и другим требованиям, установленным действующим законодательством РФ к нежилым помещениям. Помещение должно быть освобождено от мусора, оборудования и имущества Арендодателя и третьих лиц.

Акт приема-передачи Помещения подписывается Сторонами настоящего Договора, с указанием состояния Помещения, и подтверждает факт передачи помещения Арендодателем и его приема Арендатором, а также факт возможности использования данного помещения для проведения подготовительных работ и осуществления своей коммерческой деятельности Арендатором, в соответствии с п. 2.2 Договора аренды.

3.3. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Арендатор обязан направить Арендодателю письменное уведомление о намерении воспользоваться преимущественным правом на заключение договора на новый срок не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока аренды по настоящему Договору.

Арендодатель вправе по своему усмотрению изменить условия договора аренды, заключаемого на новый срок, за исключением условия о предмете Договора, при этом Арендодатель обязан направить Арендатору новые условия договора аренды не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней с даты получения от Арендатора уведомления о намерении воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок.

Если Стороны не пришли к соглашению по условиям вновь заключаемого договора, настоящий Договор прекращает свое действие по истечении срока, установленного настоящим Договором. Арендатор признается отказавшемся от преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, если он не направил в указанный в настоящем пункте срок уведомление о намерении заключить договор аренды на новый срок.

3.4. Арендодатель обязуется зарегистрировать настоящий Договор аренды в течение 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения от Арендатора подписанных экземпляров Договоров и всех необходимых для государственной регистрации документов.

3.5. Государственная регистрация настоящего Договора аренды осуществляется силами и за счет Арендодателя, при этом Арендатор обязуется компенсировать 50% (пятьдесят процентов) от расходов Арендодателя по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора аренды в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя зарегистрированного экземпляра Договора, счета и копии документа, подтверждающего оплату государственной пошлины.

3.6. Настоящий Договор аренды до момента его государственной регистрации является краткосрочным договором аренды, заключенным на срок 11 (одиннадцать) месяцев.

В случае, если по истечении 11 (одиннадцати) месяцев не будет произведена государственная регистрация настоящего Договора аренды, по любым причинам, настоящий Договор аренды считается автоматически перезаключенным Сторонами на тот же срок и на тех же условиях (без необходимости подписания нового текста Договора аренды или дополнительного соглашения) на следующий день по окончании срока действия настоящего Договора аренды, как Краткосрочного договора аренды. Подписания нового текста договора аренды или дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

Общий срок, на который настоящий Договор аренды будет автоматически перезаключаться до государственной регистрации 10 (десять) лет с даты подписания настоящего Договора аренды.

4. Условия и порядок платежей

4.1. Арендная плата состоит из:

**А) Постоянной арендной платы,
Б) Переменной арендной платы.**

4.2. Постоянная арендная плата – плата за владение и пользование Помещением, плата за обеспечение мест общего пользования (далее – МОП) Здания и прилегающей к Зданию территории эксплуатационными услугами (услугами по технической эксплуатации Объекта), плата за землепользование, а также за право размещения Конструкций.

Постоянная арендная плата состоит из двух частей:

1. **Минимальной Постоянной арендной платы**, уплачиваемой Арендатором, в соответствии с п. 4.2.1 настоящего Договора

и

2. **Платы с Оборота**, уплачиваемой Арендатором, в соответствии с п. 4.2.2 настоящего Договора.

4.2.1. Минимальная Постоянная арендная плата составляет 73 529,4 (семьдесят три тысячи пятьсот двадцать девять целых 4/10) Долларов США в месяц за все Помещение. НДС не облагается, в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения в соответствии с главой 262 НК РФ на основании Информационного письма от 21.10.2013г. за № 7704002131.

4.2.1.1. В исключение из положений пункта 4.2.1. Постоянная арендная плата за первые 95 (девяносто пять) дней, исчисляемых с даты подписания Акта приема-передачи Помещения составляет 66 366,83 (шестьдесят шесть тысяч триста шестьдесят шесть целых и 83/100) Долларов США за все Помещение в целом за весь период равный 95 (девяносто пяти) дням аренды. НДС не облагается в соответствии с главой 262 НК РФ.

4.2.2. Плата с Оборота – это часть Постоянной арендной платы в виде положительной разницы между Процентом от Оборота Арендатора и суммой Минимальной Постоянной арендной платы, уплаченной Арендатором за Отчетный период.

Процент от Оборота Арендатора – величина, выраженная в процентах от суммы Оборота Арендатора и составляющая 4 (четыре) % от Оборота Арендатора.

Отчетным периодом для определения размера части Постоянной арендной платы в виде Процента от Оборота является календарный год.

Стороны договорились, что первый и последний расчетный период по настоящему Договору может составлять менее одного календарного года и исчисляется с 96-го дня с даты подписания Акта приема-передачи по 31 декабря включительно и с 01 января до дня прекращения Договора аренды соответственно.

Плата от оборота подлежит перечислению Арендатором, в случае, если сумма Процента от Оборота Арендатора в рублях за Отчетный период превышает сумму Минимальной постоянной арендной платы, выплаченную Арендатором Арендодателю за Отчетный период в рублях.

В случае, если Процент от оборота Арендатора в рублях меньше, чем сумма Минимальной постоянной арендной платы, выплаченная Арендатором за Отчетный период, то Арендатор не производит каких-либо дополнительных выплат сверх Минимальной постоянной арендной платы, выплаченной за Отчетный период.

При расчете Платы с оборота принимается в расчет сумма Минимальной постоянной арендной платы без НДС.

4.2.2.1 Арендатор до 20 (Двадцатого) числа календарного месяца, следующего за Отчетным периодом, предоставляет Арендодателю сумму Оборота Арендатора по форме, являющейся Приложением № 12 к настоящему Договору для расчета Платы с Оборота.

4.2.2.2 Арендатор на основании Отчета Арендатора, предоставленного Арендодателю в соответствии с п. 4.2.2.1. настоящего Договора, обязан перечислить Арендодателю Плату с Оборота на основании счета, выставленного Арендодателем в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения Отчета об Обороте Арендатора. Счет подлежит оплате в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента его получения Арендатором.

4.2.2.3. С целью контроля за размером Оборота Арендатора в Помещении, Арендодатель имеет право не чаще одного раза в месяц письменно запрашивать и знакомиться документами, предоставляемыми Арендатором, а именно:

- книгами кассира-операциониста на используемые в Помещении кассовые аппараты (предоставляются в виде заверенных Арендатором копий листов книги кассира-операциониста за расчетный период, с предъявлением на территории Помещения оригиналов на обозрение для сравнения с копиями);
- копиями Z-отчетов за все дни действия настоящего Договора по всем используемым в Помещении кассовым аппаратам, заверенные Арендатором;
- копии накладных по форме ТОРГ-2 и счета-фактуры, выписки из денежного отчета магазина;
- копии актов сверок с банками по выданным кредитам;
- справки-реестры по дополнительному обслуживанию за Отчетный период;
- Акты по форме КМ-3, копии РКО, копии слитов – по возвратам денежных средств, оформленным Покупателям.

В случае получения от Арендодателя соответствующего письменного запроса, Арендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней обязан предоставить вышеперечисленные документы.

В случае, если Арендодатель выявит, что Арендатор более 2 (двух) раз в год в подтверждение информации о товарообороте предоставляет заведомо недостоверные бухгалтерские документы (документы, не соответствующие действительному товарообороту Арендатора в арендуемом помещении), Арендатор должен уплатить Арендодателю штраф в размере, равном 100 000 (Сто тысяч) рублей.

В случае, если Арендодателю станет известно, что в ходе ведения своей коммерческой деятельности Арендатор заведомо нарушает кассовую дисциплину (а именно, Арендатором в арендуемом Помещении не выдаются кассовые чеки на реализуемые товары/услуги), либо Арендодателю станет известно, что кассовые аппараты в Помещении зарегистрированы на имя третьих лиц, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф за каждый факт такого нарушения в следующем размере:

- за первое нарушение – 5% от размера месячной Минимальной Постоянной арендной платы
- за второе и последующие нарушения – 10% от размера месячной Минимальной Постоянной арендной платы.

4.2.3. Перечень услуг по эксплуатации Объекта, которые осуществляются за счет Арендодателя его силами или силами привлеченных третьих лиц (за исключением арендуемых помещений):

1. Услуги по обслуживанию и эксплуатации электросетей и электроустановок МОП
2. Услуги по комплексному техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования Здания, таких, как система водяного пожаротушения, автоматического оповещения о пожаре, автоматического дымоудаления, электрооборудования канализационной насосной станции, оборудования теплового пункта, системы приточно-вытяжной вентиляции, системы кондиционирования, лифты, эскалаторы, водопровод, канализация, слаботочные системы.
3. Комплексная уборка МОП и прилегающей к Зданию территории, вывоз снега в зимний период, озеленение и благоустройство прилегающей к Зданию территории, поливка газонов в летний период
4. Организация мероприятий по обеспечению режима безопасности в МОП Здания и на прилегающей к Зданию территории, в том числе, организация пропускного режима.
5. Организация утилизации ТБО, включая предоставление места на территории Здания для сбора ТБО.
6. Дератизация, дезинсекция, дезинфекция.
7. Общее администрирование (организация работы с арендаторами и посетителями Здания).
8. Текущий ремонт мест общего пользования, прилегающей к Объекту территории, парковки (в том числе, но не ограничиваясь, ремонт, покраска, замена входных групп, оконных проемов, санузлов, и т.д.).
9. Утилизация ртутьсодержащих ламп, иных вредных отходов, включая предоставление места на территории Здания для сбора указанных отходов.
10. Текущий ремонт инженерных сетей, электросетей Здания, конструктивных элементов Помещения. Не включается в Постоянную арендную плату и оплачивается Арендатором самостоятельно плата за негативное воздействие на окружающую природную среду. Расчет платы за негативное воздействие от своей деятельности на окружающую природную среду предоставляется Арендатором самостоятельно в уполномоченные органы Ростехнадзора.

4.3. Переменная плата. Состав, порядок определения и сроки оплаты Переменной арендной платы приведены в Приложении №5 к настоящему Договору аренды.

4.4. Обеспечение. Средством обеспечения надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по оплате Арендной платы является Банковская гарантия, которая не может быть передана третьим лицам.

В течение 45 (сорока пяти) дней с даты подписания настоящего Договора Арендатор обязан предоставить Арендодателю Банковскую гарантию, подготовленную банком Арендатора.

Арендатор обязан предоставить Арендодателю безотзывную Банковскую гарантию на сумму, равную ежемесячной Минимальной Постоянной арендной плате, действующую на дату оформления Банковской гарантии.

Текст Банковской гарантии с Арендодателем не согласовывается, при этом настоящим Стороны согласовали следующие условия Банковской гарантии:

4.4.1. Банковская гарантия является условной, а именно:

Арендодатель (бенефициар) имеет право обратиться в Банк-гарант за исполнением по гарантии по представлении Арендодателем в банк письменного требования о ее уплате и документа, свидетельствующего о том, что Арендодатель прежде, чем обратиться к Банку-гаранту за исполнением банковской гарантии, обратился к Арендатору и дал ему не менее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления от Арендодателя на устранение нарушения.

4.4.2. Банковская гарантия обеспечивает обязательства Арендатора по оплате Арендной платы и/или уплате штрафных санкций при расторжении настоящего Договора согласно п. 8.5. настоящего Договора.

4.4.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке удовлетворить свои требования за счет Банковской гарантии в случае полного либо частичного неисполнения Арендатором в срок, установленный Договором, обязательства по уплате Арендной платы и не получением Арендодателем таких сумм в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения Арендатором соответствующего уведомления Арендодателя о просрочке в их выплате и не предоставления Арендатором мотивированных возражений против их уплаты в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования от Арендодателя.

4.4.4. Требование Арендодателя об уплате денежной суммы по Банковской гарантии предоставляется Гаранту в письменной форме (а также копию Арендатору) с приложением указанных в Банковской гарантии документов. В требовании или в приложении к нему Арендодатель должен указать, в чем состоит нарушение Арендатором обязательства по настоящему Договору, в обеспечение которого выдана Банковская гарантия, а также приложить документ, свидетельствующий о том, что Арендодатель прежде, чем обратиться к Банку-гаранту за исполнением Банковской гарантии, обратился к Арендатору и дал ему время на устранение нарушения.

4.4.5. Арендатор обязуется поддерживать действительной Банковскую гарантию в течение срока действия настоящего Договора, в связи с чем Арендатор ежегодно обеспечивает перевыпуск Банковской гарантии на новый срок в течение срока действия настоящего Договора в связи с окончанием её срока, или в связи с прекращением Банковской гарантии ввиду уплаты Арендодателю суммы, на которую выдана Банковская гарантия, или в случае частичной уплаты по Банковской гарантии, а также в случае изменения размера Минимальной Постоянной арендной платы, в соответствии с п. 4.5.4 настоящего Договора.

4.4.6. В случае прекращения/досрочного прекращения настоящего Договора, при условии отсутствия у Арендатора задолженности по оплате Арендной платы, Арендодатель обязуется вернуть Арендатору оригинал Банковской гарантии в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора.

4.5. Порядок, сроки начисления и уплаты Постоянной арендной платы по настоящему Договору. Порядок изменения размера Платежей.

4.5.1. Начисление Минимальной Постоянной арендной платы осуществляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

Минимальную Постоянную часть арендной платы по договору Арендатор вносит ежемесячно, авансом, до 1 (первого) числа каждого месяца аренды, а в январе – до 20 (двадцатого) числа.

Минимальная Постоянная часть арендной платы в первый месяц аренды уплачивается Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору.

В целях расчета неполного месяца аренды, расчетный месяц аренды признается Сторонами равным календарному и платеж за неполный месяц аренды будет рассчитываться пропорционально фактическому количеству календарных дней аренды в неполном месяце.

Плата с Оборота выплачивается Арендатором в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения счета от Арендодателя, при этом Арендодатель выставляет Арендатору счет на оплату в течение 10 дней с даты получения Отчета об Обороте Арендатора.

4.5.2. Порядок, сроки начисления и уплаты Переменной арендной платы.

4.5.2.1. Начисление Переменной арендной платы осуществляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи. Состав, порядок и сроки Переменной платы установлены в Приложении №5 к настоящему договору.

4.5.3. Расчетным периодом является календарный месяц

Сдача-приемка оказанных услуг осуществляется путем направления не позднее 20-го (двадцатого) числа каждого месяца, следующего за отчетным, Арендодателем Арендатору двух экземпляров Актов сдачи-приемки оказанных услуг за отчетный месяц, которые Арендатор обязан подписать и возвратить в течение 10 (десяти) рабочих дней после их получения.

Если в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Арендатором Актов сдачи-приемки, Арендатор не возвратит подписанные акты Арендодателю и не направит в Адрес Арендодателя мотивированный отказ от подписания Актов, то услуги считаются принятыми в полном объеме, а Акты подписанными Арендатором.

4.5.4. Размер Минимальной Постоянной части арендной платы, сумма Банковской гарантии ежегодно, по истечении каждых 12 (двенадцати) месяцев, исчисляемых с 96-го дня аренды с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, увеличивается на 4% (четыре процента) от размера каждого из этих платежей, действовавшего в предыдущем году аренды.

В случае, если в течение срока действия настоящего Договора Арендодатель перейдет с упрощенной системы налогообложения на общую систему налогообложения, Минимальная Постоянная часть арендной платы увеличивается на ставку налога на добавленную стоимость.

Подписанием дополнительного соглашения, фиксирующего изменение размера указанных платежей, не требуется. Арендатор в течение 30 (тридцати) календарных дней, с даты изменения размера Банковской гарантии в соответствии с настоящим пунктом, но не ранее срока окончания предыдущей Банковской гарантии, предоставляет Арендодателю новую Банковскую гарантию.

4.5.5. Все платежи по настоящему Договору, включая, штрафы, пени и т.д., производится в рублях по курсу Доллара США, установленному ЦБ РФ на дату платежа (с учетом 4 знаков после запятой), при этом дата платежа - это дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

Если курс Доллара США, установленный ЦБ РФ на дату платежа, будет ниже чем 31 (тридцать один) рубль за 1 (один) Доллар США, то платежи осуществляются по курсу, равному 31 (тридцать один) рубль за 1 (один) Доллар США. Если курс Доллара США, установленный ЦБ РФ на дату платежа, будет выше чем 35 (тридцать пять) рублей за 1 (один) Доллар США, то платежи осуществляются по курсу, равному 35 (тридцать пять) рублей за 1 (один) Доллар США.

По истечении 5 (пяти) лет с даты подписания настоящего Договора, Стороны вправе изменить валютный коридор по настоящему Договору таким образом, что:

а) нижняя граница коридора валюты Договора (далее по тексту - НГВ) не может быть ниже курса Доллара США, рассчитанного по формуле:

$$\text{НГВ} = \text{КД} - (\text{КД} * 8\%).$$

В любом случае нижняя граница валюты Договора, применяемой для оплаты платежей по настоящему Договору, не может быть менее 31 (тридцать один) рубль за один Доллар США.

б) верхняя граница валюты Договора (далее по тексту - ВГК) не может быть выше курса, рассчитанного по формуле:

$$\text{ВГК} = \text{КД} + (\text{КД} * 8\%).$$

КД - курс Доллара США, установленный ЦБ РФ на дату изменения (пересмотра) коридора валюты Договора.

Подписания дополнительного соглашения не требуется. Иницирующая такое изменение Сторона обязана направить предварительное письменное уведомление об изменении валютного коридора согласно настоящему пункту. Дата начала применения нового валютного коридора указывается соответствующей Стороной и уведомлении, при этом дата начала применения нового валютного коридора не может наступить ранее, чем через 20 (двадцать) дней с даты получения уведомления противоположной стороной. Уведомление направляется не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты начала применения нового валютного коридора и подлежит применению в указанном размере, при условии, что противоположная Сторона не направила свои мотивированные замечания по валютному коридору в течение 20 (двадцати) дней с даты получения уведомления.

Днем исполнения обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором аренды, считается день списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.

4.6. Арендатор оплачивает Аванс в размере 213 425,63 (двести тридцать тысяч четыреста двадцать пять целых и 63/100) Долларов США, что эквивалентно размеру Минимальной Постоянной арендной платы за первые пять месяцев аренды. Аванс оплачивается Арендатором в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

Арендодатель засчитывает, перечисленный Арендатором Аванс в счет оплаты Минимальной Постоянной арендной платы за первые пять месяцев аренды до полного зачета суммы Аванса.

4.7. Арендодатель ежемесячно, до 20-го числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет Арендатору Акт выполненных работ (оказанных услуг) на сумму Арендной платы за отчетный месяц.

В случае, если в течение срока действия настоящего Договора Арендодатель в соответствии с законодательством РФ станет плательщиком НДС Арендодатель ежемесячно будет обязан предоставлять счет-фактуру на сумму Арендной платы за отчетный месяц, в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ. При этом составляющие Арендной платы увеличиваются на сумму НДС.

4.8. Стороны гарантируют, что преследуют деловую цель и отражают операции в соответствии с их экономическим смыслом в налоговых декларациях и бухгалтерской отчетности, уплачивают установленные действующим законодательством РФ налоги, обязанности по уплате которых возложены на них, в том числе налог на добавленную стоимость и исполняют иные свои налоговые обязанности.

4.9. Настоящим Стороны признают, что размер Арендной платы, согласованный в Договоре формировался на основании определенной экономики по окупаемости и прибыльности магазина Арендатора, исходя из того, что Арендатор будет представлен в Зланин как единственный продавец (оператор по продаже) бытовой техники, электроники и сопутствующих товаров/услуг, в соответствии с указанным в разделах «А» и «В» Приложения № 3 к настоящему Договору (далее такие продавцы/операторы именуются «Продавец бытовой техники и электроники»).

Исключение составляют: магазины сотовой связи и электроники площадью не более 80 (восемьдесят) кв.м, каждый, но не более 400 (четыреста) кв.м. общей площадью, один фотосалон, продуктовый гипермаркет и магазин мультимедиа.

Стороны договорились, что, в случае, если в Зланин, начнет коммерческую деятельность какой-либо Продавец бытовой техники и электроники, не подпадающий под исключения, согласованные Сторонами в настоящем пункте, Стороны пересмотрят размер Минимальной Постоянной арендной платы и Платы с оборота и подпишут дополнительное соглашение к настоящему Договору.

Во избежание каких-либо недопониманий Стороны особо оговаривают, что

- под понятие «Продавец бытовой техники и электроники» подпадают также любые форматы организации торговой деятельности, используемые Продавцами бытовой техники и электроники для продажи (а также для демонстрации с целью последующей продажи) бытовой техники, электроники и иных сопутствующих товаров широкого потребления, аналогичных товарам, указанным в разделах «А» и «В» Приложения № 3 к настоящему Договору, включая, но, не ограничиваясь, такие форматы как Интернет-магазины, пункты выдачи товара и т.д.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель имеет право.

5.1.1. на доступ в Помещение с целью его осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещением в соответствии с настоящим Договором, за исключением экстренных случаев, когда Арендодатель имеет право на беспрепятственный доступ в Помещение в соответствии с Правилами для арендаторов (Приложение №1).

Осмотр производится уполномоченными лицами Арендодателя в присутствии представителей Арендатора в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима деятельности Арендатора.

Арендодатель вправе в сопровождении сотрудников Арендатора снимать показания приборов учета, установленных в Помещении.

5.1.2. использовать товарные знаки и наименования Арендатора в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендодателя с предварительного согласия Арендатора.

5.1.3. использовать Зоны общего пользования для организации выставок, ярмарок, культурно-просветительских мероприятий и в других целях, направленных на привлечение посетителей в Здание, без нарушения нормального режима деятельности Арендатора.

5.1.4. осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий настоящего Договора, в том числе Правил для арендаторов, Регламента обустройства помещения. При этом такие Правила для Арендаторов не должны противоречить условиям Договора Аренды, а также устанавливать дополнительную ответственность Арендатора. В случае возникновения противоречий между условиями Договора и Правилами для Арендаторов, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.

5.1.5. Стороны договорились, что исполнение Арендодателем обязательств по эксплуатации Здания в соответствии со статьей 328 Гражданского Кодекса РФ обусловлено исполнением Арендатором своей обязанности по оплате арендной платы и может быть приостановлено до тех пор, пока арендная плата не будет выплачена в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора.

В случае просрочки Арендатором срока уплаты Минимальной Постоянной арендной платы, причитающейся Арендодателю в соответствии с Договором аренды, более чем на 10 (десять) дней, при условии предварительного письменного уведомления Арендодателя и не устранения Арендатором нарушения в течение 10 (Десять) дней с даты получения уведомления от Арендодателя, Арендодатель вправе по своему усмотрению:

- ограничить ввоз/вывоз товара (иного имущества Арендатора) в арендуемое Помещение до момента полного погашения Арендатором задолженности;
- приостановить оказание услуг по обеспечению арендуемого Помещения электроэнергией до момента полного погашения Арендатором задолженности;
- не допускать Арендатора (сотрудников, представителей Арендатора) в арендуемое Помещение для ведения коммерческой деятельности до момента полного погашения Арендатором задолженности.

В случае применения Арендодателем любой из вышеуказанных мер Арендодатель не несет перед Арендатором ответственности за любые убытки, возникшие вследствие их применения. Все риски, связанные с возможным причинением таких убытков Арендатору, несет Арендатор. Применение указанных в настоящем пункте мер не освобождает Арендатора от уплаты задолженности.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. по согласованной с Арендодателем (а при необходимости – и с уполномоченными государственными органами) проектно-сметной документация, и письменного разрешения Арендодателя производить перепланировку Помещения или изменение внешнего вида Помещения. При этом Арендатор своими силами и за свой счет получает все необходимые разрешения и согласования на производство указанных работ. Перепланировку, произведенную Арендатором в период проведения Подготовительных работ, согласовывает в соответствующих органах Арендодатель, в том числе своими силами и за свой счет получает кадастровый паспорт на Помещение и ставит Помещение на кадастровый учет, а также, в случае необходимости, получает новое свидетельство о праве собственности.

Если Арендатор в период аренды выполнит работы, которые приведут к перепланировке Помещения, за исключением перепланировки Помещения, выполненной Арендатором в период Подготовительных работ, в соответствии с согласованным Сторонами Плановочным решением Арендатора (Приложение № 4/1 к настоящему Договору) что повлечет необходимость получения нового кадастрового паспорта, то все расходы Арендодателя необходимые для узаконивания перепланировки Помещения, выполненной Арендатором, возмещаются Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения требования от Арендодателя с приложенным подтверждающих расходы документов.

Любые работы в Помещении проводятся Арендатором в строгом соответствии с Регламентом обустройства Помещения.

5.2.2. на основании отдельного договора с Арендодателем и за отдельную плату, устанавливаемую на основании отдельного соглашения Сторон, использовать Зоны общего пользования в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции.

5.2.3. в целях подготовки Помещения и для осуществления Коммерческой деятельности производить все необходимые работы, не предусмотренные согласованной Проектной документацией, при условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя.

5.2.4. произвести за счет собственных средств улучшения арендованного имущества, не отделяемые без вреда для арендованного имущества.

5.2.5. с согласия **Арендодателя** произвести за счет собственных средств отдельные улучшения арендованного имущества, данные улучшения будут являться собственностью **Арендатора**.

5.2.6. По согласованию с Арендодателем изменить режим работы магазина, расположенного в Помещении, в сторону увеличения.

5.2.7. Самостоятельно организовать внутреннюю охрану Помещения и находящегося в нем имущества, за свой счет, но с предварительным уведомлением Арендодателя, устанавливать любые разрешенные к использованию системы безопасности и вводить пропускной режим допуска в Помещение.

5.2.8. Запрашивать у Арендодателя документы/копии документов, которые должны быть у Арендодателя в силу действующего Законодательства и необходимые для их последующего предоставления в государственные и иные органы/организации, осуществляющие выдачу необходимой Арендатору разрешительной документации (в том числе разрешение на торговлю, заключение СЭС, заключение УГПС, сертификаты, согласования, разрешение на размещение вывески и т.д.). Арендодатель обязан предоставлять запрашиваемые документы в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня письменного обращения Арендатора.

5.2.9. Без получения дополнительного письменного согласия (разрешения) Арендодателя сдавать Помещение или его часть в субаренду торговым организациям, осуществляющим свою деятельность под товарным знаком "М.видео", исключительно в целях осуществления в Помещении деятельности, предусмотренной п. 2.2. настоящего Договора.

Общая площадь помещений, передаваемых Арендатором в субаренду в соответствии с настоящим пунктом, не может превышать 15 % от общей площади Помещения и при этом субарендная плата не может превышать 1100 (Одна тысяча сто) рублей, в том числе НДС, за 1 кв.м. помещения, передаваемого в субаренду, в месяц, при этом ежегодно, по истечении каждых 12 (двенадцати) месяцев, исчисляемых с 96-го дня с даты подписания настоящего Договора, субарендная плата увеличивается на 4% (четыре процента) от размера субарендных платежей.

Арендатор обязан письменно уведомить о факте заключения каждого договора субаренды в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания указанного договора. В уведомлении указываются: юридическое наименование, ОГРН, адрес места нахождения Субарендатора, срок субаренды и размер субарендной платы.

5.2.10. Без получения дополнительного письменного согласия (разрешения) Арендодателя сдавать Помещение или его часть в субаренду:

- сервисной организации, оказывающей потребителям услуги по гарантийному и послегарантийному ремонту аудио-, видео-, бытовой техники, для размещения в Помещении приемного пункта;

- кредитным организациям для оказания потребителям (клиентам) Арендатора операционных и иных банковских услуг, включая прием платежей и выдачу кредитов в рамках действующей программы по продаже товаров в кредит;

- иным организациям, оказывающим потребителям услуги, сопутствующие деятельности Арендатора согласно п. 2.2. настоящего Договора (под установку торгового автомата для продажи пластиковых карт, банкомата и т.п.).

Общая площадь помещений, передаваемых Арендатором в субаренду в соответствии с настоящим пунктом, не может превышать 7 % от общей площади Помещения.

Арендатор обязан письменно уведомить о факте заключения каждого договора субаренды в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания указанного договора. В уведомлении указываются: юридическое наименование, ОГРН, адрес места нахождения Субарендатора, срок субаренды и размер субарендной платы.

5.2.11. Разместить средства наружной рекламы и информации, а также средства внутренней навигации, рекламы и информации (указатели, растяжки, панно, штендеры, информационные табло и вывеска над входом в Помещение) в соответствии с Приложением № 10 настоящего Договора «Места размещения средств наружной рекламы и информации Арендатора» к настоящему Договору. Место размещения указанных средств рекламы и информации предусмотрено в Приложении № 10 к настоящему Договору. Размещение иных средств рекламы производится на дополнительно согласованных Сторонами условиях.

Все конструкции и рекламные информационные материалы изготавливаются и монтируются за счет Арендатора и должны быть предварительно письменно согласованы с Арендодателем.

5.2.12. Устанавливать, монтировать, содержать и использовать в Помещении любые не противоречащие действующему законодательству: оборудование, приспособления для торговли и деловой деятельности, системы и оборудование охраны и другую собственность, которые он считает необходимыми или целесообразными, при этом установка дополнительного оборудования, которое может увеличить нагрузку на плиты перекрытия более чем 400 кг на кв.м. перекрытия должна быть предварительно согласована с Арендодателем.

5.2.13. Обеспечить своими силами, либо с привлечением третьих лиц, но за свой счет ремонт, техническое обслуживание и поддержание надлежащего технического состояния (включая проведение регламентных и профилактических работ) зоны Разгрузки, инженерных систем, расположенных в Помещении, а именно - холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, связи, вентиляции (в том числе приточно-вытяжной вентиляции Здания), кондиционирования, в пределах, установленных Актом разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение №7 к настоящему Договору). При этом Арендодатель несет ответственность перед Арендатором за работоспособность инженерных сетей Здания, к которым присоединены инженерные сети, расположенные в Помещении, в части тех инженерных сетей Здания, от которых зависит возможность использования Помещения Арендатором по назначению, в соответствии с п. 2.2 настоящего Договора.

5.2.14. В случае не обеспечения/ненадлежащего обеспечения Арендодателем эксплуатационных услуг в соответствии с п. 5.3.2 настоящего Договора в течение более чем 1 (одного) месяца с момента получения Арендодателем от Арендатора соответствующего письменного уведомления о необходимости устранения указанных нарушений, Арендатор с очередным предварительным письменным уведомлением Арендодателя, вправе обеспечить своими силами и за свой счет, либо с привлечением за свой счет третьих лиц, оказание надлежащих эксплуатационных услуг, в том числе заключать при необходимости соответствующие договоры с эксплуатирующими организациями. При этом Арендодатель возмещает Арендатору документально подтвержденные расходы.

5.2.15. за свой счет, обеспечить Помещение охранной сигнализацией. В том, случае, если охранные системы должны быть расположены за периметром Помещения, Арендатор обязан письменно согласовать такое размещение с Арендодателем, Арендодатель не вправе немотивированно отказать в согласовании охранный сигнализации.

5.2.16. Арендатор имеет право использовать для служебного входа и выхода эвакуационную лестницу, расположенную в наименее удаленном месте от административно-офисной зоны согласно архитектурно-планировочного решения Арендатора (Приложение № 4/1). Право использования данной лестницы включено в арендную плату.

5.3. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.3.1. передать Помещение по Акту приема-передачи, согласно условиям настоящего Договора;

5.3.2. За свой счет обеспечить возможность беспрепятственного и непрерывного использования Помещения Арендатором в соответствии с его назначением, указанным в п.2.2. настоящего Договора, для чего обеспечить своими силами либо с привлечением за свой счет третьих лиц оказание следующих эксплуатационных услуг:

- ремонт, техническое обслуживание и надлежащее техническое состояние (включая проведение регламентных и профилактических работ) лифтового хозяйства, зоны дебаркадера, парковки, всех инженерных систем, расположенных в Местах общего пользования и Помещении (холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, канализации (ливневой и фекальной), электроснабжения, связи, вентиляции (в том числе приточно-вытяжной вентиляции), кондиционирования, пожарной безопасности, в пределах, установленных Актом разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 7 к настоящему Договору).

- конструкций и конструктивных элементов Помещения, в том числе, при возникновении такой необходимости, незамедлительное проведение необходимого ремонта Помещения;

- уборка прилегающей к Зданию территории (в т.ч. парковки), включая вывоз отходов и мусора, уборку снега, организация утилизации мусора, в том числе ТБО, при этом вынос мусора из Помещения и установленные Арендодателем контейнеры осуществляется Арендатором самостоятельно;

- услуги по сбору, вывозу и утилизации люминесцентных и ртутьсодержащих ламп;

- поддержание Помещения в состоянии, соответствующем нормам и требованиям, установленным к нежилым помещениям, действующим законодательством РФ, в том числе в сфере пожарной безопасности, проведение обслуживания, профилактических и ремонтных работ, периодических проверок и испытаний технических средств, обеспечивающих противопожарную безопасность Помещения.

В случае неисполнения положений настоящего пункта со стороны Арендодателя Арендатор вправе своими силами или силами привлеченных сторонних организаций устранить такое нарушение без согласования с Арендодателем, при этом Арендодатель обязан возместить все понесенные Арендатором расходы. При этом расходы по обеспечению Помещения ресурсами, которые не предоставил Арендодатель в соответствии с настоящим пунктом, не должны превышать среднерыночные цены на аналогичные услуги в г. Красноярск. Одновременно с этим к Арендодателю применяется мера ответственности, предусмотренная п. 7.14 настоящего Договора.

5.3.3. содержать Места общего пользования в исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке;

5.3.4. информировать Арендатора о ставших известными Арендодателю любых повреждениях или разрушениях Здания, могущих оказать непосредственное воздействие на ведение Арендатором непосредственной Коммерческой деятельности;

5.3.5. В разумный, технически возможный срок устранять возникшие не по вине Арендатора неисправности, аварии и их последствия в Здании/Помещении, в том числе в сетях электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, канализации, и иного инженерного оборудования, в конструктивных несущих элементах Здания, включая кровлю, которые препятствуют использованию Арендатором Помещения по назначению, в соответствии с п. 2.2 настоящего Договора. Аварии, возникшие по вине Арендатора, устраняются за счёт последнего в разумный, технически возможный срок.

5.3.6. Нести ответственность за ущерб, причиненный по вине Арендодателя имуществу Арендатора и/или за ущерб жизни и здоровью третьих лиц (в том числе сотрудников Арендатора и Арендодателя, посетителей Здания).

5.3.7. обеспечить круглосуточный беспрепятственный доступ к арендуемым помещениям сотрудникам, в зоне разгрузки транспорту, в том числе длинномерному, поставщикам и клиентам Арендатора, за транспорту (в рамках Правил для арендаторов), не загромождать проходы к сдаваем в аренду помещениям.

5.3.8. обеспечивать (за исключением случаев плановых отключений и аварий) энергоснабжение помещения Арендатора в соответствии с заявленными величинами потребления электроэнергии и мощности.

5.3.9. все вопросы, связанные с предоставлением телекоммуникационных услуг и услуг связи Арендатор решает с операторами связи, оказывающими такие услуги в Здании.

5.3.10. осуществить государственную регистрацию Договора аренды, а также всех дополнительных соглашений к нему при условии своевременного предоставления Арендатором всех необходимых документов. Если документы, необходимые для государственной регистрации, не были предоставлены Арендатором при подписании Договора аренды/дополнительного соглашения, то Арендатор обязан предоставить их не позднее 15 дней с даты подписания настоящего договора, а в случае регистрации дополнительного соглашения - соответствующего запроса Арендодателя. Перечень документов определяется действующим Законодательством РФ.

5.3.11. Арендодатель за счет Постоянной арендной платы по настоящему Договору на весь Срок аренды предоставляет Арендатору в не индивидуальное пользование зону разгрузки, расположенную на первом этаже Торгового центра (далее – Зона разгрузки) и расположенный в указанной Зоне разгрузки грузовой подъемник/лифт. Место нахождения Зоны разгрузки обозначено в Приложении №4 к настоящему Договору.

5.3.12. Обеспечить возможность беспрепятственного использования подъездных путей в рабочие часы Помещения/Здания для подъезда и осуществления погрузочно-разгрузочных работ большегрузного длинномерного и иного автотранспорта, прибывающего в адрес Арендатора, к Зоне разгрузки.

5.3.13. Обеспечить возможность бесперебойного и беспрепятственного осуществления Арендатором погрузо-разгрузочных работ в Зоне разгрузки (дебаркадере) в счет арендной платы, а в случае перехода Арендатора на круглосуточный режим работы – обеспечить такую возможность круглосуточно.

5.3.14. Обеспечить Арендатору возможность беспрепятственного бесперебойного использования работоспособного лифта / подъемника, обеспечивающего подъем и спуск товаров Арендатора с Зоны разгрузки (дебаркадера) до Помещения Арендатора, а в случае перехода Арендатора на круглосуточный режим работы – обеспечивать такую возможность круглосуточно.

В случае поломки (невозможности использования) лифта (подъемника) по вине Арендодателя, Арендодатель обязан в разумный срок, устранить неисправность и привести лифт (подъемник) в исправное состояние.

На период, когда эксплуатация лифта невозможна, Арендодатель своими силами и за свой счет, обязан предоставить Арендатору возможность осуществления подъема товара в Помещение иным способом, а именно предоставить Арендатору право пользования вторым грузоподъемным механизмом, расположенным в Зоне Разгрузки, а в случае его неработоспособности, грузоподъемным механизмом, расположенным в наименее удаленном расстоянии от Помещения. В случае не обеспечения Арендодателем альтернативного варианта подъема товара, Арендатор вправе самостоятельно обеспечить подъем товара в Помещение, при этом Арендодатель обязуется компенсировать расходы Арендатора на такой подъем товара/имущества Арендатора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Арендодателем от Арендатора документов, подтверждающих расходы, включая оплату оказанных услуг.

Расходы Арендатора по подъему товара в Помещение не должны превышать среднерыночные цены на аналогичные услуги в г. Красноярск.

Для обеспечения ремонта лифта/подъемника Арендодатель передает Арендатору, по его требованию, всю необходимую документацию, а также оказывает любое иное необходимое содействие.

5.3.15. Арендодатель обязуется без взимания с Арендатора дополнительной платы обеспечить возможность использования посетителями Здания бесплатной парковки для автотранспортных средств, расположенной у Здания.

5.3.16. Обеспечить бесперебойный и беспрепятственный проезд к парковке транспортных средств посетителей и их доступ в Помещение, для чего осуществлять все необходимые действия по благоустройству прилегающей к Зданию территории, включая асфальтирование подъездов, подходов к Зданию, обеспечить посетителям беспрепятственный проход к Помещению.

5.3.17. Обеспечить бесперебойное и надлежащее функционирование расположенных в Здании эскалаторов, трапаторов и иных механизмов, предназначенных для подъема клиентов/посетителей на этаж, на котором расположен магазин Арендатора. При неисполнении указанного обязательства Арендодателем более чем 3 (три) дня подряд, Арендатор вправе требовать от Арендодателя уплаты неустойки, предусмотренной п. 7.13. настоящего Договора, а Арендодатель обязан ее уплатить.

5.3.18. Обеспечить режим работы Здания ежедневно (без выходных), начиная не позднее 10 часов 00 минут и заканчивая не ранее 22 часов 00 минут без перерыва на обед, в декабре с 09 часов 00 минут до 23 часов 00 минут. При необходимости увеличения режима работы Арендатора, последний уведомляет об этом Арендодателя, и стороны подписывают дополнительное соглашение, регулирующее размер и порядок оплаты Арендатором дополнительных расходов Арендодателя, связанных с содержанием мест общего пользования (расходы на электроэнергию, охрану и уборку).

При этом размер Постоянной части арендной платы при переходе на более длительный режим работы магазина изменению не подлежат.

5.3.19. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения Арендатора рассматривать и утверждать планы и/или техническую спецификацию Арендатора относительно отделки, переоборудования, перепланировки Помещения, либо в указанный срок обосновать невозможность согласования в представленном виде.

5.3.20. Арендодатель в счет Постоянной арендной платы обязуется предоставить Арендатору возможность размещения на фасаде Здания одно место под размещение рекламно-информационных материалов (далее – «Конструкция»), в т.ч. сообщений и/или вывесок со своим фирменным наименованием и/или с указанием на характер и род деятельности в соответствии с принятыми техническими требованиями Арендатора.

Рекламодателем и рекламораспространителем информации, содержащейся на Конструкции, является Арендатор.

Прокладка кабельной линии от точки подключения указанной в техническом задании до места размещения Конструкции, включая установку электрических счетчиков, осуществляется силами Арендатора и за счет Арендатора.

Арендатор обязан поддерживать Конструкцию в надлежащем техническом состоянии. Расходы, связанные с поддержанием Конструкции в надлежащем санитарном и техническом состоянии, несет Арендатор.

Если в процессе монтажа, эксплуатации, демонтажа Конструкции причинен вред имуществу Арендодателя или третьих лиц, а также причинен вред жизни и/или здоровью третьих лиц, причиненный вред подлежит возмещению Арендатором в полном размере.

Арендатор изготавливает и размещает Конструкцию своими силами за свой счет. Дизайн-проект информационного материала, подлежащего размещению на Конструкции, Арендатор обязан письменно согласовать с Арендодателем до изготовления Конструкции. Арендодатель не вправе немотивированно отказать Арендатору в согласовании дизайн-проекта Конструкции.

Арендатор осуществляет необходимые процедуры и согласования в государственных органах и органах местного самоуправления, связанные с размещением Конструкции Арендатора на фасаде Здания. При этом Арендодатель обязуется оказать Арендатору все необходимое содействие для согласования.

Место размещения, размер Конструкции согласован сторонами в Приложении № 10 к настоящему Договору.

5.3.21. В течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты обращения Арендатора согласовывать или обеспечить согласование с собственниками Здания макеты Конструкции, а также иные документы, необходимые для последующего оформления Арендатором разрешительной документации на Конструкцию, либо в указанный срок обосновать невозможность согласования в представленном виде.

Арендодатель не вправе отказать в согласовании документации, необходимой для размещения и оформления вывески в зоне входной группы Помещения, а также Конструкции, согласованных Сторонами в Приложении № 9 к настоящему договору.

Арендодатель обязуется в период срока действия настоящего Договора, по требованию Арендатора Администрации города или уполномоченного государственного органа, заключить с последним договоры Размещения средств наружной рекламы и информации в течение 30 (Тридцати) дней с даты соответствующего обращения Арендатора, для получения паспорта на Конструкцию, размещенную в соответствии с Приложением № 10 к настоящему Договору.

5.3.22. По требованию Арендатора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения требования от Арендатора либо в иной срок, необходимый Арендодателю для получения документов, предоставить ему всю необходимую документацию, а также все необходимые согласования для оформления Арендатором (получения паспорта/разрешения) средств наружной рекламы и информации, включая согласованную Арендодателем с уполномоченными органами рекламную концепцию Торгового Центра с учетом средств наружной рекламы и информации, указанных в Приложении № 9 к настоящему Договору.

В случае если по причине не предоставления Арендодателем вышеуказанных документов и согласований в указанный срок:

- на Арендатора налагается штраф уполномоченными на это органами в связи с не оформлением/несвоевременным оформлением (получением паспорта/разрешения) Конструкции, то Арендодатель обязуется компенсировать Арендатору расходы на выплату штрафов в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Арендодателем от Арендатора документов, подтверждающих факт оплаты штрафа Арендатором и документов, подтверждающих факт наложения штрафа.

- Конструкция будет демонтирована по требованию (решению/предписанию) уполномоченного органа в случае не оформления/несвоевременного оформления (получения паспорта/разрешения) Конструкции, то Арендодатель обязуется компенсировать расходы Арендатора на демонтаж и монтаж новой Конструкции в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Арендодателем от Арендатора документов, подтверждающих расходы.

Расходы Арендатора на демонтаж/монтаж не должны превышать среднерыночные цены на аналогичные услуги в г. Красноярск.

Если новая Конструкция (взамен демонтированной по предписанию государственных органов) не будет смонтирована по вине Арендодателя, то помимо компенсации расходов Арендатора на демонтаж/монтаж Конструкции, Арендатор вправе требовать от Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,1% от месячной фиксированной Постоянной арендной платы, за каждый день в течение периода, начиная с даты демонтажа Конструкции по дату, в которую Арендатор произведет монтаж новой Конструкции, а Арендодатель обязан возместить данную неустойку.

5.3.23. Собственными силами и средствами без ущерба для деятельности Арендатора разрешать все споры и претензии со стороны любых учреждений, органов и организаций, связанные со Зданием, и возникающих вне зоны ответственности Арендатора.

В случае привлечения Арендатора к административной ответственности по вине Арендодателя, в том числе в сфере пожарной безопасности, Арендодатель обязан возместить сумму штрафа, уплаченную Арендатором при условии предварительного уведомления Арендодателя о необходимости участия в административном разбирательстве и предоставления Арендатором документов, подтверждающих оплату штрафа.

5.3.24. Обязанность по проведению капитального и текущего ремонта Здания, за исключением текущего ремонта Помещения, возлагается на Арендодателя. В случае проведения капитального ремонта Здания и/или Помещения, при условии что Арендатор не ведет в Помещении коммерческую деятельность, арендная плата за соответствующий период не начисляется и оплате не подлежит. При проведении указанного ремонта Арендодатель обязан, не позднее чем за 3 (три) месяца, письменно уведомить Арендатора о сроках проведения капитального ремонта Помещения. Если необходимость проведения срочного капитального ремонта вызвана чрезвычайными обстоятельствами, Арендодатель уведомляет Арендатора о его проведении с соблюдением трехмесячного срока и без согласования.

В случае проведения Арендодателем капитального ремонта, не вызванного требованиями технического состояния Здания, Арендодатель возмещает Арендатору убытки, вызванные проведением указанного ремонта и/или приостановлением торговой деятельности последнего, перемещением товара в других городах Красноярска, простоем персонала и расходы на охрану имущества Арендатора, а также Арендатор вправе применить условия, установленные в п. 5.3.31 настоящего Договора.

Арендодатель вправе производить (с предварительного, не менее чем за 3 (три) месяца, письменного уведомления Арендатора) за свой счет и своими силами любые изменения, реконструкции или модернизации Помещения с целью его улучшения, а также на периодическую замену, модификацию или снос любых инженерных сооружений, обслуживающих Здание, при этом, в случае, если Арендатор не использует Помещение для ведения торговой деятельности в Помещении, то Арендатор вправе применить меру ответственности, установленную в п. 5.3.31 настоящего Договора.

5.3.25. Своевременно письменно извещать Арендатора о реорганизации, изменении наименования, номера расчетного счета и/или обслуживающего банка, адреса местонахождения, почтового адреса и любых других изменениях и событиях, имеющих значение для надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.3.26. Обеспечить снабжение Помещения холодным и горячим водоснабжением, канализацией (ливневой и фекальной).

5.3.27. Обеспечить в течение всего срока действия настоящего Договора бесперебойное электроснабжение Помещения на следующих условиях:

А) разрешенная одновременная мощность составляет 200 кВт;

Б) электропотребление в месяц определяется по показаниям прибора учета, установленного в Помещении;

В) Категория электроснабжения – вторая.

В случае если в течение работы магазина Арендатора по любым причинам электроэнергия не подается/подается с нарушением вышеуказанных условий, Арендатор вправе с письменным уведомлением Арендодателя обеспечить самостоятельно и за свой счет необходимые технических условия.

Если в Помещение отсутствует электроэнергия более 30 (тридцать) дней подряд, то Арендатор вправе требовать от Арендодателя уплаты неустойки, предусмотренной п. 7.13. настоящего Договора, а Арендодатель обязан уплатить такую неустойку.

5.3.28. Арендодатель обязуется:

- Обеспечить бесперебойную работу систем водяного и воздушного отопления в Здании и Помещении в отопительный период не менее +18 градусов С;

- Обеспечить бесперебойную работу системы вентиляции в Здании и Помещении, при чём воздухообмен приточно-вытяжной вентиляции в час должен быть не менее чем двухкратный, для системы кондиционирования в Помещении Арендатора – не менее 80 кВт по холоду, а в случае наличия в Здании централизованной системы кондиционирования, ее бесперебойное функционирование, техническое обслуживание и своевременный ремонт;

- с мая по сентябрь обеспечивать подачу в Помещение Арендатора хладагента в трубопроводах с температурой не менее 8-10 град С и достаточным давлением хладагента для обеспечения доводки воздуха внутреннего воздуха в Помещении в летний период, до температуры не более 26 град С.

Работа системы кондиционирования обеспечивается Арендодателем только с 01 июля 2014 года.

Если проводимые Арендодателем в Здании Торгового центра работы связаны с отключением инженерных систем, обеспечивающих жизнедеятельность магазина, Арендодатель должен письменно предупредить об этом Арендатора, не менее чем за двое суток (48 часов).

В случае, если во время работы магазина Арендодатель не обеспечивает вышеуказанные условия в течение 10 (десяти) дней подряд, Арендодатель несет ответственность в соответствии с положениями п. 7.14. настоящего Договора.

5.3.29. При условии предварительного письменного согласования с Арендодателем, предоставить Арендатору возможность смонтировать (силами Арендодателя, но за счет Арендатора) телевизионные антенны, радиорелейное оборудование и иное оборудование, а также прокладку коммуникаций от антенн до Помещения и внутри него с использованием соответствующих кабельных каналов.

5.3.30. По письменному запросу Арендатора предоставлять Арендатору документы и сведения, связанные с Помещением и Зданием, необходимые для использования Помещения по целевому назначению, а именно: для государственной регистрации контрольно-кассовой техники, получения разрешений на размещение рекламы и прочие.

5.3.31. Арендодатель обязуется обеспечить бесперебойное функционирование Здания/Помещения для посещения покупателями в соответствии с действующими нормами (санитарными, противопожарными и другими). В случае приостановления работы Здания или любой его части (препятствующей осуществлению Арендатором своей деятельности или существенно ограничивающей доступ посетителей в Помещение) по обстоятельствам, находящимся в зоне ответственности Арендодателя (в том числе, в случае отсутствия электроэнергии в Помещении), либо в результате действий/бездействия Арендодателя, в том числе компетентными государственными органами и в результате нарушения Арендодателем, Арендаторами/Субарендаторами и третьими лицами, ведущими деятельность в Здании, действующего законодательства:

- на срок свыше 1 календарного дня - Арендатор имеет право не оплачивать Арендную плату с дня наступления указанных событий до устранения Арендодателем соответствующих препятствий, а также имеет право на возмещение убытков, а именно простой персонала (оплата заработной платы сотрудникам Арендатора), расходы на оплату услуг по охране Помещения и имущества Арендатора;

- на срок свыше 30 (тридцати) календарных дней - Арендодатель возмещает Арендатору убытки, понесенные Арендатором в связи с невозможностью использования Помещения, а именно простой персонала (оплата заработной платы сотрудникам Арендатора), расходы на оплату услуг по охране Помещения и имущества Арендатора, а также выплачивает Арендатору пени в размере 0,1% от суммы месячной Минимальной Постоянной арендной платы за каждый день, когда Арендатор не использовал Помещение по назначению.

- на срок свыше трех месяцев – Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом Арендодатель обязан возместить убытки Арендатора, возникшие вследствие досрочного прекращения Договора, а именно:

1) документально подтвержденную стоимость произведенных Арендатором Подготовительных работ, в соответствии с настоящим Договором, с учетом амортизации.

При этом документальным подтверждением затрат Арендатора на выполненные Подготовительные работы будут являться нотариально заверенные копии договоров, заключенных с подрядными организациями, осуществляющими Подготовительные работы, первичная документация к таким договорам (в том числе, акты по форме КС-2 и КС-3), а также документы, подтверждающие оплату по договорам.

2) расходы на простой персонала, расходы на маркетинговую и/или рекламную активность, связанные с рекламой Помещения, расходы на логистику по территории г. Красноярск, расходы на охрану, расходы на закупку торгового оборудования для магазина Арендатора (при условии, что оборудование переходит в собственность Арендодателя), при этом документальным подтверждением убытков/затрат Арендатора будут являться нотариально заверенные копии договоров, заключенных с организациями, осуществляющими соответствующие услуги/выполняющие работы по проведению маркетинговых/рекламных активностей, оказывающими логистические услуги/услуги по охране, поставляющими/изготавливающими торговое оборудование для магазина Арендатора, первичная документация к таким договорам, таблицы учета рабочего времени, документы, подтверждающие оплату оказанных услуг.

Арендодатель обязуется произвести указанные выплаты в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления письменной претензии Арендатором с приложением подтверждающих документов, включая документы, подтверждающие фактическую оплату соответствующих услуг/работ Арендатором третьим лицам.

Расходы Арендатора, указанные в настоящем пункте Договора, не должны превышать предельно рыночные цены.

5.3.32. Арендодатель обязуется обеспечить постоянное наличие в Здании актов испытания технических средств противопожарной безопасности и иных документов, необходимых в соответствии с требованиями законодательства о пожарной безопасности РФ.

Арендодатель является ответственным за соблюдение требований законодательства о пожарной безопасности в Помещении, в том числе за соответствие состояния Помещения нормативам пожарной безопасности. В случае выявления нарушений норм и требований, установленных законодательством о пожарной безопасности, в Помещении Арендодатель обязан за свой счет незамедлительно устранить данные нарушения.

При изменении требований пожарной безопасности предъявляемых к Помещению Арендодатель обязан в кратчайшие сроки с момента издания нормативного акта, изменяющего требования пожарной безопасности, предъявляемые к Помещению, предпринять все возможные меры для приведения Помещения в соответствие соответствующее всем требованиям пожарной безопасности без нанесения ущерба Арендатору. Все работы, по приведению Помещения в соответствие требованиям пожарной безопасности осуществляются за счет Арендатора, при этом Арендодатель предварительно в письменной форме согласовывает с Арендатором объемы и стоимость таких работ.

5.3.33. Осуществлять рекламные и иные мероприятия, направленные для привлечения покупателей в Здание.

5.3.34. Арендодатель обязуется не устанавливать, не вывешивать любые стеллы или другие объекты перед витриной Арендатора на расстоянии 2,5 (двух с половиной) метров от витрины и ближе или не давать разрешение третьим лицам на установку, вывешивание таких стелл или иных объектов.

5.3.35. Арендодатель обязуется выдать Арендатору технические условия на проектирование и присоединение к инженерным сетям Здания в течение 3 (три) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

5.3.36. В случае, если для исполнения каких-либо обязательств Арендодателя по настоящему Договору требуется согласие собственников Здания и/или документы от собственников, Арендодатель обязан получить все необходимые согласования и/или документы. В случае нарушения данного обязательства Арендодатель несет ответственность, в соответствии с условиями настоящего Договора за не исполнение/неадекватное исполнение своих обязательств и компенсирует Арендатору документально-подтвержденный реальный ущерб.

5.3.37. При подписании настоящего Договора предоставить Арендатору заверенные Арендодателем копии документов, перечень которых указан в п. 5.4.6. настоящего Договора, а также правоустанавливающие документы на Помещение.

5.3.38. При наличии обстоятельств, свидетельствующих о нарушении Арендатором условий настоящего Договора, в том числе за нарушение которых на Арендатора может быть возложена ответственность, Арендодатель обязан незамедлительно письменно уведомить Арендатора. При этом такое уведомление направляется Арендатору по адресу электронной почты: anton.ivantsov@mvideo.ru.

5.4. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.4.1. принять Помещение по Акту приема-передачи, согласно условиям настоящего Договора;

5.4.2. своевременно уплачивать арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с настоящим Договором;

5.4.3. использовать Помещение исключительно по прямому назначению и в соответствии с Договором аренды и ежедневно вести в Помещении коммерческую деятельность;

5.4.4. добросовестно вести коммерческую деятельность (иметь надлежаще оформленные разрешительные документы (лицензии), в соответствии с существующими требованиями законодательства Российской Федерации и не предпринимать никаких действий, способных нанести ущерб деловой репутации Арендодателя;

5.4.5. за свой счет содержать Помещение (за исключением общих коммуникаций находящихся в Помещении) в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, соблюдать правила пожарной безопасности. Арендатор обязан самостоятельно предпринимать все необходимые действия для обеспечения соответствия Помещения правилам пожарной безопасности (в том числе наличие необходимого количества огнетушителей, плана эвакуации, согласованного с Арендодателем, назначения ответственных лиц в соответствии с правилами пожарной безопасности). Из числа своего персонала назначить ответственного за электробезопасность в Помещении Арендатора, обучив его в специализированном учебном заведении. Копию приказа о назначении предоставить в Обслуживающую организацию в течение 10 (десяти) дней с даты подписания настоящего Договора.

Арендатор несет ответственность за соблюдение в Помещении правил пожарной безопасности.

5.4.5.1. нести ответственность за ущерб, причиненный по вине Арендатора Помещению, или ущерб, причиненный по вине Арендатора Зданию (в том числе, в Местах общего пользования), иному имуществу Арендодателя, ответственность за ненадлежащее выполнение требований правил пожарной безопасности, а также за ущерб, жизни и здоровью третьих лиц (в том числе сотрудников Арендатора и Арендодателя, посетителей Здания).

5.4.6. Предоставить Арендодателю при подписании Договора аренды копии документов, заверенные уполномоченным лицом Арендатора и скрепленные печатью Арендатора:

- устав;
- учредительный договор (если имеется);
- протокол (решение учредителей) о назначении руководителя Арендатора;
- доверенность на лицо, уполномоченное подписывать настоящий договор (если договор подписывается по доверенности);
- свидетельство о государственной регистрации Арендатора;
- свидетельство о постановке Арендатора на налоговый учет.

По запросу Арендодателя Арендатор обязан предоставить нотариальные копии документов, необходимых для государственной регистрации Договора аренды, не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения запроса.

5.4.7. если Арендатор, при размещении и распространении своей рекламы, в которой в качестве места нахождения Арендатора указывается адрес, занимаемого им согласно данному Договору аренды нежилого помещения, то Арендатор обязуется в рекламном материале указать название Здания и адрес: г. Красноярск, ул. Беллинского, д. 8.

5.4.8. Арендатор по мере необходимости обязан осуществлять текущий ремонт Помещения своими силами и за свой счет. Под текущим ремонтом в контексте настоящего пункта понимаются работы, направленные на поддержание Помещения в надлежащем состоянии (покраска стен, частичная замена кафельной плитки в местах сколов, ремонт торгового оборудования, вывоз мусора, для поддержания их в работоспособном и привлекательном внешнем виде, и тому подобное).

5.4.9. Арендатор несет ответственность за сохранность и поддержание в надлежащем состоянии витрин, установленных в Помещении Арендатора силами и за счет Арендодателя и являющихся собственностью Арендодателя. В случае причинения витринам ущерба, их порчи по вине Арендатора, восстановление Арендатор своими силами и за свой счет обязан заменить витрины или осуществить их ремонт.

5.4.10. не позднее 1 (одного) месяца с даты заключения настоящего Договора установить в Помещении систему подсчета посетителей. Арендатор обязан предоставлять отчеты о посещении Помещения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения письменного запроса Арендодателя.

5.4.11. в случае наложения на Арендодателя штрафов уполномоченными органами или организациями вследствие выявления превышения ПДК в канализационных сбросах в результате проведенного анализа сточных вод в Здании, и если будет доказана вина Арендатора, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю расходы по уплате данного штрафа, пропорционально водопотреблению в Помещении (зафиксированного прибором учета) в месяце, когда были обнаружены данные превышения. Выставленный счет Арендодателя оплачивается Арендатором в срок не позднее 3(трех) рабочих дней с даты его получения.

5.4.12. в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Арендодателем счета, возместить 50% расходов Арендодателя по оплате государственной пошлины, связанной с государственной регистрацией Долгосрочного договора аренды и дополнительных соглашений к нему. Квитанционный паспорт на Помещение получает Арендодатель своими силами и за свой счет.

5.4.13. В случае размещения приборов учета электроэнергии, водопотребления, Арендатор обязан ежемесячно по предварительному согласованию предоставлять Арендодателю доступ в Помещение для фиксации показаний приборов учета, при этом Арендодатель не должен препятствовать нормальной деятельности Арендатора при снятии таких показаний.

5.4.14. Обеспечить своими силами, либо с привлечением третьих лиц, но за свой счет ремонт, техническое обслуживание и поддержание надлежащего технического состояния (включая проведение регламентных и профилактических работ) инженерных систем, расположенных в Помещении, а именно - холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, связи, вентиляции (в том числе приточно-вытяжной вентиляции Здания), кондиционирования, в пределах, установленных Актом разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение №7 к настоящему Договору).

5.4.15. При наличии обстоятельств, свидетельствующих о нарушении Арендодателем условий настоящего Договора, в том числе за нарушение которых на Арендодателя может быть возложена ответственность, Арендатор обязан немедленно письменно уведомить Арендодателя. При этом такое уведомление направляется в Управляющую компанию и Арендодателю по адресу электронной почты: nsk@emsomail@gmail.com.

6. Подготовительные, Отделочные работы.

6.1. Для подготовки Арендатором Помещения для ведения в нем коммерческой деятельности Арендодатель предоставляет Арендатору право выполнять в Помещении Подготовительные работы.

В Акте приема-передачи указываются все недостатки Помещения, если таковые имеются. Арендатор обязан выполнить Подготовительные работы вне зависимости от наличия дефектов.

6.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента передачи Помещения для проведения Отделочных работ Арендатор обязан своими силами и за свой счет установить прибор учета электрической энергии и холодной воды, марка и модель которых должны быть согласованы с Арендодателем. При нарушении Арендатором данного обязательства, Арендодатель вправе ограничить доступ Арендатора (подрабочих Арендатора) в Помещение.

6.3. Для выполнения Арендатором Подготовительных работ в Помещении, а также в случае необходимости у Арендатора необходимости проведения Отделочных работ в Помещении, Арендатор обязан письменно согласовать с Арендодателем возможность их проведения, а также представить Арендодателю для согласования следующую документацию, разработанную проектной организацией, имеющей необходимое для выполнения работы свидетельство о членстве в СРО (далее Проектная документация):

Технологическая часть:

- пояснительная записка по технологии;
- технологические планы с расстановкой оборудования и спецификацией в составе, с указанными на них (точками отвода канализации хозяйственно-бытовой и производственной, если требуется, подвода холодной, горячей воды, нагрузкой на электроснабжение, габаритами и массой оборудования);
- данные по количеству персонала и планируемых посетителей.

Архитектурно-строительная документация:

- архитектурно-строительные чертежи;
- сертификационный пакет на строительные и отделочные материалы;
- ОВК стадия Проект
- ВК стадия Проект
- ЭО, ЭС стадия Проект
- Слабые токи стадия Проект

Дизайн-проект:

- ситуационный план (расположение Помещения Арендатора на плане этажа);
- пояснительная записка;
- обмерный чертеж помещения до отделки;
- планировки помещения арендатора с экспликацией помещений;
- план возводимых перегородок с привязками и размерами;
- разрезы по помещению;
- развертки стен;
- план с маркировкой заполнения дверных проемов;
- спецификация заполнения дверных проемов;
- план потолков с отметками и спецификацией материалов;
- план полов со спецификацией напольных покрытий;
- план с расстановкой и спецификацией светильников и выключателей;
- план с расстановкой и спецификацией силового оборудования;
- принципиальная электрическая схема;
- фасад помещения – развертка витрины с отображением вывесок, габариты, размеры, привязки;
- эскиз вывески магазина (рабочие чертежи фирменных знаков и вывесок должны быть представлены на рассмотрение до начала их изготовления или установки);
- ведомость отделки помещений;
- спецификации на встроенные декоративные или конструктивные элементы.

Проектная документация Арендатора должна быть разработана с учетом Технических условий по Помещению, предоставленных Арендодателем. Если Проектная документация Арендатора выполнена без учета требований Технических условий, то Арендодатель вправе отказать в согласовании Проектной документации и требовать от Арендатора устранить нарушения в кратчайшие сроки.

Арендатор вправе выполнять Подготовительные/Отделочные работы по отдельным разделам Проектной документации, согласованным Арендодателем.

6.4. Все передаваемые чертежи должны быть с точными размерами, высотными отметками, и перечнем применяемых отделочных материалов. Проектная документация предоставляется в сброшюрованном виде – 3 экземпляра и на диске в электронном виде в формате DWG.

6.5. Арендодатель обязан согласовать представленную Арендатором Проектную документацию в течение 20 (двадцать) рабочих дней с момента предоставления. В случае ее несоответствия строительным нормам и правилам, принятым на территории РФ (СНиП, ГОСТ), и настоящему договору, а также при необходимости уточнения Проектной документации направляет Арендатору соответствующее письмо, на которое Арендатор обязан ответить и внести в переданную Проектную документацию требуемые уточнения и (или) изменения в течение 5 (пять) рабочих дней с момента получения письма Арендодателя и передать в адрес Арендодателя. Все иные изменения согласованной Сторонами Проектной документации возможны только по письменному соглашению Сторон. В случае нарушения Арендатором сроков выполнения принятых обязательств Арендодатель не несет ответственности за сроки выполнения своих обязательств в части сроков Договора.

6.6. В случае несоответствия проектной документации строительным нормам и правилам, принятым на территории РФ (СНиП, ГОСТ) и настоящему договору, а также при необходимости уточнения Проектной документации Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письмо, на которое Арендатор обязан ответить и внести в переданную Проектную документацию требуемые уточнения и (или) изменения в течение 5-ти рабочих дней и передать в адрес Арендодателя. Все иные изменения согласованной Сторонами Проектной документации возможны только по письменному соглашению Сторон.

6.7. Арендатор обязан в течение 95 (девяноста пяти) календарных дней с момента передачи Помещения для производства Подготовительных работ по Акту приема-передачи закончить внутреннюю разводку Помещения и устройство внутренних инженерных сетей и коммуникаций согласно согласованной Проектной документацией и Приложению №11 (Разделительная ведомость). Период выполнения Подготовительных работ Арендатором может быть продлен по основаниям, установленным в п.6.8.

6.8. Арендатор обязуется выполнить Подготовительные работы в соответствии с Приложением № 11 к настоящему Договору. Период выполнения Подготовительных работ Арендатором может быть продлен по основаниям Арендатора в следующих случаях:

- в случае нарушения Арендодателем срока выполнения работ по монтажу системы автоматического пожаротушения (АУПТ) и пожарной сигнализации (ПС) в Помещении, указанного в п. 5.3.39 настоящего Договора – на срок просрочки, при условии своевременного перечисления Арендатором аванса на указанные работы и своевременного согласования смет по указанным работам;
- в случае задержки Арендодателем предоставления доступа Арендатору в Помещение для проведения обмеров Помещения – на срок задержки;
- в случае задержки Арендодателем предоставления доступа Арендатора в Помещение из-за несвоевременной сдачи Помещения для осуществления Подготовительных работ - на срок задержки;
- в случае необеспечения Арендодателем снабжения электроэнергией и/или водоснабжением, канализованием, необходимым для выполнения Подготовительных работ в объеме, предусмотренном в настоящем Договоре – на срок не предоставления указанных услуг;
- в случае задержки рассмотрения Арендодателем Проектной документации Арендатора - на срок, равный сроку такой задержки;
- в случае, если Арендодатель не выполнил работы, которые должен был выполнить, в соответствии с Приложением № 11 к настоящему Договору (Разделительная ведомость) – на срок, равный периоду, необходимый Арендодателю для выполнения работ, в соответствии с согласованной Разделительной ведомостью.

В случае продления периода Подготовительных работ по указанным основаниям, и, как следствие, сдвига даты открытия Помещения для ведения коммерческой деятельности, Арендатор вправе не оплачивать арендную плату пропорционально продленному периоду без применения к Арендатору каких-либо штрафных санкций, при этом, в случае, если такой период продления Подготовительных работ придется на период в который производится зачет уплаченного Арендатором Аванса в счет оплаты Арендной платы, сумма Аванса переносится на срок, пропорционально периоду соответствующей просрочки/задержки со стороны Арендодателя.

6.9. В случае если Помещение (или его часть) не может быть использовано для проведения Подготовительных работ после подписания Акта приема-передачи и/или начала Подготовительных работ, вследствие обстоятельств, не зависящих от Арендатора (в том числе вследствие возникновения аварий в инженерных сетях, отсутствия энергоресурсов, а также вследствие производства Арендодателем реконструкции Здания, строительно-монтажных, ремонтных и иных работ), Стороны обязуются зафиксировать данный факт двусторонним Актом, подписанным представителями Сторон, при этом срок для выполнения Подготовительных работ увеличивается пропорционально периоду времени, в течение которого Помещение (или его часть) не могло быть использовано для проведения Подготовительных работ, при этом Арендатор в этот период не оплачивает Арендную плату.

В случае отказа любой из Сторон от подписания указанного Акта, другая Сторона делает соответствующую пометку в нем в присутствии третьих лиц. Никакие штрафные санкции, предусмотренные настоящим Договором, связанные с переносом Арендатором Даты начала торговой деятельности и/или связанные с изменением срока для проведения Подготовительных работ к Арендатору не применяются.

6.10. Не позднее 10 рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи, Арендатор обязан заключить страхование строительно-монтажных рисков и передать Арендодателю надлежащим образом заверенную копию договора страхования, а также платежного документа, подтверждающего оплату страховой премии. Арендодатель вправе приостановить ведение работ в случае неисполнения Арендатором обязанности страхования.

6.11. В период проведения Подготовительных и Отделочных работ Арендатор обязан строго соблюдать проект обустройства Помещения (Приложение №6 к настоящему Договору).

6.12. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента завершения отделочных работ Арендатор обязан передать Арендодателю исполнительную документацию по выполненным работам, сертификаты на материалы и оборудование, акты сдачи-приемки выполненных работ и иную первичную документацию, подтверждающую объем выполненных работ.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или не надлежащее исполнение принятых на себя настоящим договором обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7.2. Арендодатель, при наличии вины, возмещает Арендатору только прямой ущерб, который нанесен имуществу Арендатора.

7.3. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения принятых на себя обязательств по Договору аренды.

7.4. В случае нарушения порядка оплаты арендной платы, предусмотренной Договором аренды (включая, но не ограничиваясь, любую из составляющих Арендной платы) более чем на 5 рабочих дней, Арендатор по требованию Арендодателя уплачивает пени в размере 0,1 % от суммы долга за каждый день просрочки.

7.5. За виновное нарушение Правил Торгового центра, а именно, пунктов 2.2, 2.4, 2.8, 3.3, 3.4, 4.1, 5.4, 5.5, 7.1, 10.1, 12.1 и Регламента обустройства Помещения (а именно пунктов 1.5, 11.1, 11.2, 14.3, 15.1.2, 17.3, 17.4) Арендатор по требованию Арендодателя уплачивает штраф в размере 0,1 % от ежемесячной Минимальной Постоянной арендной платы за каждый факт нарушения.

7.6. В случае нарушения сроков заключения договоров страхования в соответствии с разделом 9 настоящего Договора, Арендатор по требованию Арендодателя уплачивает штраф в размере 0,1% от ежемесячной Минимальной Постоянной арендной платы за каждый день просрочки. Арендодатель вправе применять штрафные санкции после направления требования об устранении нарушения и неустранении нарушения в течение 10 (десяти) дней.

7.7. В случае не обоснованного нарушения любой из Сторон срока подписания Акта приема-передачи Помещения, нарушившая Сторона по требованию другой Стороны уплачивает пени в размере 0,1% от ежемесячной Минимальной Постоянной арендной платы за каждый день просрочки.

7.8. Обязанность Сторон по уплате неустоек, штрафов, пени возникает с момента получения письменного требования об их уплате, Акта, фиксирующего факт нарушения, подписанного Сторонами или при уклонении/отказе нарушившей Стороны в подписании, Акта, подписанного третьей независимой Стороной, а оплата производится в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения письменного требования.

7.9. В случае, если Арендатор без согласия Арендодателя укажет адрес Объекта и/или Помещения, как адрес «места нахождения» («юридический адрес») и зарегистрирует в установленном законодательством РФ порядке, то Арендатор по требованию Арендодателя обязан уплатить неустойку в размере 0,1% от ежемесячной Минимальной Постоянной арендной платы за каждый день, до момента изменения места нахождения на другой адрес. Кроме того, Арендатор обязан не позднее чем 1 (один) месяц с даты получения требования от Арендодателя внести изменения в Единый государственный реестр юридических лиц и/или индивидуальных предпринимателей об изменении адреса места нахождения. Условия настоящего пункта не распространяются на случаи, когда Арендатор использует адрес Помещения в целях постановки на учет освобожденного подразделения ООО «М.видео Менеджмент».

7.10. Арендодатель не несет ответственность за сохранность оборудования, инструмента и другого движимого имущества, принадлежащего Арендатору и находящегося в арендуемом Помещении.

7.11. Границы эксплуатационной ответственности Сторон определяются «Актом разграничения эксплуатационной ответственности», который является Приложением № 7 к настоящему Договору.

7.12. Размер штрафных санкций и понесенных убытков, предусмотренных условиями настоящего Договора, определяется в письменном требовании, направленном в адрес виновной Стороны.

7.13. За виновное невыполнение либо виновное ненадлежащее выполнение обязательств, предусмотренных п.п. 3.4, 5.3.12, 5.3.27 настоящего Договора Арендатор вправе потребовать оплаты Арендодателем неустойки размере 1/30 (одной тридцатой) от месячной Минимальной Постоянной части арендной платы, за каждый день не обеспечения вышеуказанных условий.

7.14. За виновное невыполнение либо виновное ненадлежащее выполнение Арендодателем обязательств, предусмотренных п.п. 5.3.2, 5.3.5, 5.3.17, 5.3.18, 5.3.26, 5.3.28, настоящего Договора, Арендатор вправе требовать от Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,1% от месячной Минимальной Постоянной части арендной платы, за каждый день не обеспечения вышеуказанных условий, за каждый день неисполнения/ненадлежащего исполнения обязательств, а Арендодатель обязан оплатить данную неустойку.

7.15. В случае нарушения Арендодателем условий пункта 2.5 настоящего Договора, что привело к тому, что настоящий Договор будет являться недействительным в силу закона или будет подлежать прекращению, а также будет признан не подлежащим государственной регистрации, Арендатор вправе требовать от Арендодателя оплаты неустойки в размере 10 000 000 (Десять миллионов рублей), а также всех документально подтвержденных расходов, связанных с подготовкой Помещения к открытию (Неотделимые улучшения), с учётом амортизации.

7.16. Арендатор освобождается от ответственности за несвоевременную оплату по настоящему Договору в случае если в результате несвоевременного уведомления Арендодателем о смене своих банковских реквизитов, в нарушение п. 15.5 настоящего Договора, Арендатор направит платеж по уже действующим реквизитам. В случае спора в отношении исполнения обязанности по оплате и при невозможности получения выписки по закрытому банковскому счету Арендодателя, доказательством совершения платежа будет являться выписка по расчетному счету Арендатора, содержащая указание на совершение Арендатором платежа в адрес Арендодателя по реквизитам, которые на момент платежа уже не действовали и об изменении которых Арендодатель не уведомил Арендатора.

8. Прекращение Договора

8.1. Договор аренды может быть расторгнут (досрочно прекращен) Арендодателем в одностороннем безусловном порядке в следующих случаях:

8.1.1. В случае просрочки Арендатором сроков оплаты и размеров уплаты Арендной платы, предусмотренной Договором аренды, более чем на 10 (десять) рабочих дней подряд, при условии направления уведомления Арендатору и неисполнение Арендатором нарушения в течение 7 (семи) рабочих дней с даты уведомления Арендатором уведомления от Арендодателя.

8.1.2. Если Арендатор систематически задерживает оплату Постоянной арендной платы, В контексте Договора аренды термин «систематические задержки» означает три и более задержки суммарно на 20 (двадцать) рабочих дней в течение 365 дней.

8.1.3. Если Арендатор без письменного предварительного уведомления Арендодателя необоснованно закрывает Помещение для доступа посетителей-покупателей и ведения своей коммерческой деятельности более 3 (трех) дней подряд в течение 1 (одного) года, при этом Арендодатель обязуется направить Арендатору уведомление и предоставить Арендатору 2 (Два) дня с даты получения уведомления на устранение данного нарушения. Указанное условие не распространяется на случаи проведения инвентаризации с необходимостью закрытия Помещения, а также случаев, когда закрытие Помещения Арендатором мотивировано тем, что объективно есть риск угрозы жизни и/или здоровью сотрудников Арендатора и посетителей Арендатора, а также в случаях чрезвычайных и аварийных ситуаций.

8.1.4. В случае не предоставления Банковской гарантии в течение 45 (Сорока пяти) с даты, когда Банковская гарантия должна быть предоставлена согласно условиям настоящего Договора, при условии направления уведомления Арендатору и не устранения нарушения в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты получения Арендатором уведомления от Арендодателя.

8.2. В случае отказа Арендодателя от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.1 настоящего Договора, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление о прекращении Договора. Датой прекращения Договора будет дата, указанная Арендодателем в уведомлении о прекращении Договора. При этом Арендодатель обязан направить уведомление о прекращении Договора не позднее чем за 10 (десять) дней до даты прекращения Договора.

8.3. Настоящий Договор аренды может быть расторгнут (досрочно прекращен) Арендатором в одностороннем внесудебном порядке в следующем случае:

- если Оборот Арендатора за 6 (Шесть) последовательных месяцев срока аренды, за исключением первых двух месяцев аренды, исчисляемых с 96-го дня с даты подписания настоящего Договора, составил менее 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей, при этом Арендатор обязан уведомить Арендодателя о расторжении Договора Аренды за 6 (шесть) месяцев до даты такого расторжения.

8.4. В случае досрочного расторжения Договора аренды по предусмотренным в нем основаниям, Арендатор обязан передать Помещение Арендодателю, а Арендодатель – принять его в течение 10 (десяти) календарных дней с даты истечения Срока аренды/даты расторжения Договора аренды, при этом Арендная плата за указанные 10 (Десять) дней Арендатором не выплачивается и не начисляется Арендодателем, за исключением Переменной арендной платы. Помещение должно быть возвращено Арендодателю по Акту приема - передачи в состоянии, в котором оно было передано с учетом степени разумного износа, а также со всеми неотделимыми улучшениями, выполненными Арендатором в Помещении.

При условии, что Стороны не заключили Договор аренды на новый срок, Арендодатель возражает против использования Помещения Арендатором после истечения срока аренды, но с учетом условия, установленного в абзаце 1 настоящего пункта Договора. Если, несмотря на вышесказанное, Арендатор продолжает пользоваться Помещением по истечении Срока аренды, а также в случаях досрочного прекращения договора аренды по любым основаниям, при том, что Договор Аренды на новый срок не заключен и действие настоящего Договора не продлено соглашением Сторон, то Арендатор обязан уплачивать Арендодателю Плату за пользование помещением в размере 150% (сто пятьдесят процентов) от размера Арендной платы, действовавшего в месяце, в котором истек срок действия договора аренды или произошло его досрочное прекращение. Уплата Платы за пользование Помещением в соответствии с настоящим пунктом производится Арендатором до момента передачи Арендатором Арендодателю Помещения по акту сдачи-приемки. Пользование Помещением после истечения Срока аренды или в случае досрочного расторжения не будет являться возобновлением договора аренды на новый срок.

8.5. Если иное прямо не предусмотрено другими пунктами Договора аренды, в случае расторжения Договора аренды в результате виновного нарушения Арендатором условий Договора аренды, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере месячной Минимальной Постоянной арендной платы. Арендодатель вправе требовать оплаты указанного штрафа по Банковской гарантии.

8.6. В случае если Арендатор своевременно в полном объеме не оплатит авансовый платеж, указанный в п. 4.6. настоящего Договора, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего Договора письменно предупредив Арендатора не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты прекращения Договора. До направления Арендодателем уведомления о прекращении Договора аренды в соответствии с настоящим пунктом, Арендодатель обязан направить Арендатору требование об устранении нарушения со сроком устранения нарушения 10 (десять) рабочих дня с даты получения уведомления от Арендодателя.

8. Страхование.

9.1. На весь Срок аренды Арендатор обязан осуществить следующие виды страхования:

9.1.1. Страхование ответственности Арендатора перед третьими лицами, возникающей из-за причинения вреда жизни и здоровью в результате коммерческой деятельности Арендатора в арендуемом Помещении и в Здании;

9.1.2. Страхование арендуемого Помещения, в том числе, внутренней отделки, оборудования и электрических систем от рисков утраты (гибели), повреждения в результате:

- (а) пожара, а также при проведении правомерных действий по его ликвидации;
- (б) взрыва различного происхождения;
- (в) аварий систем отопления, водопровода, канализации, а также внутренних водостоков, в том числе, при проведении правомерных действий по их ликвидации.

Выгодоприобретателем по договору страхования, указанному в пункте 9.1.2, должен быть указан Арендатор.

9.3. В случае проведения отделочных или иных строительно-ремонтных работ Арендатор обязан до начала проведения этих работ застраховать свою ответственность перед третьими лицами по обязательствам, возникающим из-за причинения вреда при проведении строительно-монтажных работ в Здании и в Помещении.

9.4. Страховая сумма по заключенным договорам страхования должна быть не менее 2500 (две тысячи долларов) Долларов США за 1 (один) квадратный метр Помещения по каждому страховому случаю.

9.5. Арендатор обязан заключить договоры страхования, указанные в п.п. 9.1.1 и 9.1.2 не позднее 100 (ста) дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения и предоставлять Арендодателю копии указанных страховых полисов и документы по их оплате.

9.6. Срок действия договоров страхования, указанных в п. 9.1.1 и 9.1.2 не может быть менее 1 (одного) года. Арендатор обязан ежегодно, на протяжении всего срока аренды перезаключать договоры страхования и предоставлять Арендодателю копии договоров страхования и документов, подтверждающих оплату страховой премии.

10. Применение законодательства и порядок разрешения споров

10.1. Настоящий договор регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Стороны определили, что все споры и разногласия которые могут возникнуть между сторонами из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются, насколько это возможно, путем согласований и переговоров.

Если Стороны не придут к соглашению в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения одной из Сторон уведомления другой Стороны о наличии и предмете спора, то все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего договора и/или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат решению в Арбитражном суде Красноярского края.

11. Полнота договора

11.1. Договор аренды представляет собой полную договоренность между Сторонами применительно к его предмету и не может изменяться или исправляться, кроме как на основании письменной договоренности Сторон, если иное не установлено Договором аренды.

11.2. Все приложения к Договору аренды являются его неотъемлемой частью.

Приложение №1 – Правила Торгово-развлекательного комплекса;

Приложение №2 – Акт приема-передачи помещения;

Приложение №3 – Профиль деятельности Арендатора;

Приложение №4 – поэтажный план 1-го и 2-го этажей Здания;

Приложение №4/1 – Архитектурно планировочное решение Арендатора;

Приложение №5 - Состав и порядок оплаты Переменной арендной платы;

Приложение №6 - Регламент обустройства Помещения;

Приложение № 7 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

Приложение № 8 – Форма Акта снятия показаний приборов учета.

Приложение № 9 – Форма акта «Расчет переменной арендной платы».

Приложение № 10 – Места размещения средства наружной рекламы и информации Арендатора.

Приложение № 11 – Разделительная ведомость.

Приложение № 12 - Форма Отчета об обороте Арендатора.

12. Уступка прав и обязанностей по Договору

12.1. Арендатор не имеет права передавать права и обязательства по настоящему Договору аренды без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендатор не имеет права передавать помещение или его часть в субаренду, за исключением случаев, установленных настоящим Договором.

12.2. Настоящим Арендатор дает свое согласие на то, что Арендодатель вправе передать свои права по Договору аренды третьим лицам. Срок, в течение которого Арендодатель обязан уведомить Арендатора о наступившей перемене кредитора по Договору аренды, а также предоставить Арендатору, заверенные Арендодателем копии документов, подтверждающих переход прав (требований) по Договору аренды к новому кредитору, составляет не более 3-х рабочих дней с дня подписания документов о перемене кредитора по Договору аренды.

13. Конфиденциальность

13.1. Каждая из сторон рассматривает Договор аренды и содержание его положений, равно как и любые иные сведения, полученные от другой стороны как конфиденциальную информацию и не разглашает такую информацию никаким третьим лицам, за исключением должностных лиц и уполномоченных представителей каждой из сторон, без предварительного письменного согласия другой Стороны. Несмотря на вышесказанное, положения настоящей статьи не распространяются на случаи, когда какая-либо информация:

(а) должна представляться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации; или (б) становится достоянием гласности через другие источники помимо сторон или их должностных или уполномоченных представителей; в) требуется для предоставления в кредитные учреждения.

13.2. Стороны отдельно оговаривают, что положения настоящей статьи будут сохранять силу и оставаться обязательными для сторон как в течение всего срока действия Договора аренды, так и в течение 5 (пяти) лет с момента истечения или досрочного прекращения.

14. Форс-мажор

14.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или не надлежащее исполнение своих обязательств по Договору аренды, если это является результатом действия форс-мажорных обстоятельств, возникших после даты подписания Договора аренды. Форс-мажорные обстоятельства определяются как события или обстоятельства, находящиеся вне пределов разумного контроля сторон, и включают наводнения, землетрясения, ураганы и другие стихийные бедствия, бунты, забастовки, войны, военные действия.

14.2. В случае если какие-либо форс-мажорные обстоятельства непосредственно влияют на срок исполнения любых обязательств по Договору аренды, такой срок продлевается на время действия соответствующих обстоятельств.

14.3. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств пострадавшая сторона обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней в письменном виде уведомить другую сторону о характере указанных обстоятельств и предлагаемой продолжительности их действия. Сторона, не направившая своевременно такое уведомление другой стороне, теряет право ссылаться на указанные форс-мажорные обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности за неисполнение обязательств по Договору аренды, и обязана возместить другой стороне убытки, связанные с таким не извещением или не своевременным извещением (за исключением случаев, когда само такое обстоятельство препятствует сообщению).

14.4. В случае если любая из сторон не в состоянии выполнять любые обязательства по Договору аренды в силу наступления форс-мажорных обстоятельств, стороны проводят консультации в целях поиска возможностей разрешения проблем, возникших в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств, указанных в настоящей Статье.

15. Прочие условия

15.1. Договор аренды составляется в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых для Арендодателя, два для Арендатора и один экземпляр для органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Красноярского края.

15.2. Все положения, не урегулированные Договором аренды, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

15.3. Все изменения и дополнения настоящего Договора действительны, если они совершены Сторонами в письменной форме и зарегистрированы в надлежащем порядке, если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором.

15.4. Все уведомления, требуемые или допустимые в соответствии с настоящим Договором аренды, составляются в письменном виде и считаются надлежащим образом направленными, если они направляются по почте по нижеуказанному почтовому адресу, либо вручаются лично другой Стороне. В случае изменения почтового адреса Сторона обязана немедленно направить другой Стороне соответствующее уведомление с указанием нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по старому адресу, считается надлежащим образом полученной. Сообщения считаются полученными с даты получения сообщения адресатом.

15.5. Стороны обязаны своевременно извещать друг друга о реорганизации, изменении наименования или реквизитов, а также об изменении своего места нахождения (юридического адреса) и почтового адреса, номеров телефонов, телефаксов, а также банковских реквизитов.

16. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:
ООО «ВАЛС»
 Адрес местонахождения: 119048 г. Москва, ул. Басманная д.20
 Адрес для почтовых отправок: 119048 г. Москва, ул. Басманная д.20
 ИНН 7704843610/ КПП 770401001
 ОГРН 1137746795174

Арендатор:
ООО «М.видео Менеджмент»
 Адрес местонахождения и для почтовых отправок:
 105066 Россия, г.Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.40/12, кор.20
 ИНН 7707548740

Страница 23 из 42

Приложение № 1
к Долгосрочному договору аренды № 380/ДА/2013 от 25.12.2013 года

ПРАВИЛА ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Термин Торгово-развлекательный комплекс – далее ТРК, это Объект или Здание как определено в Договоре аренды.

1. Взаимоотношения Сторон.

1.1. В целях обеспечения постоянных рабочих контактов с Арендодателем, Арендатор обязан назначить своих уполномоченных Ответственных лиц из числа своих сотрудников. Для этого необходимо предоставить Арендодателю фамилию и инициалы имени и отчества и должности указанных лиц. Ответственное лицо должно иметь доверенность от Арендатора на соответствующие полномочия (получение корреспонденции, финансовых и иных документов и представления интересов Арендатора в отношениях с Арендодателем), связанных с решением текущих вопросов. Ответственное лицо должно обладать возможностью круглосуточной связи с Арендодателем на случай возникновения чрезвычайных ситуаций.

Телефон представителя Арендатора для связи

Должность	Телефон

1.2. Арендатор обязан обеспечить сотрудникам Арендодателя, по предварительному уведомлению, возможность беспрепятственного доступа в любое время суток в любую часть Помещения Арендатора с целью:

- проверки соблюдения Арендатором условий Договора аренды и настоящих Правил;
- проведения проверок технического состояния Помещения;
- осуществления необходимых профилактических работ и работ по эксплуатации и обслуживанию инженерных систем.

1.3. В случае, если Арендатор, его сотрудник наносит какой-либо ущерб ТРК (оборудованию, инженерным системам и т.д.), Арендатор обязан возместить причиненный документально подтвержденный ущерб.

1.4. В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, авария в работе или выход из строя инженерных систем, совершение незаконных действий) Арендодатель, сотрудники Службы Безопасности, аварийная бригада имеют право незамедлительного, беспрепятственного доступа в помещение в любое время суток, без какого-либо предварительного уведомления Арендатора с целью ликвидации или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий. Вскрытие помещения производится комиссионно во главе со Старшим смены охраны Службы Безопасности, у которого находятся ключи от всех помещений. Составляется Акт вскрытия помещения при чрезвычайных ситуациях. Во вскрытие данного пункта Арендатор обязан предоставить Администрации полный комплект ключей от всех помещений и закрываемый тубус. Переданные ключи хранятся в Службе безопасности Арендодателя, в оцепленном тубусе.

1.5. Работники Арендатора должны немедленно информировать Арендодателя о ставших им известными инцидентах и чрезвычайных обстоятельствах, которые влекут или могут повлечь за собой угрозу жизни людей, целостности имущества;

- технических неполадках коммуникаций и технических средств охраны, сигнализации и пожаротушения;
- любых повреждениях или разрушениях Помещения или других площадей ТРК.

1.6. Арендодатель заблаговременно (минимум за 24 часа) оповещает Арендатора о плановой приостановке предоставления коммунальных услуг.

1.7. По всем административным вопросам, а также по всем вопросам, связанным с инженерной эксплуатацией ТРК и техническим обслуживанием Помещения Арендатора, необходимо обращаться к Арендодателю.

1.8. Все взаимоотношения между Арендатором и Арендодателем (запросы, согласования, разрешения и прочие) производится в письменной форме, а также по адресам электронной почты, указанным в Договоре.

2. Ведение коммерческой деятельности

2.1. Арендатор обязан использовать Помещение лишь для целей Разрешенного использования в соответствии с Договором аренды нежилого помещения, Профилем Коммерческой деятельности Арендатора, административным перечнем, связанными с целями Разрешенного Использования. Исключается проживание на арендуемой территории, приготовление пищи в месте, не согласованном с Арендодателем, хранение вещей и товаров, за исключением тех, которые предназначены для Разрешенного использования.

2.2. Помещение не может использоваться ни для каких незаконных целей, в нарушение действующего законодательства или распоряжений каких-либо государственных, муниципальных или других органов. Арендатор обязан соблюдать и обеспечивать соблюдение, всеми иными сотрудниками арендатора, а также подрядчиками, действующего законодательства (включая среди прочего, законодательство о лицензировании и осуществлении коммерческой деятельности, правил техники безопасности, противопожарной безопасности, правила и положения в сфере здоровья и соблюдению санитарных норм, природоохранных норм и правил общественного порядка), а также в любое время применительно к Помещению, Зданию, Зонам общего пользования, прилегающей территории и любой коммерческой деятельности арендатора, осуществляемой им в Помещении.

Страница 25 из 62

2.2.1 Арендатор несет исключительную ответственность за наличие и юридическую силу любых лицензий и разрешений, необходимых для ведения коммерческой деятельности Арендатора.

2.3. Арендатор должен постоянно и без перерывов:

- использовать все помещения в целях разрешенного использования в течение всего срока Аренды и в соответствии с Профилем деятельности Арендатора;
- осуществлять свою деятельность в помещении в соответствии с общепринятыми правилами и нормами оборота и деловой этики;
- при размещении и хранении товаров и оборудования строго руководствоваться санитарными нормами и требованиями противопожарной безопасности;
- строго придерживаться норм и правил, установленных Департаментом потребительского рынка и услуг, Правительством Российской Федерации, и также вести свою хозяйственную деятельность на территории ТРК в соответствии с настоящими правилами.

2.4. Арендатору запрещается без согласия Арендодателя вести любую коммерческую и не коммерческую деятельность в ТРК за пределами арендуемого им Помещения, в местах общего пользования и на прилегающей территории. Распространять печатную и иную продукцию. Арендатор вправе осуществлять указанную деятельность только по согласованию с Арендодателем.

2.5. Арендатору запрещается предлагать к продаже товары и/или услуги, запрещенные или не подлежащие продаже в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.6. В случае наложения на Арендодателя штрафных санкций за допущенные Арендатором нарушения в работе, виновный Арендатор возмещает документально подтвержденные убытки Арендодателя в полном объеме.

2.7. Арендатор вправе выносить торговое оборудование только на основании письменного заявления на имя Арендодателя, согласованного с управляющим ТРК.

2.8. Арендодатель имеет право проверять наличие комплекта документов, необходимых для осуществления предпринимательской деятельности в ТРК. В случае полного или частичного отсутствия у Арендатора указанного комплекта документов, Арендодатель вправе предложить ему устранить соответствующие нарушения.

2.9. Категорически запрещается использование для приготовления пищи каких-либо электронагревательных приборов без согласования с Арендодателем, за исключением мест, согласованных с Арендодателем.

2.10. Арендатор обязан обеспечить внимательное и качественное обслуживание посетителей – покупателей ТРК своими продавцами, контролировать надлежащий внешний вид продавцов. Не допускается входить на своем рабочем месте сотрудникам Арендатора в состоянии алкогольного или наркотического опьянения.

3. Порядок использования Зон общего пользования

3.1. Если иной порядок не установлен Арендодателем, зоны общего пользования, общественные выходы и входы на территорию ТРК, а также прилегающая территория не могут быть использованы для других целей кроме как для прохода посетителей, входа и выхода из помещений.

3.2. Использование Арендатором зон общего пользования в коммерческих целях, в том числе для осуществления презентаций и других рекламно-промоушинговых акций, возможно на основании дополнительного соглашения с Арендодателем.

3.3. Запрещено использование зон общего пользования, служебных и эвакуационных коридоров в целях хранения любого имущества Арендатора. Трубы и дюжи отопления, вентиляции и воздушного кондиционирования, которые обеспечивают воздухообмен в зонах общего пользования, не должны быть закрыты чем-либо или заставлены Арендатором.

3.4. Использование зон общего пользования для приема пищи не допускается в рабочее время сотрудников Арендатора.

4. Внешний вид Помещения, оформление Внутренних и Внешних фасадов, витрин

4.1. Внешний вид Внешних фасадов Помещения Арендатора согласовывается с Арендодателем.

4.2. Арендатор обязан:

- согласовать с Арендодателем дизайн вывесок и витрин;
- осветить внутреннее пространство Помещения Арендатора, а также внутренние вывески и витрины в соответствии с санитарными нормами в течение всего рабочего времени;
- осветить внешние вывески, за исключением вывески на фасаде/крыше Здания, и витрины круглосуточно;
- содержать Помещение, Фасады и витрины, все вывески, относящиеся к Помещению, розничные товары, обстановку, торговое оборудование и иное имущество, расположенное в Помещении, в аккуратном, чистом и безопасном состоянии;
- не закрывать вентиляционные решетки и клапаны, приборы отопления, электрические щиты и шкафы ПК элементами дизайнерского оформления помещения и витринами.

5. Время осуществления коммерческой деятельности

5.1. Арендатор ведет коммерческую деятельность своего предприятия и обеспечивает доступ посетителей в помещение в рамках регламента работы ТРК, в дни и часы, установленные Арендодателем.

- 5.2. Принятый в ТРК выходной день - 1 января. Арендодатель по согласованию с Арендатором вправе изменить иные праздничные и выходные дни в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.3. Режим работы ТРК для посетителей:
- торговой галереи - с 10.00 до 22.00 ежедневно;
 - кинотеатра с 10.00 до 06.00 ежедневно;
 - буллинга с 10.00 до 05.00 ежедневно;
 - ресторанов - с 10.00 до 02.00 ежедневно;
- 5.4. Арендатор обязан обеспечить работу своего магазина для посетителей согласно указанного в настоящем пункте графика, без перерывов, если иное отдельно не согласовано с Арендодателем.
- 5.5. В случае необходимости закрытия Помещения - объекта торговли во время работы ТРК, Арендатор обязан вывесить объявление с информацией для посетителей о причине и периоде закрытия объекта. В случае закрытия объекта более, чем на один час рабочего времени, в том числе на день, на несколько дней и т.п., или любого другого изменения в режиме работы Помещения, Арендатор обязан не менее чем за пять дней письменно согласовать этот вопрос с Арендодателем и предупредить посетителей.

6. Организация доступа в Помещение арендатора и доставка грузов

- 6.1. Вход на территорию ТРК бесплатный.
- 6.2. Арендатор обязуется обеспечивать строгое соблюдение каждым сотрудником Арендатора настоящих Правил Торгово-розничательного комплекса в соответствии с Режимом работы ТРК, путем проведения инструктажа/ознакомления с Правилами, в соответствии с ТК РФ.
- 6.3. Арендатор обязан предоставлять Арендодателю на установленном бланке списки сотрудников, занятых в ведении коммерческой деятельности в ТРК, с указанием фамилии и инициалов имени и отчества, и должностей.
- 6.4. Лица, не являющиеся сотрудниками Арендатора, а также сотрудники Арендатора, не имеющие по каким-либо причинам пропуска, допускаются в ТРК в нерабочее время только по предъявлению паспорта с фотографией в журнал регистрации и в сопровождении представителя организации, в которую они направляются.
- 6.5. Находясь во внутренних помещениях ТРК, сотрудники Арендатора обязаны предъявлять пропуск в соответствии с требованиями сотрудников СБ.
- 6.6. Все сотрудники ТРК обязаны выполнять указания и требования начальника СБ ТРК по обеспечению сохранности помещений, материальных ценностей, контрольно-пропускного режима в пределах предоставленных им полномочий.
- 6.7. Арендодатель оставляет за собой полное право вывода с территории и не допущения в ТРК лиц, которые, по мнению Арендодателя, могут нанести ущерб безопасности, деловой репутации или интересам Арендодателя или запрещать доступ любому лицу, не выполняющему требования этих правил.
- 6.8. Запрещается нахождение сотрудников Арендатора (за исключением сотрудников охраны Помещения Арендатора, случаев, согласованных с Администрацией ТРК/СБ ТРК), посторонних лиц в помещениях ТРК в нерабочее время, в выходные и праздничные дни, за исключением Помещения Арендатора.
- 6.9. Использование пожарных выходов зон общего пользования или пожарных лестниц Помещения с целью входа или выхода из ТРК категорически запрещено.
- 6.10. Арендатор обязан обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к инженерным системам.
- 6.11. В случаях, когда каким-либо сотрудникам Арендатора необходимо находиться в помещении во внеурочное время для передачи смены, учета товарно-материальных ценностей, замены и/или пополнения инвентаря, оформления витрин или для какой-либо иной цели, необходимо согласовать с Арендодателем письменное на специальном бланке "Заявление о работе во внеурочное время" с указанием всех оставшихся сотрудников в дополнительное время их пребывания.
- 6.12. Доставка грузов в Помещение Арендатора или на склад, в случае, если такая доставка будет осуществляться через места общего пользования, производится в присутствии представителя Администрации и ответственного лица Арендатора. Ответственное лицо должно присутствовать в течение всего времени предоставления ввоза или вывоза имущества.
- 6.13. При доставке грузов в помещение собственными силами Арендатора, Арендатор несет материальную ответственность за сохранность имущества Арендодателя и иных Арендаторов.
- 6.14. Не допускается нахождение товара и грузов, принадлежащих Арендатору, в зонах общего пользования и на прилегающей территории. Такие товары и грузы должны быть убраны Арендатором в течение 3 часов с момента получения соответствующего требования от Арендодателя.
- 6.15. При условии исполнения Арендодателем условий Договора аренды и предоставления возможности осуществлять беспрепятственную доставку и пронос грузов через специально отведенные места, в течение всего рабочего времени ТРК не допускается доставка грузов в помещение Арендатора через открытые для посетителей входы ТРК. Все Арендаторы, чьи помещения не обладают дополнительным доступом из служебных коридоров, обязаны составить график доставки товаров в помещение таким образом, чтобы исключить пересечение указанных входов с движением посетителей по ТРК в рабочие часы.
- 6.16. Сотрудники Арендатора, либо привлеченные им лица, вывозящие или вывозящие имущество, после завершения работы должны убрать весь упаковочный материал и мусор и произвести уборку на пути следования согласно установленным требованиям.

7. Организация утилизации отходов

- 7.1. Арендатор осуществляет накопление отходов и мусора, в том числе складирование, только тем способом и в тех зонах Здания, которые определит для этого Арендодатель.
- 7.2. Арендатор обязуется складировать отходы, образовавшиеся от ведения коммерческой деятельности в Здании, только на площадку, оборудованную контейнерами для мусора.
- 7.3. Не допускается оставлять отходы или мусорные контейнеры в служебных коридорах или Зонах общего пользования.
- 7.4. Накопление и утилизация крупногабаритных отходов, люминесцентных ламп и других специальных отходов, а также отходов, подверженных разложению или неприятным запахам, должна производиться в порядке и на условиях, согласованных с Арендодателем.

8. Уборка Помещений Арендаторов

- 8.1. Арендатор обязан содержать свое помещение в чистом, опрятном состоянии, с соблюдением санитарно-гигиенических норм и правил.
- 8.2. Арендатор должен обеспечить уборку своего помещения, включая торговое оборудование, продаваемые товары и прочее.
- 8.3. Основная уборка помещений Арендаторов производится только в нерабочее время ТРК. В течение рабочего времени Арендатор, по мере необходимости, должен производить «текущую уборку», при этом «текущая уборка» должна производиться таким образом, чтобы исключить любые неудобства связанные с ней для посетителей ТРК.
- 8.4. Категорически запрещается сливать в хозяйственно-бытовую канализацию пищевые отходы, любые другие отходы (воду после уборки), а также любые смеси и жидкости, которые могут вызывать засорение канализационных труб или порчу оборудования. Для слива указанных отходов следует использовать технологическую (производственную) канализацию - нижние канализационные сливы оснащенные вакуумзавливателями.

9. Эксплуатация инженерного оборудования, расчет потребленной электроэнергии.

- 9.1. Все вопросы эксплуатации инженерного оборудования ТРК, находящегося в Помещении Арендатора, решаются только с Арендодателем.
- Все текущие работы по обслуживанию, переоборудованию и ремонту инженерных систем в Помещении Арендатора выполняются согласно акту разграничения ответственности.
- 9.2. При возникновении любых неисправностей инженерного оборудования или аварийных ситуаций необходимо немедленно сообщить Арендодателю.
- 9.3. Арендатор за свой счет обязан установить в Помещении прибор учета электроэнергии и воды в соответствии с Правилами организации коммерческого учета (при ее наличии в Помещении).
- Для учета электрической энергии (мощности) применяются приборы учета с классом точности 1,0 и выше

10. Курение и употребление алкогольных напитков на территории ТРК

- 10.1. По общему правилу курение и употребление алкогольных напитков на территории зон общего пользования (в том числе Паркинге) и в помещениях арендаторов категорически запрещено, независимо от времени суток. Арендатор обязан довести это правило до всех сотрудников Арендатора. Арендатор должен также следить, чтобы не курили посетители на территории его Помещения.
- 10.2. Арендодатель определяет места для курения персонала Арендаторов и Арендодателя.

11. Правила по соблюдению интересов других арендаторов

- 11.1. Каждый арендатор должен учитывать интересы других арендаторов ТРК.
- 11.2. Если иное не согласовано с Арендодателем, не допускается применение любых звуковых, световых и других эффектов, которые могут помешать коммерческой деятельности других Арендаторов или ТРК, повлиять на деятельность Арендодателя или помешать посетителям. Системы звуковой трансляции (музыкальной, речевой рекламы) не должны объединяться с системой оповещения о пожаре и должны устанавливаться только после согласования с Арендодателем.

12. Соблюдение правил техники безопасности и противопожарной безопасности

- 12.1. Арендатор должен строго соблюдать правила пожарной безопасности. В случае угрозы пожара, возникновения помещения или обнаружения пожара на территории ТРК, сотрудники Арендатора немедленно оповещают Арендодателя.
- 12.2. В соответствии с действующим законодательством, Арендатор назначает ответственных за противопожарную безопасность в Помещении Арендатора.
- 12.3. Арендатор должен обеспечить соответствие помещений всем правилам противопожарной безопасности. На каждое арендуемое помещение должен иметься план эвакуации людей и материальных ценностей, согласованный с Арендодателем, с указанием телефонов пожарной охраны и ответственного, из числа работников Арендатора, за противопожарную безопасность в помещении Арендатора. План эвакуации должен быть размещен непосредственно в каждом арендуемом помещении в месте доступном для всеобщего обозрения.
- 12.4. Все сотрудники Арендаторов обязаны соблюдать правила техники безопасности и противопожарной безопасности.

Страница 28 из 62

12.5. Арендатор должен установить правила обесточивания электрооборудования в случае возникновения пожара, а также по окончании рабочего дня.

12.6. Арендатору запрещается доставлять в Помещение и хранить в нем любых животных, горючие, легковоспламеняющиеся, горючие и токсичные вещества, оружие, боеприпасы, радиоактивные или любые другие материалы или предметы, которые могут быть опасны для здоровья людей и/или окружающей среды.

13. Обеспечение безопасности на территории ТРК

13.1. Обеспечение безопасности на территории ТРК осуществляет специализированная охранная организация, назначенная Арендодателем. Для осуществления координации взаимодействия между охранной организацией, Арендаторами и Арендодателем создана Служба Безопасности (далее - СБ) ТРК. СБ осуществляет такую деятельность в интересах всех структурных подразделений Арендодателя, способствует взаимодействию между структурами Арендатора, Арендодателя и организации осуществляющей охрану и безопасность ТРК, действующая при этом законодательными актами, действующими на территории РФ.

13.2. Любые вопросы по проблеме обеспечения безопасности работы охранной структуры на территории ТРК решаются только через СБ.

13.3. В обязанности СБ входит организация и координация действий охранной организации по обеспечению общественного порядка в зонах общего пользования и Паркинге, предупреждение и пресечение противоправных действий, направленных на покушение на жизнь и здоровье посетителей ТРК, сотрудников Арендаторов и Арендодателя, обслуживающего персонала, а также обеспечение сохранности материальных ценностей, находящихся в зонах общего пользования.

13.4. Арендодатель устанавливает пропускной и внутриобъектовый режимы, а СБ обеспечивает их соблюдение.

13.5. Арендатор обязан незамедлительно информировать СБ обо всех ставших ему известных случаях правонарушений на арендованной ему площади либо в зонах общего пользования, для принятия СБ адекватных мер по задержанию правонарушителя.

13.6. В случае возникновения чрезвычайной ситуации, связанной с какими-либо массовыми акциями, природными явлениями, незаконными действиями, а также с возникновением технических неполадок на территории ТРК и т.п., все Арендаторы должны строго следовать указаниям СБ.

14. Порядок сдачи и приема торговых помещений под охрану

14.1. По одному экземпляру ключей от всех помещений Арендатора в опечатанном тубусе хранится у дежурного охраны ТРК. На тубусе с ключами Арендатор ставит свою печать и вправе проверить ее целостность, предварительно уведомив начальника охраны ТРК.

14.2. Для цели осуществления охраны и наблюдения на внутреннем и наружном периметре арендуемого помещения, Арендатор заключает отдельный договор с охранной организацией. Арендатор вправе по своему усмотрению выбрать охранную организацию.

14.3. Арендодатель осуществляет действия по обеспечению безопасности на территории ТРК через СБ согласно п. 13.3. настоящих Правил.

14.4. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении Арендатора (пожар, прорыв труб и т.д.) представители Арендодателя, незамедлительно извещают службу охраны Арендатора и уполномоченных лиц о происшествии по указанному контактному телефону, используя ключ в опечатанном Арендатором тубусе, вскрывают помещение, в том случае если Арендатор не предоставил иной возможности для доступа в Помещение.

14.5. В своем рапорте в книге приема и сдачи дежурства по ТРК начальник смены указывает об имевших место нарушениях, замечаниях при приеме и сдаче торговых помещений. В случае обнаружения неисправностей и замечаниях сотрудникам Арендатора, начальник смены письменно и устно сообщает о них Генеральному директору охранной организации, управляющему Арендодателя и начальнику СБ ТРК.

15. Штрафные санкции

15.1. При нарушении Арендатором настоящих Правил, Арендодатель составляет **Акт допущенных нарушений** с указанием, какие нарушения допущены Арендатором. Акт составляется в присутствии представителя Арендатора или при невозможности составления Акта в присутствии представителя Арендатора Акт составляется представителями Арендодателя комиссией в составе не менее 3-х человек и направляется Арендатору.

От имени
ООО «ВАЛС»
Генеральный директор
Рубарев Е.П.



От имени
ООО «М-видео Менеджмент»
представитель по доверенности
Симанов В.А.



М.п.

Приложение № 2
к Долгосрочному договору аренды № 380/ЦДА/2013 от 25.12.2013 года

Акт приема-передачи

г. Красноярск

«25» декабря, 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВАЛС», в лице Генерального директора Чубаревой Елены Павловны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «М.видео Менеджмент», зарегистрированное Межрайонной ИФНС РФ № 46 по г. Москве 05 мая 2005 г., за основным государственным регистрационным номером 1057746840095, в лице Симанова Валерия Александровича, действующего на основании Доверенности № 047/2013 от «01» июня 2013 года (далее по тексту – «Арендатор»), с другой стороны

составили настоящий Акт приема-передачи к Долгосрочному договору аренды № 380/ЦДА/2013 от 25.12.2013г. (далее по тексту «Акт приема-передачи» и «Договор» соответственно) о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 3.2. Договора Арендодатель передает Арендатору Помещение общей площадью 2382,5 (две тысячи триста восемьдесят две целых и пять десятых) кв.м., расположенное на 2 (втором) этаже здания, находящегося по адресу: по адресу: г. Красноярск, ул. Белинского д.8.

2. Арендатор подтверждает, что не имеет претензий к состоянию Помещения.

От имени
ООО «ВАЛС»
Генеральный директор
Чубарева Е.П.



От имени
ООО «М.видео Менеджмент»
представитель по доверенности
Симанов В.А.

М.п.



ПРОФИЛЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АРЕНДАТОРА

1. В арендуемом Помещении Арендатор осуществляет коммерческую деятельность по торговле непродовольственными товарами широкого потребления, бытовой техникой и электроникой и оказания услуг в рамках данной деятельности, а также для организации склада и офиса.

2. Арендатор осуществляет коммерческую деятельность в арендуемом Помещении под торговым наименованием «М.видео».

3. Арендатор не вправе изменять торговое наименование, а также специализацию коммерческой деятельности без уведомления и письменного согласования с Арендодателем.

Примерный ассортиментный перечень товаров и услуг Арендатора

Раздел «А». Перечень товаров, реализуемых Арендатором на условиях исключительного права продажи:

- | | |
|---|---|
| <p>1. Аудио-видео</p> <p>1.1. ЭЛТ -Телевизоры</p> <p>1.2. LED (LED) – Телевизоры</p> <p>1.3. OLED телевизоры</p> <p>1.4. ЖК-телевизоры</p> <p>1.5. 3D и SMART телевизоры</p> <p>1.6. Плазменные телевизоры</p> <p>1.7. Видеопроекторы</p> <p>1.8. Проекционные телевизоры/проекторы</p> <p>1.9. Плазменные панели и телевизоры</p> <p>1.10. Мониторы</p> <p>1.11. Комплекты спутникового телевидения</p> <p>1.12. Видеомагнитофоны и видеоплееры</p> <p>1.13. DVD-театры</p> <p>1.14. DVD-плееры</p> <p>1.15. DVD-плееры с функцией KARAOKЕ</p> <p>1.16. DVD-плееры портативные</p> <p>1.17. DVD-плееры-комбо (DVD+VHS)</p> <p>1.18. DVD-рекордеры</p> <p>1.19. DVD-рекордеры с жестким диском</p> <p>1.20. DVD-рекордеры-комбо (запись на жесткий диск и на мобильный носитель)</p> <p>1.21. Blu Ray плееры и домашние кинотеатры</p> <p>1.22. Домашние кинотеатры: напольные, полочные, настенные</p> <p>1.23. Звуковые проекторы - Саундбары</p> <p>1.24. Магнитофоны</p> <p>1.25. Магнитофоны с CD-плеером</p> | <p>1.26. Музыкальные центры Micro</p> <p>1.27. Музыкальные центры Mini</p> <p>1.28. Музыкальные центры с DVD</p> <p>1.29. Hi-MD-плееры</p> <p>1.30. Дисководы</p> <p>1.31. Дисководы с MP3</p> <p>1.32. MP3-плееры</p> <p>1.33. Аудиоплееры</p> <p>1.34. Радиоприемники</p> <p>1.35. Аппаратура с функцией «Караоке»</p> <p>1.36. Диктофоны</p> <p>1.37. Диктофоны цифровые</p> <p>1.38. Игровые приставки</p> <p>1.39. Видеокамеры аналоговые</p> <p>1.40. Видеокамеры цифровые</p> <p>1.41. Видеокамеры цифровые Flash</p> <p>1.42. Видеокамеры цифровые DVD</p> <p>1.43. Цифровые компактные фотоаппараты и объективы</p> <p>1.44. Цифровые зеркальные фотоаппараты и объективы</p> <p>1.45. SD Мультимедиакамера</p> <p>1.46. Факсимильные аппараты</p> <p>1.47. Радиотелефоны стандарта DECT</p> <p>1.48. Телефоны проводные</p> <p>1.49. Фоторамки</p> <p>1.50. Цифровые книги</p> <p>1.51. Док. Станции</p> <p>1.52. DJ оборудование</p> <p>1.53. Электронные книги</p> <p>1.54. Радиостанции</p> <p>1.55. Электронный переводчик</p> <p>2.5. Встраиваемые стиральные машины</p> <p>2.6. Встраиваемое холодильное оборудование</p> <p>2.7. Встраиваемые вытяжки</p> <p>2.8. Встраиваемые кофемашины</p> <p>2.9. Другое встраиваемое оборудование</p> <p>3.7. Холодильники Топ</p> <p>3.8. Холодильники Комби</p> <p>3.9. Холодильники SbS и многоярусные</p> <p>3.10. Морозильники</p> <p>3.11. Винные шкафы</p> <p>3.12. Другая бытовая техника</p> <p>4.34. Микроволновые печи с грилем и конвекцией</p> |
|---|---|

- 4.1. Микроволновые печи
- 4.2. Мультиварки
- 4.3. Мини-печи/ростеры
- 4.4. Тостеры
- 4.5. Хлебопечки
- 4.6. Фритюрницы
- 4.7. Пароварки
- 4.8. Электровафельницы
- 4.9. Мясорубки/электромясорубки
- 4.10. Кухонные комбайны
- 4.11. Миксеры / блендеры
- 4.12. Электромельнички
- 4.13. Соковыжималки
- 4.14. Электрогрили
- 4.15. Электровафельницы
- 4.16. Электройогуртницы
- 4.17. Электродомтерезки
- 4.18. Электроблинница
- 4.19. Электрочайники
- 4.20. Электроплитки
- 4.21. Пылесосы
- 4.22. Швейные машины
- 4.23. Электронинструмент
- 4.24. Электрогазонокосилки
- 4.25. Весы кухонные
- 4.26. Весы настольные
- 4.27. Кофеварки
- 4.28. Кофемашинки
- 4.29. Кофемолки
- 4.30. Косметические приборы
- 4.31. Кухонная утварь
- 4.32. Кухонная техника
- 4.33. Микроволновые печи с грилем
- 4.35. Микроволновые печи соло
- 4.36. Миксеры / блендеры
- 4.37. Миниплитки
- 4.38. Мини-стиральная машина
- 4.39. Мини-холодильники
- 4.40. Посуда
- 4.41. Приборы для стрижки волос
- 4.42. Приборы для укладки волос
- 4.43. Соковыжималки
- 4.44. Товары для ухода за детьми, включая, но, не ограничиваясь: радионяни, видеоняни, нагреватели для детского питания, стерилизаторы, термометры, пароварки-блендеры, посуда
- 4.45. Товары для здоровья, включая, но, не ограничиваясь: мультиварки, пароварки, йогуртницы, наполные весы, зубные щетки, ирригаторы, массажеры, увлажнители воздуха, маникюрные наборы
- 4.46. Утюги/утюги парогенератором/отпариватели
- 4.47. Швейные машины
- 4.48. Электрические зубные щетки
- 4.49. Электробритвы
- 4.50. Эпиляторы и бритвы для женщины
- 4.51. Гладильные доски
- 4.52. Мультиварки
- 4.53. Аэрогриль
- 4.54. Сушки для фруктов
- 4.55. Другие электроприборы/приборы для кухни
- 5. **Климатическая техника**
- 5.1. Системы обработки воздуха
- 5.2. Обогревательные приборы
- 5.3. Кондиционеры
- 5.4. Водонагреватели
- 5.5. Вентилляторы
- 6. **Компьютерная техника**
- 6.1. Лазерные принтеры
- 6.2. Струйные принтеры
- 6.3. Видео-принтеры
- 6.4. Компьютеры
- 6.5. Микрокомпьютеры
- 6.6. Ноутбуки
- 6.7. ЖК-мониторы
- 6.8. Сканеры
- 6.9. Копировальные аппараты
- 6.10. Многофункциональные устройства
- 6.11. Комплекты компьютерной техники
- 6.12. Компьютерные акустические системы
- 6.13. Планшеты
- 6.14. Электронные книги
- 6.15. Моноблоки
- 6.16. Ультрабуки
- 6.17. Периферийные устройства
- 6.18. Факсы
- 6.19. Расходные материалы (картриджи)
- 7. **Car-Audio**
- 7.1. Автомобильные магнитолы кассетные
- 7.2. Автомобильные магнитолы с CD
- 7.3. Автомобильные магнитолы с CD формата MP3
- 7.4. Автомобильные CD-чейнджеры
- 7.5. Автомобильные магнитолы с DVD
- 7.6. Автомобильные магнитолы
- 7.7. Автомобильная акустика
- 7.8. Автомобильное видео
- 7.9. Автомобильные сабвуферы
- 7.10. Автомобильные усилители
- 7.11. Автомобильные FM модуляторы
- 7.12. Автомобильные антенны
- 7.13. Автомобильные телевизоры
- 8. **Hi-Fi техника**
- 8.1. Видеопроекторы
- 8.2. Телевизоры
- 8.3. Компоненты
- 8.4. Акустические системы
- 8.5. ЖК-телевизоры
- 8.6. Кабели
- 8.7. Стойки под аппаратуру
- 8.8. Оборудование для диджеев
- 9. **Сотовая связь**
- 9.1. Сотовые и мобильные телефоны
- 1.1. Телефоны
- 1.2. Смартфоны
- 10. **Медиа носители**
- 10.4. Видеоигры
- 10.5. Программное обеспечение

- 10.1. DVD-видеодиски
- 10.2. Видеокассеты без записи
- 10.3. Аудионосители без записи

10.6. Аудиокниги

11. Аксессуары

11.1. Аксессуары к перечисленной выше в пунктах с 1 по 10 настоящего Перечня технике, включая, но, не ограничиваясь: подвесы, кабели, стойки, подставки, колонки, картриджи, бумага, жесткие диски, флешнакопители, веб-камеры, очки, клавиатура, компьютерные мышки, Wi-Fi и сетевое оборудование, подключение к Интернет (3 G и 4 G), штативы, светофильтры, объективы, фотовспышки, шланги, мешки, пакеты

- 11.2. Наушники
- 11.3. Источники питания
- 11.4. Карты памяти Колонки
- 11.5. Картриджи
- 11.6. Чехлы и сумки
- 11.7. Стиральный порошок и чистящие и моющие средства
- 11.8. Чай, кофе, капсулы для кофемашины
- 11.9. Сифоны и сиропы

Раздел «Б». Перечень товаров, реализуемых Арендатором наряду с другими Арендаторами, осуществляющими деятельность в Златице:

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 1. Интернет карточки | 6. Товары бытовой химии |
| 2. Карты IP-телефонии | 7. Игрушки |
| 3. Тонометры | 8. Кухонные принадлежности |
| 4. Фильтры для очистки воды | 9. Товары для ухода за детьми |
| 5. Товары для дома | 10. Косметические приборы |

Раздел «В». Услуги, оказываемые Арендатором на условиях исключительного права оказания:

- 1. Техническое обслуживание, диагностика и ремонт бытовой электроаппаратуры, электрических машин и иной техники отечественного и иностранного производства.
- 2. Услуги по подключению к спутниковому телевидению «НТВ плюс».
- 3. Доставка купленного товара покупателям

Раздел «Г». Услуги, оказываемые Арендатором без исключительного права оказания:

- 1. Установка на автотранспортных средствах автомагнитол, автомобильной акустики, охранных и противоугонных устройств.
- 2. Оказание фото услуг.
- 3. Складирование товарных запасов.
- 4. Оказание обслуживающими банками операционных и иных банковских услуг, в т.ч. по приему платежей, обмену валюты и выдаче кредитов в рамках действующей программы по продаже товаров в кредит.
- 5. Услуги по заключению договоров на подключение к средствам телефонной мобильной (сотовой) связи.
- 6. Прием платежей от абонентов «МТС», «ВымпелКом» и др. операторов радиотелефонной связи.

От имени
ООО «ВАЛС»
Генеральный директор
Федоренко Илья

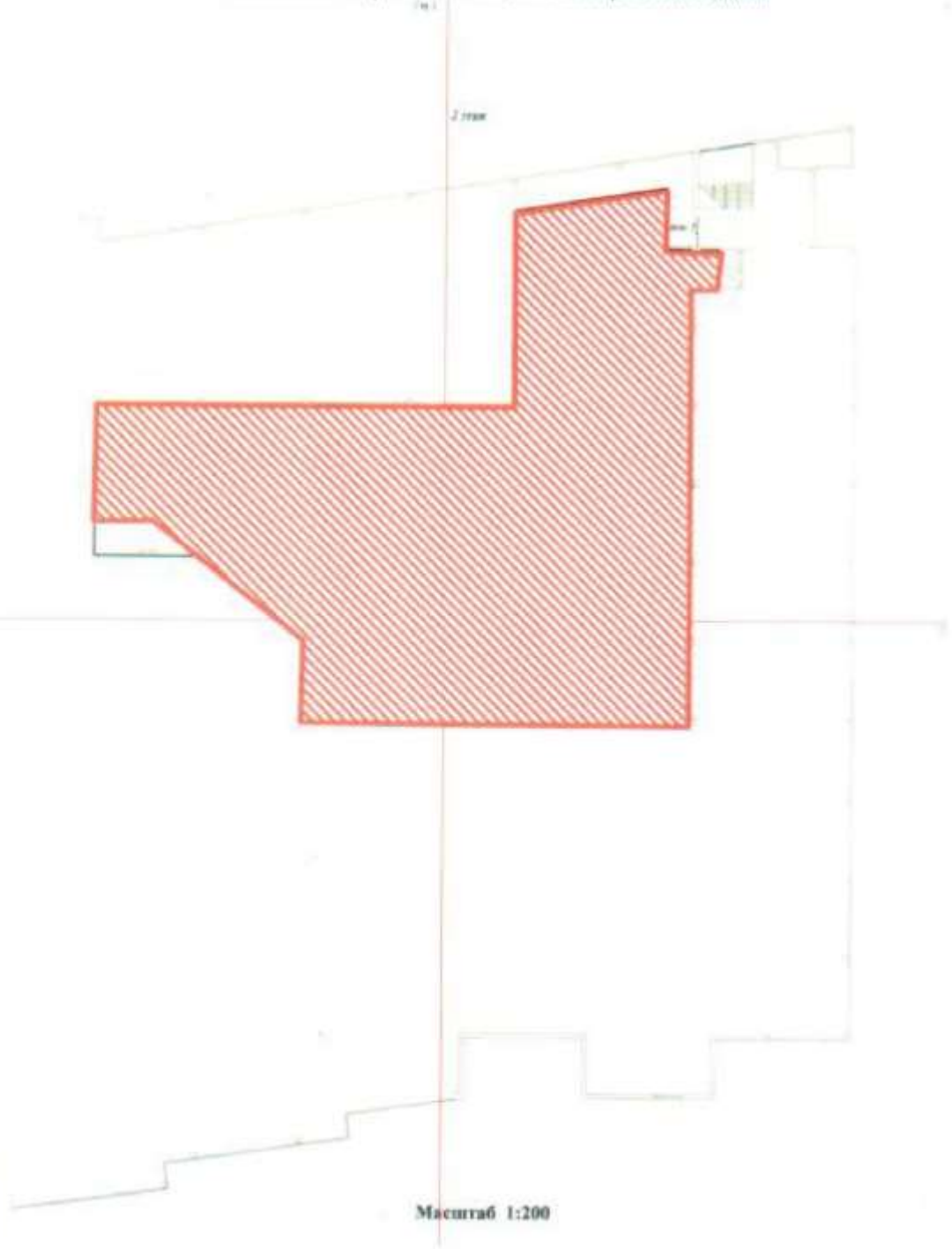


От имени
ООО «М.видео Менеджмент»
представитель по доверенности
Степанов В.А.



Приложение № 4
к Долгосрочному договору аренды № 380/ДДА/2013 от 25.12.2013 года

Выкопировка из Кадастрового паспорта № 24/13-425717 от 24.09.2013г.
Расположение и границы Помещения на втором этаже Здания



Страница 34 из 82

План зоны разгрузки на первом этаже



От имени
ООО «ВАЛС»
Генеральный директор
Чубарева Е.П.

М.п.



От имени
ООО «М.видео Менеджмент»
представитель по доверенности
Симаков В.А.

М.п.



Приложение № 4/1

к Долгосрочному договору аренды № 380/ДДА/2013 от 25.12.2013 года

Архитектурно-планировочное решение Арендатора



От имени
ООО «ВАЛС»
Генеральный директор
Чубарева Е.П.

М.п.



От имени
ООО «Мандат Менеджмент»
представитель по доверенности
Сидманов В.А.

М.п.



Состав и порядок оплаты Переменной арендной платы

Переменная Арендная плата – компенсация Арендатором затрат Арендодателя, связанных с обеспечением арендуемого Помещения и доли Арендатора в коммунальных услугах по Местам общего пользования (МОП) Здания коммунальными услугами.

Стороны установили, что в любом случае Доля Арендатора в коммунальных услугах по Местам общего пользования (МОП) не может превышать 5 (пяти) % от Минимальной Постоянной арендной платы.

Арендодатель ежемесячно подтверждает применяемые тарифы (ставки) путем предоставления счетов-фактур, выставленных поставщиками коммунальных услуг, подтверждающих тарифы и расходы Арендодателя на потребленные услуги.

Арендатор ежемесячно производит уплату Переменной Арендной платы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления Арендодателем счета на оплату с приложением счетов-фактур снабжающих организаций, заверенных Арендодателем и расчета, подготовленного по форме Приложения № 9 к настоящему Договору.

Переменная арендная плата складывается из:

1. стоимости электроэнергии (произведение количества и тарифа снабжающей организации без начислен со стороны Арендодателя), фактически потребленной Арендатором в арендуемом Помещении за отчетный период.

Объем потребления электрической энергии (мощности) определяется на основании показаний измерительных приборов учета электрической энергии (мощности), установленных в Помещении и фиксируется в «книжке снятия показаний измерительных приборов» в присутствии представителей обеих сторон на последнее число текущего месяца либо дату подписания акта возврата Помещения по форме, указанной в Приложении №8 к настоящему Договору.

При отсутствии приборов учета объем потребленной электроэнергии определяется путем применения расчетных методов исходя из установленной мощности токоприемников и часов работы. Стоимость электрической энергии (произведение количества и цены), потребленной Арендатором в арендуемом Помещении за отчетный период (месяц) рассчитывается исходя из объема потребленной электрической энергии (мощности) и предельного уровня регулируемых цен на электрическую энергию (мощность) соответствующей ценовой категории.

2. стоимости потребленной в Помещении воды (при условии подвода в Помещение), определяется как произведение объема потребленной воды, на основании показаний приборов учета, установленных в Помещении и соответствующего тарифа на воду применяемого поставщиком воды без начиски со стороны Арендодателя;

В случае наличия причин, препятствующих определению объема потребленной в Помещении воды на основании приборов учета, Стороны настоящим достигли согласия об определении объема потребленной воды путем пропорционального вычисления потребления от общего объема потребленной воды в Здании, исходя из площади Помещения к общей площади Здания.

При определении общего объема потребленной воды в Здании, для целей определения объема потребленной Заказчиком в Помещении воды за месяц в соответствии со вторым абзацем настоящего пункта, не учитывается объем воды, потребленной в помещениях Арендаторов/Заказчиков, оборудованных индивидуальными счетчиками учета воды

3. Стоимость водоотведения (канализации) определяется как произведение объема потребленной в Помещении за месяц воды (сумма водопотребления холодной и горячей воды) и соответствующего тарифа на водоотведение (канализацию), применяемого соответствующим поставщиком услуги без начиски со стороны Арендодателя.

4. Расчет платежа за теплоснабжение осуществляется пропорционально площади Помещения к общей площади Здания.

Пропорциональная доля Арендатора в затратах, связанных с теплоснабжением Помещения, определяется по следующей формуле:

$$D = S/S1 * 100 \text{ где}$$

S - площадь арендуемого помещения, м²

S1 – площадь всех помещений, расположенных на территории Здания, м²

D - доля Арендатора, %

Стоимость теплоснабжения, потребленного в арендуемом Помещении, определяется путем умножения пропорциональной доли на общую стоимость теплоснабжения, потребленного в помещениях, расположенных на территории Здания, за вычетом стоимости тепловой энергии, переданной транзитом через сети Здания другим пользователям, которые не являются арендаторами. Расчет стоимости теплоснабжения, потребленного в арендуемом помещении производится по форме, указанной в **Приложении № 9 «Расчет Переменной арендной платы».**

5. Расчет доли Арендатора в коммунальных расходах по Местам общего пользования (МОП).

Площадь МОП составляет 12 749,7 (Двенадцать тысяч семьсот сорок девять целых семь десятых) кв.м.
Доля Арендатора в МОП выражается в процентах и определяется по формуле:

$$D = \frac{Пн}{Пз} * 100, \text{ где}$$

Пн – фактическая площадь арендуемого Помещения, 2442 кв.м

Пз – арендопригодная площадь Здания, 47 585,2 кв.м.

D – доля Арендатора в МОП, составляет 5,13 %

Возмещение Арендатором доли в обеспечении МОП коммунальными услугами определяется как произведение Доли Арендатора в МОП на сумму *электроэнергии, водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения в МОП* за предыдущий месяц оказания услуг.

5.1. Часть стоимости теплоснабжения, потребленного в МОП Здания, подлежащая уплате Арендатором, определяется путем умножения пропорциональной доли Арендатора на общую стоимость теплоснабжения, потребленного в МОП Здания.

Затраты Арендодателя на энергоснабжение МОП направлены на обеспечение МОП Здания, включая санузлы и коридоры, и прилегающей к нему территории освещением, включая наружное освещение паркинга, владных групп, электроснабжение инженерных систем Здания (водяного пожаротушения, автоматического оповещения о пожаре, автоматического дымоудаления, электрооборудования канализационной насосной станции, оборудования теплового пункта, системы приточно-вытяжной вентиляции, системы кондиционирования, лифты, эскалаторы).

5.2. Часть стоимости электроэнергии, потребленной МОП, определяется посредством умножения пропорциональной доли Арендатора на общую стоимость электроэнергии (мощности), потребленной в МОП Здания и на прилегающей к нему территории. *Расчет стоимости электроэнергии (мощности), потребленной в МОП Здания производится по форме, указанной в Приложении № 9 «Расчет Переменной арендной платы».*

5.3. Часть стоимости водоснабжения/водоотведения, потребленного в МОП Здания, определяется посредством умножения пропорциональной доли Арендатора на общую стоимость водоснабжения/водоотведения, потребленного в МОП Здания. *Расчет стоимости водоснабжения/водоотведения, потребленной в МОП Здания производится по форме, указанной в Приложении № 9 «Расчет Переменной арендной платы».*

От имени
ООО «ВАЛС»
Генеральный директор
Чубарева Е.П.

М.п.



От имени
ООО «М.видео Менеджмент»
представитель по доверенности
Сигмаев В.А.

М.п.



Приложение № 6
к Долгосрочному договору аренды № 380/ДДА/2013от 25.12.2013 года

**РЕГЛАМЕНТ
обустройства Помещений Арендатора Торгово-развлекательного центра
КомсомоЛЛ (г. Красноярск)**

Данный Регламент является обязательным для исполнения арендаторами Торгово-развлекательного центра «КомсомоЛЛ», г. Красноярск (далее по тексту – ТРК). При подготовке проектной документации Обустройства Помещений Арендатора, Арендатор обязан исполнять требования настоящего Регламента.

Регламент направлен на обеспечение установленного уровня качества проектов и отделки помещений арендаторов ТРК. Термин «Обустройство Помещений» в данном Регламенте также распространяется на все последующие выполняемые Работы Арендаторов в Помещении.

1. ПОРЯДОК ВЗАИМООТНОШЕНИЙ

1.1. Арендатор за свой счет выполняет работы по внутренней отделке Помещений, а также по монтажу инженерных систем и иного оборудования Помещений, осуществление которых необходимо для использования Помещений в соответствии с их назначением (далее по тексту – «Работы Арендатора»). Указанные Работы Арендатора осуществляются в соответствии с Рабочей документацией.

1.2. На период выполнения Работ Арендатора последний должен назначить одного или двух уполномоченных лиц из числа своих сотрудников (Координатор работ). Для оформления постоянного пропуска для уполномоченных лиц Арендатора, Арендатор должен предоставить Арендодателю фамилию полностью и инициалы имени и отчества уполномоченного лица.

1.3. Арендатор должен обеспечить сотрудникам Арендодателя, по предварительному уведомлению, возможность беспрепятственного доступа в любое время суток в любую часть Помещения Арендатора с целью проверки соблюдения Арендатором условий подписанных Сторонами соглашений, договоров и Требований к производимым выполняемым в Помещении работ.

1.4. В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или выход из строя инженерных систем, совершение незаконных действий) Арендодатель, работники аварийно-технических служб имеют право незамедлительного беспрепятственного доступа в Помещение в любое время суток, без какого-либо предварительного уведомления Арендатора с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий.

1.5. Арендатор, Подрочник Арендатора должны незамедлительно информировать Арендодателя о ставших им известными:

- инцидентах и чрезвычайных обстоятельствах, которые влекут или могут повлечь за собой угрозу жизни людей;
- технических неполадках;
- любых повреждениях или разрушениях Помещения или других площадей ТРК.

1.6. Все взаимоотношения между Арендатором и Арендодателем (запросы, согласования, разрешения и т.п.) производятся исключительно в письменной форме, если иное не предусмотрено настоящим Регламентом.

**2. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА РАССМОТРЕНИЕ
АРЕНДОДАТЕЛЯ**

2.1. Предоставление Арендатором проектной документации на рассмотрение Арендодателю предшествует началу любого вида работ. Сроки полного согласования Арендодателем проектной документации на работы по обустройству Помещения составляют 5 (пять) календарных дней и указаны в Таблице № 1.

Таблица №1

Состав документации	Срок согласования
<p>Технологическая часть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - пояснительная записка по технологии; - технологические планы с расстановкой оборудования и спецификацией в составе, с указанными на них (точками отвода канализации хозяйственно-бытовой и производственной, если требуется, подвода холодной, горячей воды, нагрузкой на электроснабжение, габаритами и массой оборудования); - задание на раздел ЭОМ (в местах расположения оборудования подключаемого к электроснабжению); - задание на раздел СКС (компьютерная сеть, телефония, при необходимости фирменное телевидение); - техническое задание по инженерным системам с указанием необходимых нагрузок (требуемый напор и расход по воде и канализации, общая потребляемая 	<p>5 полных рабочих дней с даты получения</p>

Страницы 19 из 62

<p>мощность на электрооборудовании и электроосвещение, по разделу отопление, вентиляция и кондиционирование необходимый воздухообмен в помещениях);</p> <ul style="list-style-type: none"> - данные по количеству персонала и планируемых посетителей. 	
<p>Дизайн-проект:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ситуационный план (расположение Помещения Арендатора на плане этажа); - пояснительная записка; - обмерный чертеж помещения до отделки; - планировки помещения арендатора с экспликацией помещений; - план возводимых перегородок с привязками и размерами; - разрезы по помещению; - развертки стен; - план с маркировкой заполнения дверных проемов; - спецификация заполнения дверных проемов; - план потолков с отметками и спецификацией материалов; - план полов со спецификацией напольных покрытий; - план с расстановкой и спецификацией светильников и выключателей; - план с расстановкой и спецификацией силового оборудования; - принципиальная электрическая схема; - фасад помещения – развертка интрины с отображением вывесок, габариты, размеры, привязки; - эскиз вывески магазина (рабочие чертежи фирменных знаков и вывесок должны быть представлены на рассмотрение до начала их изготовления или установки); - ведомость отделки помещений; - спецификации на встроенные декоративные или конструктивные элементы. 	<p>5 полных рабочих дней с даты получения</p>
<p>Архитектурно-строительная документация:</p> <ul style="list-style-type: none"> - рабочие архитектурно-строительные чертежи (планы, разрезы); - сертификационный пакет на строительные и отделочные материалы. 	<p>5 полных рабочих дней с даты получения</p>
<p>ОВК стадии РД ВК стадии РД ЭО, ЭС стадии РД Слабые токи стадии РД</p>	<p>5 полных рабочих дней с даты получения</p>

2.2. Представление документов

2.2.1. До начала любого вида работ Арендатор должен предоставить Арендодателю для письменного согласования всю документацию по оборудованию своего Помещения, включая, но, не ограничивая этим, рабочую документацию, выполненную согласно действующим строительным нормам и правилам.

2.2.2. Вся документация и письма, исходящие от Арендатора, должны отвечать следующим требованиям:

- направляться в Управляющую компанию (далее по тексту – «УК»). Вся направляемая проектная документация должна предоставляться с сопроводительным письмом.
- должна быть выполнена в соответствии с требованиями действующих норм и правил (ГОСТ, СНиП и т.п.) в трех экземплярах на бумажном носителе, чертежи должны быть дополнительно предоставлены на диске в электронном виде (в формате dwg или rla). Все передаваемые чертежи должны быть с точными размерами, высотными отметками, перечнем применяемых материалов.

2.2.3. Чертежи и спецификации на механическое оборудование должны включать расчет механических, тепловых и холодильных нагрузок, нагрузок на вентиляцию.

2.2.4. К каждому разделу должна обязательно прилагаться свидетельство СРО (о допуске к данным видам работ) организации, выполнявшей проектирование.

2.2.5. Все инженерные коммуникации, прокладываемые скрытым способом, и проемы в перекрытиях должны быть указаны и размещены так, чтобы не допускать их пересечения с элементами как здания ТРК, так и установленными арендаторами смежных помещений.

2.2.6. После согласования вышеуказанной документации с Арендодателем Арендатор осуществляет согласование проекта по электрике по Помещению, в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в случае, если это необходимо, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3. ОСНОВНЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

3.1. Общие требования

3.1.1. Арендаторы должны придерживаться общих требований к дизайну фасадов, материалам, расположению вывесок, интерьерам, встроенным декоративным или конструктивным деталям.

3.1.2. Все запросы, касающиеся отклонений от требований, предъявляемых к отделке фасадов помещений Арендаторов, необходимые Арендатору для сохранения своего фирменного стиля или иных разумных целей, должны подаваться Арендодателю на утверждение в виде предложений по дизайну до начала выполнения Арендатором рабочих чертежей. Арендодатель оставляет за собой право принять или отклонить любое дизайнерское решение, предложенное Арендатором.

3.1.3. Арендодатель снабжает Арендатора комплектом строительных чертежей, если таковые имеются. Помимо выполнения нормативных требований, при проведении строительных работ Арендатор должен использовать материалы, товары, методы работы и защитные средства, представляющие наименьший вред для здоровья и безопасности людей. Недопустимо использование материалов или товаров, которые классифицируются как опасные: асбест или асбестосодержащие материалы, фиброглас, формальдегид или другие опасные для здоровья материалы.

3.1.4. Акустика – ограждающие конструкции после окончательной отделки Помещения не должны допускать проникновения за его пределы шума, уровень которого превышает 45 децибел.

3.1.5. Вибрация – ограждающие конструкции после окончательной отделки помещения не должны иметь вибраций, уровень которых превышает 0,08 мм/сек. (максимальная скорость колебания поверхности).

3.2. Внутренние фасады

3.2.1. Внутренний фасад Арендатора включает в себя все внешние стены Помещения, граничащие с зонами общего пользования.

3.2.2. Колонны, простенки и другие конструктивные элементы здания, обрамляющие внутренний фасад по краям арендуемой площади, устанавливает Арендодатель. Все другие элементы фасада должны быть спроектированы, разработаны и установлены Арендатором за свой счет, если иное не оговорено специально.

3.2.3. Любые конструкции Арендатора должны начинаться на линии, являющейся границей арендуемого Помещения.

3.2.4. Внутренний фасад не должен опираться на какие-либо конструктивные элементы здания ТРК, за исключением межэтажного перекрытия, но может крепиться к этим элементам.

3.2.5. Материал для покрытия пола в Помещении должен быть высококачественный и прочный. Чистовой пол Арендатора в пороговой зоне должен быть расположен на том же уровне, что и пол зон общего пользования.

3.2.6. Внутренний фасад должен изготавливаться таким образом, чтобы была обеспечена его огнестойкость в течение 0,25 часа.

3.3. Вход в Помещение со стороны внутреннего фасада

3.3.1. Все дополнительные входные группы в помещение Арендатора могут быть закрыты при эксплуатации помещения, но не могут загромождаться мебелью или оборудованием, т.к. эти выходы являются эвакуационными.

3.3.2. Все двери должны быть снабжены угловыми запорными устройствами.

3.4. Отделочные материалы для внутреннего фасада

3.4.1. Рекомендованные отделочные материалы.

При отделке внутреннего фасада Помещения рекомендуется применение следующих материалов:

- Камень: твердый облицовочный камень, такой как мрамор, гранит, сланец или подобные им.
- Высококачественная керамическая плитка.
- Древесина твердых пород: дуб, клен, орех, вишня и красное дерево. Вся древесина твердых пород,

применяемая для отделки внутренних фасадов, должна быть хорошо высушена (влажность не более 8%). Ее поверхность должна иметь либо прозрачное травление, либо высококачественную окраску, а также быть соответствующим образом обработана для достижения необходимого уровня огнестойкости.

- Стекло: Остекление с использованием закаленного или многослойного безопасного стекла, со шлифованной кромкой (если торец открыт), прозрачного или с рисунком на поверхности. Используемое стекло должно соответствовать всем действующим на момент проведения работ законодательным нормам.

- Металлы: латунь, бронза, медь, нержавеющая сталь и хром, используемые для выполнения отделки в виде деталей с полированной, матовой (обработанной стальной щеткой) или текстурированной поверхностью. Все рамы из незащищенного алюминия должны иметь качественно выполненное электростатическое цветное покрытие, вписывающееся в дизайн внутреннего фасада, и подлежат утверждению Арендодателем.

3.4.2. Запрещенные отделочные материалы

Если иное специально не согласовано с Арендодателем, применение, ниже перечисленных материалов для отделочных материалов внутренних фасадов не допускается.

- Деревянные материалы.
- Виниловые обои или стеновая облицовка
- Текстурированный или окрашенный акриловый пластик (т.е. имитация цветного или текстурированного стекла).

- Полупрозрачные фиброгласовые листы

- Необработанный алюминий с поверхностью после прокатки

- Металлический или пластмассовый ламинат.

3.5. Внешние фасады

3.5.1. Установка решеток и жалюзи на внешнем фасаде не допускается.

3.6. Вывески**3.6.1. Общие требования к вывескам**

3.6.1.1. До начала изготовления и установки вывесок и графики Арендатору необходимо предоставить на утверждение Арендодателю подробные рабочие чертежи. Все проекты вывесок, требуют письменного утверждения Арендодателем.

3.6.1.2. Размер и расположение типовой вывески от уровня чистого пола оговаривается отдельно.

3.6.1.3. Каждый Арендатор должен оборудовать свое помещение основной вывеской за свой счет.

3.6.1.4. Если не оговорено иное, вывески Арендатора не могут выступать за линию, ограничивающую арендуемую площадь.

3.6.1.5. Все крепления, провода, кабели, трансформаторы, лампы, трубки и другие устройства, необходимые для вывесок, должны быть скрыты.

3.6.1.6. Ответственность за ремонт и техническое обслуживание всех имеющихся вывесок Помещения Арендатор несет самостоятельно.

3.7. Отделка потолка

3.7.1. Использование гипсокартонных панелей из сухой штукатурки считается приемлемым и рекомендуется в качестве стандартного материала для потолка.

3.7.2. Участок потолка в Помещении Арендатора глубиной 3000 мм от фасада Помещения и непрерывный по ширине фасада Помещения, предпочтительно выполнять из гипсокартона.

3.8. Покрытие пола

3.8.1. Приемлемыми покрытиями для пола в зоне продаж являются:

– Высококачественное ковровое покрытие;

– Керамическая плитка;

– Камень;

– Дерево твердых пород и другие материалы, аналогичные по степени износостойкости, привлекательности и огнестойкости;

– Использование виниловой плитки и виниловых плитусов допустимо только в служебных помещениях и умывальных комнатах. Ковровый настил пола из акрилового пластика не допускается.

3.8.2. Весь каркас и настил, используемый для создания платформы, должен быть выполнен из негорючих материалов. Платформы должны выдерживать заданные эксплуатационные нагрузки, определяемые по строительным нормам в соответствии с назначением платформ. Пол платформы должен быть покрыт приемлемым отделочным материалом.

3.8.3. Все используемые типы отделки полов должны стыковаться на одном уровне во избежание опасности для посетителей споткнуться. Для перехода от коврового покрытия к твердым материалам покрытия пола следует использовать специально изготавливаемые износостойкие переходные накладки.

3.8.4. Использование открытых электрических проводников не допускается. Запрещается прокладка электрических, в том числе слаботочных проводов поверх покрытия пола.

3.8.5. Не допускается использование пола с отделочным слоем из литого акрилового пластика, за исключением согласованных служебных зон.

4. ОСВЕЩЕНИЕ**4.1 Рабочее освещение**

4.1.1. В связи с тем, что электрическая мощность, выделяемая для каждого Помещения Арендатора, определена условиями Договора аренды, Арендатору запрещено использовать лампы высокой интенсивности, и рекомендуется использовать лампы энергосберегающего типа.

4.1.2. Освещение витрин внутреннего и внешнего фасада должно иметь регулятор силы света лампы. Для питания ламп освещения вывесок и витрин необходимо предусмотреть отдельные цепи.

4.2 Аварийное освещение

4.2.1. Каждый Арендатор должен обеспечить аварийное освещение с резервным питанием от встроенной аккумуляторной батареи в зоне торговли, в детских комнатах крупных магазинов, в служебных помещениях и на путях эвакуации из Помещения, т.е. в местах, где отключение света может привести к травмам посетителей и сотрудников Арендаторов или угрожать их безопасности.

4.2.2. Каждый Арендатор должен предусмотреть наличие одного светильника «дежурного освещения», расположенного в ТРК Помещения. Если площадь Помещения более 200 кв.м, то необходимо наличие 1 светильника на 200 кв.м. Дежурный светильник должен быть подключен к отдельной цепи и подсоединен к счетчику Арендатора.

4.3 Освещение люминесцентными лампами

4.3.1. Если места установки люминесцентных светильников просматриваются из общественной зоны, светильники должны быть встроенными и иметь параболические отражатели. Использование штампованных профилированных пластиковых рассеивателей не допускается.

5. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ**5.1. Общие сведения**

5.1.1. Все работы должны производиться Арендатором в соответствии с требованиями, оговоренными далее в данном Регламенте. Нарушение данных правил и норм приведет к приостановке Работ Арендатора, в той части Работ, которая осуществляется в нарушение норм и правил данного Регламента, до полного устранения нарушений.

5.1.2. Арендатор несет полную ответственность перед Арендодателем за любую деятельность Арендатора, связанную с выполнением работ по отделке помещения.

5.2. До начала производства работ по обустройству Помещения Арендатор должен выполнить следующие требования:

5.2.1. Согласовать рабочую документацию с Арендодателем и согласовать проект по электрике по Помещению с такими органами власти и в таком виде, как это требуется в соответствии с законодательством для непосредственного начала Работ Арендатора.

5.2.2. Застраховать гражданскую ответственность строительно-монтажных работ перед Арендодателем и предоставить последнему копию страхового полиса.

5.2.3. Уведомить Арендодателя о подрядчике, который будет производить Работы Арендатора, а также предоставить свидетельства о членстве в СРО и иные разрешения, если они необходимы в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.4. Принять участие в организации совещания до начала строительства.

5.2.5. Предоставить Арендодателю график проведения работ.

5.2.6. Установить приборы учета электроэнергии и водоснабжения (если в Помещении есть водоснабжение).

6. ПОДРЯДЧИКИ И СУБПОДРЯДЧИКИ АРЕНДАТОРА

6.1. Арендатор за 30 (Тридцать) дней до начала отделочных работ должен в обязательном порядке уведомить Арендодателя о выбранных Подрядчиках и Субподрядчиках, которые будут осуществлять работы по обустройству Помещения.

7. ПРИОСТАНОВКА РАБОТ АРЕНДОДАТЕЛЕМ

7.1. Арендодатель оставляет за собой право контролировать производство работ и время по обустройству Помещения Арендатора, оценивать их соответствие требованиям настоящего Регламента, а также останавливать любые работы, ведущиеся с нарушением требований настоящего Регламента, или работы, которые представляют собой потенциальную опасность для здания ТРК или людей, находящихся в нем.

7.2. Возобновление таких работ разрешается только после устранения причины, вынудивших Арендодателя остановить работы. При этом Арендодатель не несет ответственности за задержки или убытки, связанные с приостановкой работ Арендатора.

8. ЗАВЕРШЕНИЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

По завершению работ по обустройству Помещения Арендатор с Подрядчиками подписывают акты сдачи-приемки отделочных работ, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

9. ДОСТУП В ПОМЕЩЕНИЕ ВО ВРЕМЯ РАБОТ ПО ОБУСТРОЙСТВУ ПОМЕЩЕНИЯ

9.1. Вход всех работников Арендатора, Подрядчиков и Субподрядчиков Арендатора осуществляется только через служебный вход ТРК.

9.2. Каждый сотрудник Арендатора обязан иметь пропуск на территорию ТРК. Пропуск должен предъявляться сотрудникам Арендодателя и Службы Безопасности по первому требованию.

9.3. Для оформления пропуска (на период обустройства Помещения) Арендатор или подрядчик арендатора за 3 дня до предполагаемого допуска подает Арендодателю заявку на бланке организации с указанием фамилии полностью и инициалов имени и отчества с приложением фотографии 3x4 см.

9.4. Разовые гостевые пропуска выдаются по указанию руководителей Арендодателя.

9.5. Арендодатель сохраняет за собой право удалять из ТРК или запрещать доступ любому лицу, нарушающему требования данного Руководства и/или действующего законодательства РФ.

9.6. Нахождение работников Подрядчиков и Субподрядчиков в рабочей одежде в общественных зонах в часы работы ТРК после его официального открытия категорически не допускается.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВРЕМЕННЫМИ ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ

10.1. Электроснабжение и освещение. Арендатор за свой счет осуществляет поставку всех материалов и установку оборудования, в том числе приборов коммерческого учета, подключение и отключение необходимых Арендатору электрических магистралей для временного электроснабжения.

10.2. Вода. Арендатор обязан обеспечить наличие водомера, пользоваться исключительно своими, проверенными шлангами и оборудованием для временного подключения к существующим точкам подсоединения к водопроводу. Арендатор также несет ответственность за предотвращение повреждения водой существующей отделки и отсутствие протечек в другие помещения, в случае, если такие протечки/повреждения произошли по вине Арендатора.

Страница 43 из 62

11. ОГРАЖДЕНИЕ ЗОНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

11.1. Арендатор до начала производства работ по обустройству Помещения должен установить строительные ограждения в границах Помещения и закрывающие их временные баннеры из текстильного или полимерного полотна с логотипом магазина с указанием даты открытия. Баннерами должен быть закрыт со стороны общественной зоны весь периметр Помещения от пола до потолка.

11.2. Временное ограждение должно иметь пожарный выход, постоянно свободный для прохода.

11.3. Арендодатель не несет ответственности за охрану Помещения и сохранность оборудования Подрядчика.

12. СИТУАЦИИ, В КОТОРЫХ АРЕНДАТОР ИЛИ ПОДРЯДЧИК ОБЯЗАНЫ НАПРАВЛЯТЬ СООТВЕТСТВУЮЩЕЕ УВЕДОМЛЕНИЕ АРЕНДОДАТЕЛЮ

12.1. Все подрядчики должны уведомлять Арендодателя о намерении любого подключения любых инженерных коммуникаций к системам ТРК.

12.2. Все работы по спринклерной системе должны согласовываться и координироваться с Арендодателем и выполняться только утвержденным Арендодателем Подрядчиком по спринклерным системам. Арендатор уведомляет Арендодателя о необходимости работы со спринклерной системой.

12.3. До проведения испытания гидроизоляции.

12.4. При необходимости производства работ в помещениях других арендаторов.

12.5. При проведении любых других испытаний или опробований инженерных систем, а также согласований.

13. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ И ТРЕБОВАНИЯ К ЭЛЕКТРИЧЕСКИМ СИСТЕМАМ

13.1. Параметры электроснабжения

13.1.1. 380/220 В, 5/3-проводная схема (3 фазы + нейтраль + заземление), 50 Гц переменного тока.

13.1.2. Обеспечение необходимых Арендатору дополнительных мощностей, не указанных в Договоре аренды, утверждается Арендодателем. При этом все связанные с этим дополнительные расходы несет Арендатор.

13.2. Требования к электрооборудованию Арендатора

13.2.1. Все материалы для электромонтажных работ должны быть новыми, качественными и иметь необходимые сертификаты.

13.2.2. Осветительная арматура должна крепиться к кронштейнам, согласованным с Арендодателем. По требованию Арендодателя, кронштейны должны быть испытаны на соответствие требованиям СНиП в присутствии представителя инженерной службы Арендодателя.

Остальное электрическое оборудование маркируется табличками-наклейками, согласованными с Арендодателем, в соответствии с утвержденным проектом.

14. ПОДКЛЮЧЕНИЕ К ПОСТОЯНЫМ ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ И ДРУГИМ СИСТЕМАМ ТРК

14.1. Каждое подключение к инженерным системам ТРК (постоянное или временное, первичное или повторное) допускается исключительно по письменному разрешению Арендодателя.

14.2. Все испытания на статическое давление трубопроводов Арендатора и процедуры должны выполняться в строгом соответствии с российскими СНиП, ПУЭ, ПЭЭП и ПТБ при ЭЭП.

14.3. Арендатор подготавливает Акт приемки стандартной формы, который должен быть подписан, если испытания прошли успешно, следующими лицами:

- Арендатором;
- Подрядчиком Арендатора;
- Субподрядчиком (если таковой имеется);
- Представителем инженерной службы Арендодателя.

14.4. К инженерным системам ТРК допускается подключение (возобновление соединения) лишь полностью готовых к эксплуатации систем Арендатора. Экземпляр исполнительного чертежа для каждой системы должен быть подготовлен Подрядчиком по оборудованию и представлен Арендодателю до проведения любых испытаний. После выполнения подключения дальнейшие изменения в подключенной системе без дополнительного согласования с Арендодателем не допускаются. Все обнаруженные несанкционированные изменения будут рассматриваться как несанкционированное подключение, влекущее ответственность для Арендатора.

14.5. Балансировка воздушных и водяных систем Арендатора:

14.5.1. Обязанностью Арендатора является проверка соответствия проекта по механическому оборудованию требованиям раздела «Технические условия и требования к механическим системам» и осуществление Подрядчиком Арендатора балансировки всех систем Арендатора.

14.5.2. Арендодатель выполняет балансировку для воды и воздуха в точках подключения систем Арендатора к системам ТРК. Если во время этого процесса станет очевидно, что внутреннее сопротивление системы Арендатора превышает требуемые значения более чем на 5%, Арендодатель имеет право отключить систему Арендатора и потребовать внесения за счет Арендатора всех необходимых изменений, которые обеспечат достижение требуемых параметров.

Страница 44 из 62

14.5.3. Акт о проведении балансировки воздуха и воды в точках подключения должен быть подписан и удостоверен арендатором и арендодателем.

15. ПОРЯДОК ДОСТАВКИ ЛЮБЫХ ГРУЗОВ НА ПЕРИОД ОБУСТРОЙСТВА ПОМЕЩЕНИЯ АРЕНДАТОРА

15.1. Разгрузочная зона

15.1.1. Место и граница разгрузочной зоны определяется Арендодателем и доводится до сведения Арендатора.

15.1.2. Стоянка автомобилей в разгрузочной зоне запрещена.

15.2. Доставка грузов из разгрузочной зоны и складирование.

15.2.1. Доставка грузов из разгрузочной зоны в Помещение Арендатора производится в присутствии представителя Арендодателя (охраны) и ответственного лица Арендатора, которое должно присутствовать в течение всего времени осуществления ввоза или вывоза имущества. Арендатор должен использовать согласованные с Арендодателем ручные тележки и тачки с резиновыми колесами и отбойниками по бокам. Любой ремонт или уборка поврежденной или загрязненной Арендатором отделки будет производиться за счет Арендатора (в случае его вины) и с учетом затрат Арендодателя на администрирование уборки.

15.2.2. Арендатор может складировать грузы лишь в Помещении Арендатора. Грузы, складированные в разрешенных местах, подлежат перемещению за счет Арендатора и с учетом затрат Арендодателя на администрирование.

16. УБОРКА И ВЫВОЗ МУСОРА

16.1. Арендатор должен постоянно следить, чтобы в Помещении не скапливался мусор и отходы, создаваемые Арендатором, Подрядчиком или Субподрядчиком. Уборка и вывоз мусора должны производиться своевременно согласно требованиям Арендодателя.

17. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

17.1. Инструкция о мерах пожарной безопасности для арендаторов ТРК является обязательной для исполнения.

17.2. Средства автоматической пожарной защиты являются комплексной системой защиты здания ТРК от пожара. Арендатор не имеет права собственными силами переоборудовать указанные системы противопожарной защиты.

17.3. Пожароопасные работы (огневые работы, газосварочные работы, электросварочные работы, резка металла) проводятся исключительно с разрешения Арендодателя.

18. ЗАЩИТА ЛЮДЕЙ И ИМУЩЕСТВА

18.1. Арендатор обязан соблюдать требования охраны труда, техники безопасности, гигиены труда и санитарии при производстве работ.

18.2. Арендатор обязан отремонтировать или заменить все элементы отделки ТРК, поврежденные Арендатором во время строительства (включая, но, не ограничиваясь этим, балки, стены, колонны, потолки и т.д.).

Настоящим подтверждаю, что я получил от Арендодателя экземпляр Регламента отделки Помещений Арендатора ТРК «КомсоМОЛЛ», ознакомился, понял содержание и согласен выполнять все изложенные правила и нормы, действующие в ТРК «КомсоМОЛЛ».

От имени
ООО «ВАЛС»
Генеральный директор
Субарова Е.П.



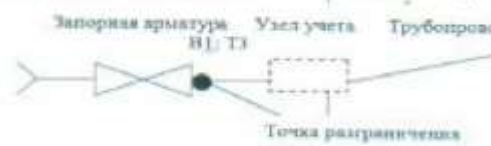
От имени
ООО «М.видео Менеджмент»
представитель по доверенности
Симанов В.А.

М.п.



Приложение № 7
к Долгосрочному договору аренды № 380/ДДА/2013 от 25.12.2013 года

Акт разграничения эксплуатационной ответственности

№ п/п	Наименование. Границы ответственности.	Эксплуатационная ответственность Арендатора	Эксплуатационная ответственность Арендодателя
Электроэнергетическая система.			
	<p>Электропитание</p> <p>ВРУ-2 ТП-1212</p>	<p>все отходящие сети 0,4 кВ от ВРУ Арендатора для электропитания помещения</p> <p>С 2. Граница раздела находится на входящих кабельных наконечниках вводного автомата в ВРУ- ВРУ-0,4кВ Арендатора</p> <p>2 кабельные линии АВВГ 2(4х150+1х120)</p> <p>Граница эксплуатационной ответственности</p>	<p>КЛ, выполненная двумя кабельными вводами АВВГ 2(4х150+1х120) в ВРУ-0,4кВ Арендатора и ТП 1212 РУ-0,4 кВ ВРУ-2, ЯЧ.№4 и яч.№10</p> <p>Граница раздела находится на входящих кабельных наконечниках вводного автомата в ВРУ-0,4кВ Арендатора</p> <p>РУ-0,4кВ Арендатора</p>
Санитарно-техническая часть.			
	<p>Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение.</p>	<p>Трубопроводы от второго фланцевого (муфтового) соединения запорной арматуры по помещению Арендатора, сантехприборы, технологическое оборудование.</p> <p>Запорная арматура В1, Т3</p>  <p>Точка разграничения</p>	<p>Трубопроводы магистральные сетей с запорной арматурой. Отходящие от магистралей трубопроводы к Арендатору до второго по ходу воды фланцевого (муфтового) соединений</p>

<p>Холодоснабжение фанкойлов</p>	<p>Трубопроводы и элементы систем теплохолодоснабжения по помещению Арендатора от второго соединения запорно-регулирующей арматуры по ходу теплохолодоносителя на подающем трубопроводе и от первого соединения запорно-регулирующей арматуры по ходу теплохолодоносителя на обратном трубопроводе</p>	<p>Магистральные трубопроводы системы теплохолодоснабжения включая трубопроводы ответвлений к Арендаторам до второго соединения запорно-регулирующей арматуры по ходу теплохолодоносителя на подающем трубопроводе, и до первого соединения запорно-регулирующей арматуры по ходу теплохолодоносителя на обратном трубопроводе</p>
<p>Дополнительная система кондиционирования, создаваемая Арендатором</p>	<p>в полном объеме</p>	<p>Арендодатель обеспечивает доступ к наружным блокам и сетям вне помещения Арендатора</p>
<p>Канализация бытовая</p>	<p>В полном объеме система канализации, расположенная в помещениях Арендатора, в т.ч. сантехприборы, местные горизонтальные трубопроводы в полу, дренажные трапы, выпуски, Sololift или иные другие канализационные насосные установки.</p>	<p>Магистральные канализационные сети до выпусков в колодезь и аэроуловитель. Плановый ремонт и замена Sololift или иных канализационных насосных установок по истечении срока эксплуатации. Напорный трубопровод до точки врезки в магистральную сеть.</p>
<p>Канализация дренажных стоков от фанкойлов</p>	<p>В полном объеме система дренажной канализации, расположенная в помещениях Арендатора до точки врезки в систему магистральной дренажной канализации.</p>	<p>Магистральная канализационная сеть.</p>
<p>Отопление</p>	<p>Сохранность проходящей в помещении сети отопления и отопительных приборов</p>	<p>Все трубопроводы и находящиеся на них запорная и регулирующая арматура, отопительные приборы, системы отопления.</p>

Страницы 47 от 62

Вентиляция	Воздуховоды, элементы систем приточно-вытяжной вентиляции в помещении Арендатора от дроссель-клапана. Автономная сплит-система арендуемого помещения: наружные и внутренние блоки и трубопроводы, включая дренажные (устанавливается только после предварительного письменного согласия Арендодателя).	Приточные и вытяжные вентиляционные. Воздуховоды магистральных систем вентиляции. Включая ответвления в помещении Арендатора, до дроссель-клапана. Транзитные магистрали вентиляционных систем в запотолочном пространстве помещения Арендатора.
Система пожарной безопасности	Сохранность кабельной линии, дымовых датчиков пожарной сигнализации, спринклерных оросителей, гибких отводов от магистрального трубопровода, колодок оповещения, доступность пожарного шкафа, целостность, комплектность (огнетушители, пожарные рукава), доступность для обслуживания систем пожарной сигнализации, водяного пожаротушения, дымоудаления, подпора воздуха	Система пожарной безопасности в полном объеме, в том числе система пожаротушения, дымоудаления, сигнализации и оповещения о пожаре
Строительная часть	Внутреннее пространство арендуемого Помещения в полном объеме, включая витражную конструкцию, двери, потолки, напольное покрытие, окна.	Общие зоны торгового комплекса, несущие конструкции здания и конструктивные элементы здания.
Грузовые лифты и эскалаторы	Безопасное использование грузоподъемных механизмов в разгрузочной зоне Арендатора в осях 17-19 П-Р	Грузоподъемные механизмы в МОЦ, их обслуживание и освидетельствование. Грузоподъемные механизмы в разгрузочных зонах Арендатора в осях 17-19 П-Р, их обслуживание и освидетельствование
Организационные мероприятия.	Приказ о назначении лиц, ответственных за пожарную безопасность, за электрохозяйство. Участие в обученных, периодически организуемых Арендодателем, по пожарной безопасности.	В соответствии с планом планово-профилактических работ (ППР).
Реклама	Рекламный щит включая все его элементы, от узла крепления рекламного щита к выпуску металлоконструкций. Кабельная линия от точки подключения, включая все элементы электрической схемы рекламного щита	Выпуска металлоконструкций для монтажа рекламных щитов. Кабельные линии от точки подключения.

От имени
ООО «ВАЛС»
Генеральный директор
Ибраева Е.П.



Подпись Сторон

От имени
ООО «М.видео Менеджмент»
представитель, по доверенности
Симанов В.А.

М.п.



Форма Акта снятия показаний приборов учета

ООО "ВАЛС" за период с " 20 " г. по " 20 " г.

Аренданачальник: Акт снятия показаний приборов учета
ООО "ВАЛС"

Арендатор: _____

1.

№ п/п	Наименование объекта, адрес	№ счетчика	Начальные показания	Конечные показания	Количество электроэнергии/мощности
1		000000000			
		000000000			
2	Итого по показаниям прибора учета, кВтч, кВт				
3	Цена 1 кВт, руб.				
	Цена 1кВтч, руб				
4	Всего без НДС				
5	НДС 18%				
6	Стоимость с НДС, руб				

2. горячее и холодное водоснабжение

№ п/п	Наименование объекта, адрес		№ счетчика	Начальные показания	Конечные показания	Количество потребленной воды
1		Горячее водоснабжение	000000000			
		Холодное водоснабжение	000000000			
2	Итого по показаниям прибора учета, м3					

Форма утверждена:

От имени
ООО «ВАЛС»
генеральный директор
Ибраева Е.П.



От имени
ООО «Мандео Менеджмент»
представитель по доверенности
Симанов В.А.



М.п.

Приложение № 9
к Долгосрочному договору аренды № 380/ДДА/2013 от 25.12.2013 года

**ФОРМА РАСЧЕТА
ПЕРЕМЕННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Дата: «__» _____ 201_ года
Плательщик (Арендатор): _____
Договор № __ от «__» _____ 201_ года
Период: _____

1. Затраты на электроэнергию в помещении Арендатора

НОМЕР СЧЕТЧКА	НАЧАЛЬНЫЕ ПОКАЗАНИЯ	КОНЕЧНЫЕ ПОКАЗАНИЯ	ПОТРЕБЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ (зачислено по показаниям счетчика) кВт.ч	СУММА К ВОЗМЕЩЕНИЮ ПО ТАРИФУ руб. кВт.ч (по НДС)	СУММА НДС руб.	ВСЕГО руб.

2. Затраты на водопотребление и водоотведение (канализацию) в помещении Арендатора

НОМЕР СЧЕТЧКА	НАЧАЛЬНЫЕ ПОКАЗАНИЯ	КОНЕЧНЫЕ ПОКАЗАНИЯ	ПОТРЕБЛЕНИЕ ВОДЫ (зачислено по показаниям счетчика) куб.м	ВОДООТВЕДЕНИЕ руб.	СУММА К ВОЗМЕЩЕНИЮ ПОТРЕБЛЕНИЯ ВОДЫ ПО ТАРИФУ руб. куб.м (по НДС)	СУММА К ВОЗМЕЩЕНИЮ ВОДООТВЕДЕНИЯ ПО ТАРИФУ руб. кв.м (по НДС)	ОБЩАЯ СУММА К ВОЗМЕЩЕНИЮ (по НДС) руб.	СУММА НДС руб.	ВСЕГО руб.

3. Затраты на теплоснабжение, приходящиеся на помещение Арендатора пропорционально площади Арендатора к общей площади здания, Гкал.

ОБЩЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ НА ОТОПЛЕНИЕ ЗДАНИЯ ТРГОВОГО ЦЕНТРА (Гкал)	ПРОПОРЦИОНАЛЬНАЯ ДОЛЯ АРЕНДАТОРА (%)	ПОТРЕБЛЕНИЕ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ, ПРИХОДЯЩЕЕСЯ НА ПРОПОРЦИОНАЛЬНУЮ ДОЛЮ АРЕНДАТОРА (Гкал)	СУММА К ВОЗМЕЩЕНИЮ ПО ТАРИФУ руб. Гкал (по НДС)	СУММА НДС руб.	ВСЕГО руб.

4. Затраты на теплоснабжение, приходящиеся на пропорциональную долю Арендатора в МОП, Гкал.

ОБЩЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ НА ОТОПЛЕНИЕ МОП ТРОВОГО ЦЕНТРА (Гкал)	ПРОПОРЦИОНАЛЬНАЯ ДОЛЯ АРЕНДАТОРА В МОП (%)	ПОТРЕБЛЕНИЕ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ, ПРИХОДЯЩЕЕСЯ НА ПРОПОРЦИОНАЛЬНУЮ ДОЛЮ АРЕНДАТОРА В МОП (Гкал)	СУММА К ВОЗМЕЩЕНИЮ ПО ТАРИФУ руб. Гкал (по НДС)	СУММА НДС руб.	ВСЕГО руб.

5. Затраты на теплоснабжение, приходящиеся на пропорциональную долю Арендатора в МОП, м3.

ОБЩЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ НА ОТОПЛЕНИЕ ЗДАНИЯ ТРОВОГО ЦЕНТРА (кВт.ч)	КОЭФФИЦИЕНТ ПРОПОРЦИОНАЛЬНОЙ ДОЛИ АРЕНДАТОРА (%)	ПОТРЕБЛЕНИЕ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ, ПРИХОДЯЩЕЕСЯ НА ПРОПОРЦИОНАЛЬНУЮ ДОЛЮ АРЕНДАТОРА В МОП (кВт.ч)	СУММА К ВОЗМЕЩЕНИЮ ПО ТАРИФУ руб. кВт.ч (по НДС)	СУММА НДС руб.	ВСЕГО руб.

6. Затраты на электроэнергию, приходящиеся на пропорциональную долю Арендатора в МОП

ОБЩЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ В ЗДАНИИ ТРОВОГО ЦЕНТРА (кВт.ч)	СУММАРНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ В АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ (кВт.ч)	ПОТРЕБЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ НЕ ВКЛЮЧАЯ ПОТРЕБЛЕНИЯ В АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ (кВт.ч)	ПРОПОРЦИОНАЛЬНАЯ ДОЛЯ АРЕНДАТОРА В МОП (%)	ПОТРЕБЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, ПРИХОДЯЩЕЕСЯ НА ПРОПОРЦИОНАЛЬНУЮ ДОЛЮ АРЕНДАТОРА (кВт.ч)	СУММА К ВОЗМЕЩЕНИЮ ПО ТАРИФУ руб. кВт.ч (по НДС)	СУММА НДС руб.	ВСЕГО руб.

7. Затраты на водопотребление, приходящиеся на пропорциональную долю Арендатора в МОП

ОБЩЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ ВОДЫ В ЗДАНИИ ТРОВОГО ЦЕНТРА (куб.м)	СУММАРНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ ВОДЫ В АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ (куб.м)	ПОТРЕБЛЕНИЕ ВОДЫ НЕ ВКЛЮЧАЯ ПОТРЕБЛЕНИЯ В АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ (куб.м)	ПРОПОРЦИОНАЛЬНАЯ ДОЛЯ АРЕНДАТОРА В МОП (%)	ПОТРЕБЛЕНИЕ ВОДЫ, ПРИХОДЯЩЕЕСЯ НА ПРОПОРЦИОНАЛЬНУЮ ДОЛЮ АРЕНДАТОРА (куб.м)	СУММА К ВОЗМЕЩЕНИЮ ПО ТАРИФУ руб. куб.м (по НДС)	СУММА НДС руб.	ВСЕГО руб.

Затраты на водоотведение (канализацию), приходящиеся на пропорциональную долю Арендатора в ИОП

ОБЪЕМ ПОДЪЕЗДА/ДОЛИ ИЛИ ЗАНЯТОГО ОБЪЕМА ЦЕНТРА (м²)	СУММАРНЫЕ ВОДОСБЕЖИВАЮЩИЕ АРЕНДНЫЕ ПРИХОДЯЩИЕ (м³)	ВОДОСБЕЖИВАЮЩИЕ ВЕЛОРИА АРЕНДНЫЕ КОМПОНЕНТЫ (м³)	ПРОПОРЦИОНАЛЬНАЯ ДОЛЯ АРЕНДАТОРА В МОСТ (%)	ВОДОСБЕЖИВАЮЩИЕ ПРИХОДЯЩИЕСЯ НА ПРОПОРЦИОНАЛЬНУЮ ДОЛЮ АРЕНДАТОРА (м³)	СУММА ВСТАВЛЕННО ПО ТАРИФУ (руб/м³) (по НДС) (руб)	СУММА НДС (руб.)	ВСЕГО (руб.)
---	--	--	--	---	---	------------------------	-----------------

Итого Переменная Арендная плата

ПЕРЕМЕННАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И КОМПОНЕНТЫ (по НДС) (руб.)	СУММА НДС (руб.)	ВСЕГО (руб.)
ПЕРЕМЕННАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА УИОП (по НДС) (руб.)		
% ОТ МИНИМАЛЬНОЙ ПОСТАВЛЕННОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ		
ПЕРЕМЕННАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИОП, ПОДЛЕЖАЮЩАЯ УПЛАТЕ (по НДС) (руб.)		
ОСТАТ ВЕЛОРИА ПЕРЕМЕННОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ПОДЛЕЖАЮЩАЯ УПЛАТЕ (по НДС) (руб.)		

От имени
ООО «ВАЛС»
генеральный директор
Губарева Е.П.



От имени
ООО «М.видео Менеджмент»
представитель по доверенности
Симанов В.А.



Д.п.

М.п.

Приложение № 10
к Долгосрочному договору аренды № 380/ДДА/2013 от 25.12.2013 года

Места размещения средств наружной рекламы и информации Арендатора.
Схема размещения и габаритные размеры информационных объектов на фасаде ТРК «Комсомолец»



Конструкция с размерами 12000*3600мм

От имени
ООО «ВАЛС»
Генеральный директор
Чубарева Е.П.

М.п.



От имени
ООО «М.видео Менеджмент»
представитель по доверенности
Симаков В.А.

М.п.



Приложение № 11
к Долгосрочному договору аренды № 380/ДДА/2013 от 25.12.2013 года

Разделительная ведомость разграничения ответственности при производстве работ в Здании

№	Наименование видов работ	Выполняет	Оплачивает	Примечания
1	Проектные работы			
1.1.	Архитектурный Проект Здания	Арендодатель	Арендодатель	
1.2.	Архитектурно-планировочное решение (АПР) Помещения Арендатора	Арендатор	Арендатор	
1.3.	Внесение планировочного решения Помещения Арендатора в Архитектурный проект Здания	Арендодатель	Арендодатель	
1.4.	Проект внутреннего электроснабжения в целом по Зданию за исключением Помещения арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
1.5.	Выполнить рабочую документацию на подключение мощностей в щитовую Арендатора, обозначенную на АПР Помещения Арендатора. Проектом предусмотреть ввод кабелей в щитовую Арендатора. Арендодатель обеспечивает подачу электроэнергии на вводное устройство в щитовой Арендатора не менее 200 кВт единовременной мощности по двум независимым фидерам, рассчитанным на 200 кВт каждый.	Арендодатель	Арендодатель	
1.6.	Проект внутреннего электроснабжения Помещения Арендатора	Арендатор	Арендатор	
1.7.	Согласование проекта электроснабжения Помещения Арендатора во внешних инсталциях (при необходимости).	Арендатор	Арендатор	
1.8.	Оформления Акта допуска электроустановки Помещения Арендатора в эксплуатацию	Арендодатель	Арендодатель	
1.9.	Проект вентиляции в целом по Зданию. Проектом предусмотреть подачу в помещение Арендатора подготовленного (в том числе фильтрация, охлаждение и подогрев) воздуха, в объеме, предусмотренном проектом Здания, но не менее двукратного воздухообмена в час. В проекте системы вентиляции предусмотреть в местах пересечения с противопожарными преградами помещений с различной пожарной опасностью огнезащитные клапана.	Арендодатель	Арендодатель	
1.10.	Проект системы кондиционирования здания. Проектом предусмотреть подачу в Помещение Арендатора холода не менее 80 кВт.	Арендодатель	Арендодатель	
1.11.	Разработка проекта вентиляции и кондиционирования по Помещению Арендатора, включая дополнительную систему кондиционирования. В проекте системы вентиляции предусмотреть в местах пересечения с противопожарными преградами помещений с различной пожарной опасностью огнезащитные клапана.	Арендатор	Арендатор	
1.11.	Обеспечить техническую возможность размещения на кровле, фасаде в непосредственной близости от Помещения Арендатора наружных блоков дополнительной системы кондиционирования Арендатора и прокладки магистралей холодоснабжения от наружных блоков до Помещения Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
1.12.	Паспортизация смонтированных в Помещении Арендатора систем вентиляции и кондиционирования	Арендатор	Арендатор	

Страница 43 из 43

1.13.	Разработка рабочей документации систем вентиляции и кондиционирования по Помещению Арендатора	Арендатор	Арендатор	
1.14.	Проект водоснабжения и канализации в целом по Зданию. Проектом предусмотреть возможность размещения санузлов в офисной части в соответствии с архитектурно-планировочным решением Помещения Арендатора для чего запроектировать ввод в Помещение систем водоснабжения и канализации	Арендодатель	Арендодатель	
1.15.	Внесение изменений в Проект по водоснабжению и канализации по Помещению Арендатора согласно АПР Арендатора	Арендатор	Арендатор	
1.16.	Проект отопления в целом по Зданию.	Арендодатель	Арендодатель	
1.17.	Доработка проекта отопления Помещения с учётом АПР Арендатора	Арендатор	Арендатор	
1.18.	Проект автоматического пожаротушения, противопожарного водопровода и дымоудаления в целом по Зданию	Арендодатель	Арендодатель	
1.19.	Проект пожарно-охранной сигнализации и оповещения в целом по Зданию	Арендодатель	Арендодатель	
1.20.	Обеспечить возможность подключения к общей системе пожарной сигнализации здания неводных систем пожаротушения (порошковые или газовые) серверной и электрощитовой помещения Арендатора (в соответствии с согласованным проектом)	Арендодатель	Арендодатель	
1.21.	Внесение изменений в проект пожаротушения, дымоудаления, пожарного водопровода, пожарно-охранной сигнализации и оповещения Помещения с учётом АПР Арендатора.	Арендодатель	Арендодатель	После оплаты аванса по договору
1.22.	Предоставление места для крепления антенн IP-телефонии, радио и Интернет на кровле, парапете здания.	Арендодатель	Арендодатель	
1.23.	Разработка проекта закладных и несущей конструкции для размещения наружной рекламы Арендатора	Арендатор	Арендатор	
1.24.	Получение документов БТИ на Помещение/Здание с учетом АПР Помещения Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
1.25.	Согласование проектов во внешних инстанциях в целом по Зданию, включая АПР Помещения Арендатора, в том числе после внесения изменений в рабочую документацию по системам противопожарной безопасности на основании согласованного АПР Помещения Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	После оплаты аванса по договору
1.21.	Ввод Здания в Эксплуатацию с оформлением Акта ввода.	Арендодатель	Арендодатель	
2	Строительные работы			
	Строительные работы по Зданию			
2.1.	Все строительные работы по ограждающим конструкциям Здания (фундаменты, каркас, стены, кровля), отделочные работы в местах общего пользования, лестницы, лифтовое оборудование общего пользования, инженерные системы обеспечивающие эксплуатацию Здания, благоустройство, автостоянка и т.д.).	Арендодатель	Арендодатель	
	Строительные работы по Помещению Арендатора			
2.2.	Стены и перегородки			

2.2.1	Устройство внутренних стен по периметру Арендатора из кирпича, шлакоблоков или 4-х слойного ГКЛ со звукоизоляцией.	Арендодатель	Арендодатель	
2.2.2	Обшивка изнутри стен периметра Помещения гипсокартоном в I слой по металлическому каркасу.	Арендатор	Арендатор	
2.2.3	Защивка колонн в Помещении гипсокартоном в I слой до перекрытия	Арендатор	Арендатор	
2.2.4	Устройство 4-х слойных перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу с устройством звукоизоляции отделяющих помещения различного назначения согласно СНиП.	Арендатор	Арендатор	
2.2.5	Устройство 4-х слойных перегородок из влагостойких ГКЛ по металлическому каркасу с окраской в помещениях согласно СНиП.	Арендатор	Арендатор	
2.2.6	Облицовка стен плиткой (санузлы, душевая, пескоуловитель, комната приема пищи)	Арендатор	Арендатор	
2.2.7	Устройство кирпичных армированных перегородок т.120 мм (электрощитовая, комната кассира)	Арендатор	Арендатор	
2.2.8	Оклебка стен стеклообоями "Рогожка мелкая" по ГКЛ	Арендатор	Арендатор	
2.2.9	Установка пластиковых уголков на внешних углах колонн	Арендатор	Арендатор	
2.2.10	Высококачественная окраска стен водозамульсионной краской	Арендатор	Арендатор	
2.2.11	Сплошное выравнивание стен из кирпича (шлакобетонных блоков)	Арендатор	Арендатор	
2.2.12	Улучшенная окраска ВА стен по штукатурке	Арендатор	Арендатор	
2.2.13	Устройство отбойной доски (ламинированный ДСП) шириной 30 см	Арендатор	Арендатор	
2.2.14	Устройство перегородки из стальной сетки по металлическому каркасу в складе	Арендатор	Арендатор	
2.2.15	Окраска м/к перегородки и стеллажей эмалью	Арендатор	Арендатор	
2.2.16	Устройство каркаса из бруса 100х50 по периметру торгового зала (для крепления торгового оборудования)	Арендатор	Арендатор	
2.2.17	Монтаж фанеры в перегородки в места монтажа навесного оборудования согласно Технического задания и АПР Арендатора	Арендатор	Арендатор	
2.2.18	Устройство антражей по периметру Помещения согласно АПР Арендатора	Арендатор	Арендатор	В случае необходимости и, определяемой Арендатором
19	Устройство портала для монтажа рольставень на входной группе Помещения	Арендатор	Арендатор	
20	Демонтаж стен и перегородок, требуемый для реализации АПР Помещения	Арендатор	Арендатор	
3.	Двери			
1	Установка металлических противопожарных дверей по периметру Помещения с огнестойкостью согласно проекту Здания актуальному на день подписания договора с монтажом наличников и доводчиков	Арендодатель	Арендодатель	
2	Установка металлических противопожарных дверей внутри Помещения Арендатора с огнестойкостью 30 мин. С монтажом доводчиков и наличников	Арендатор	Арендатор	
3	Установка межкомнатных деревянных/пластиковых дверей	Арендатор	Арендатор	
4	Установка металлических рольставень с гибридным приводом (механической и электрической).	Арендатор	Арендатор	

Сторона 11 из 41

2.4.	Полы			
2.4.0.	Демонтаж существующего керамогранита	Арендатор	Арендатор	
2.4.6	Грунтование поверхности пола	Арендатор	Арендатор	
2.4.7	Устройство полов из керамогранита	Арендатор	Арендатор	
2.4.8	Устройство плинтусов в торговом зале	Арендатор	Арендатор	
2.4.9	Устройство полов наливных (в складе)	Арендатор	Арендатор	
2.4.10	Устройство полов из линолеума в офисных помещениях с плинтусом	Арендатор	Арендатор	
2.4.11	Проникающая гидроизоляция полов в санузлах	Арендатор	Арендатор	
2.4.12	Полы из керамогранита (в коридорах офиса, накопителях, щитовой и санузлах)	Арендатор	Арендатор	
2.4.13	Устройство полов с организацией финишного покрытия с повышенной прочностью на разгрузочном дебаркадере, лифтовых тамбурах и в местах перемещения товара от места разгрузки до Помещения Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
2.5.	Потолки			
2.5.2	Устройство подвесных потолков типа "Армстронг" или "Грильято" в торговом зале, из ГКЛ согласно Технического задания	Арендатор	Арендатор	
2.5.3	Устройство фриза из 2-х слоев гипсокартона с уступами	Арендатор	Арендатор	
2.5.4	Устройство записи из ГКЛ в торговом зале	Арендатор	Арендатор	
2.5.5	Устройство подвесных потолков типа "Армстронг" в офисных помещениях	Арендатор	Арендатор	
2.5.6	Устройство подвесных потолков реечных ПВХ в санузлах	Арендатор	Арендатор	
2.5.7	Окраска плит перекрытия красками ВЭК в торговом зале	Арендатор	Арендатор	
2.6	Приемный узел			
2.6.1	Устройство дебаркадера приемного узла для приема еврофура	Арендодатель	Арендодатель	
2.6.2	Монтаж подъемно-транспортного оборудования (лифт подъемник) по техническому заданию Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
2.6.3	Подъемные дороги к дебаркадеру и разгрузочные площадки	Арендодатель	Арендодатель	
2.6.4	Оборудование разгрузочной площадки козырьком и вертикальными ограждениями от природных осадков, в соответствии с проектом согласованным с Арендатором.	Арендодатель	Арендатор	Порядок оплаты будет зафиксирован в доп. соглашении к договору аренды
6.5	Оборудование разгрузочной площадки утепленными секционными воротами или ролетами	Арендодатель	Арендодатель	
6.6	Оборудование тепловой завесы в зоне разгрузки.	Арендодатель	Арендодатель	
3	Инженерные системы			
3.1.	Отопление			
3.1	Система отопления Залания	Арендодатель	Арендодатель	
3.2	Устройство ввода трубопроводов отопления в помещение Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
3	Прокладка трубопроводов отопления по помещению Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
4	Установка отопительных приборов согласно АПР Арендатора с возможностью регулировки.	Арендодатель	Арендодатель	
5	Опрессовка, испытание и сдача в эксплуатацию системы отопления.	Арендодатель	Арендодатель	

Страница 38 из 42

	Доработка системы отопления	Арендатор	Арендатор	
3.2	Водоснабжение и канализация			
3.2.1	Система горячего и холодного водоснабжения, фекальной и ливневой канализации Здания	Арендодатель	Арендодатель	
3.2.2	Ввод трубопроводов водоснабжения с установкой запорной арматуры и канализации в зону санузлов Помещения Арендатора, включая установку колодезиев, мощностью достаточной для обслуживания санузлов, согласно АИР.	Арендодатель	Арендодатель	
3.2.3	Прокладка трубопроводов водоснабжения и канализации по Помещению и установка приборов и сантехфаянса	Арендатор	Арендатор	
3.2.4	Установка унитазов, раковины и сантехфаянса	Арендатор	Арендатор	
3.2.5	Испытание и сдача в эксплуатацию систем холодного и горячего водоснабжения и канализации Помещения	Арендатор	Арендатор	
3.2.6	Монтаж ливневой канализации в помещении Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
3.2.7	Пароизоляция трубопроводов в зоне ответственности Арендодателя	Арендодатель	Арендодатель	
3.3	Вентиляция			
3.3.1	Установка внешних вентиляционных агрегатов	Арендодатель	Арендодатель	
3.3.2	Устройство вводов венткоробов в Помещение	Арендодатель	Арендодатель	
3.3.3	Прокладка магистральных воздуховодов в помещениях Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
3.3.4	Прокладка разводящих воздуховодов от магистральных воздуховодов и установка оконечных устройств в Помещении Арендатора	Арендатор	Арендатор	
3.3.5	Установка огнезадерживающих клапанов в местах пересечения помещений различного назначения согласно СНиП, с подключением к центральной системе пожарной сигнализации	Арендатор	Арендатор	
3.3.7	Испытание и сдача в эксплуатацию системы вентиляции Помещения	Арендодатель	Арендодатель	
3.3.8	Оформление паспорта системы вентиляции Помещения	Арендодатель	Арендодатель	
3.4	Кондиционирование			
3.4.1	Устройство площадки под установку внешних блоков дополнительной системы кондиционирования Арендатора с монтажом ограждения и фундамента в зависимости от места расположения	Арендатор	Арендатор	
3.4.2	Монтаж внешних блоков холодопроизводящего оборудования (чиллер или наружные компрессорно-конденсаторные блоки) основной системы кондиционирования не ранее 01.07.2014г.	Арендодатель	Арендодатель	
3.4.3	Ввод трубопроводов холодоносителя основной системы кондиционирования в Помещение Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
	Монтаж дополнительной системы кондиционирования в полном объеме (наружные блоки, трубопроводы холодоносителя, внутренние блоки, отвод конденсата)	Арендатор	Арендатор	
3.4.4	Монтаж трубопроводов подачи и отвода холодоносителя по помещениям Арендатора.	Арендатор	Арендатор	
3.4.5	Установка оконечных устройств (фанкойлов) в Помещении Арендатора согласно Технического задания и Проекта	Арендатор	Арендатор	
3.4.6	Монтаж трубопроводов отвода конденсата согласно Проекта	Арендатор	Арендатор	
3.4.8	Установка локальной, сплит-система, в	Арендатор	Арендатор	

Страница 57 из 62

	помещение серверной			
3.4.9	Испытание и сдача в эксплуатацию системы кондиционирования Помещения	Арендатор	Арендатор	
3.4.10	Оформление паспорта системы кондиционирования Помещения	Арендодатель	Арендодатель	
3.5	Энергоснабжение			
3.5.1	Устройство щитовой Здания и организация системы электроснабжения Здания	Арендодатель	Арендодатель	
3.5.2	Ввод кабелей по второй категории электроснабжения от электрощитовой Здания в периметр помещения.	Арендодатель	Арендодатель	
	Прокладка кабеля от точки ввода до ВРУ Арендатора	Арендатор	Арендатор	
3.5.3	Монтаж оборудования щитовой Арендатора	Арендатор	Арендатор	
3.5.4	Прокладка кабелей внутри Помещения	Арендатор	Арендатор	
3.5.5	Устройство лотков в запотолочном пространстве Помещения под укладку кабелей электрической разводки	Арендатор	Арендатор	
3.5.6	Установка светильников, розеток и прочих оконечных устройств в Помещении	Арендатор	Арендатор	
3.5.7	Установка светильников в лифтовых тамбурах, на дебаркадере и в зоне разгрузки	Арендодатель	Арендодатель	
3.5.8	Установка освещения в зоне разгрузка товара	Арендодатель	Арендодатель	
3.5.9	Подключение торгового оборудования	Арендатор	Арендатор	
3.5.10	Сертификация энергоустановок	Арендатор	Арендатор	
3.5.11	Подача напряжения на вводное устройство Арендатора для пуско-наладочных работ в течение 5 рабочих дней с момента требования.	Арендодатель	Арендодатель	
3.6	Пожаротушение и дымоудаление			
3.6.1	Монтаж трубопроводов водяного пожаротушения в Помещении Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
3.6.2	Устройство опусков до уровня подвесного потолка в Помещении с учётом АПР Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
3.6.3	Монтаж оконечных устройств (спринклеров) в Помещении с учётом АПР Арендатора и проекта пожаротушения	Арендодатель	Арендодатель	
3.6.4	Монтаж системы неводного пожаротушения в помещениях серверной и электрощитовой Арендатора с подключением к центральной системе пожарной сигнализации.	Арендатор	Арендатор	
3.6.5	Монтажные работы по системе дымоудаления в Помещении с учётом планировочного решения Арендатора и с установкой оконечных устройств (клапанов), подключённых к центральной системе пожарной сигнализации	Арендодатель	Арендодатель	
3.6.6	Монтаж в полном объёме системы пожарной сигнализации Помещения, включая систему оповещения о пожаре, с учётом планировочного решения Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
3.6.7	Пуско-наладочные работы и сдача в эксплуатацию систем пожаротушения, оповещения, пожарной сигнализации и дымоудаления Помещения	Арендодатель	Арендодатель	
3.6.8	Установка пожарных кранов в Помещении, укомплектованных рукавами и огнетушителями. Единственный раз согласно проекту арендатора.	Арендодатель	Арендодатель	
3.7	Слаботочные системы			
3.7.1	Устройство внутренних слаботочных систем в Здании (система видеонаблюдения, охранная сигнализация и пр.)	Арендодатель	Арендодатель	

3.7.2	Устройство лотков в запотолочном пространстве Помещения для укладки кабелей слаботочных устройств Арендатора согласно соответствующего Технического задания	Арендатор	Арендатор	
3.7.3	Устройство внутренних слаботочных систем (кроме пожарно-охранной сигнализации) в Помещении Арендатора (система видеонаблюдения, охранная сигнализация, тревожная сигнализация, противокражная система, система охраны образцов, тревожные кнопки в помещении СБ)	Арендатор	Арендатор	
3.7.4	Монтаж центральной системы громкоговорящего оповещения о пожаре Здания	Арендодатель	Арендодатель	
3.7.5	Монтаж центральной системы громкоговорящего оповещения о пожаре в Помещении Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
3.7.6	Монтаж локальной системы звуковой трансляции Помещения с подавлением сигнала при оповещении о пожаре	Арендатор	Арендатор	
3.8	Телефонизация и компьютерная сеть Помещения			
3.8.1	Ввод телефонных линий в серверную Здания	Арендодатель	Арендодатель	
3.8.2	Прокладка телефонных линий от городского ввода в Здание до серверной Арендатора	Арендатор	Арендатор	
3.8.3	Разводка по Помещению телефонных линий	Арендатор	Арендатор	
3.9	Телевидение			
3.9.1	Предоставление места на кровле Здания для монтажа антенны / спутниковой тарелки Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
3.9.2	Монтаж антенны спутникового телевидения	Арендатор	Арендатор	
3.9.4	Монтаж кабельной разводки по помещению Арендатора, подключение к демонстрационным товарам и к точке подключения в систему спутникового и эфирного ТВ	Арендатор	Арендатор	
4	Реклама и вывеска			
4.1	Устройство вывода электропитания к местам размещения рекламных вывесок Арендатора на фасаде/кровле Здания от ближайшего электрощита Арендодателя с установкой прибора учёта	Арендатор	Арендатор	
4.2	Устройство вывода электропитания к местам размещения рекламных вывесок Арендатора в местах общего пользования Здания от электрощитовой Арендодателя с установкой прибора учёта	Арендатор	Арендатор	
4.3	Монтаж закладных деталей для монтажа рекламы Арендатора	Арендатор	Арендатор	
4.4	Монтаж несущих конструкций для монтажа рекламных вывесок Арендатора	Арендатор	Арендатор	
4.5	Оформление паспорта/разрешительной документации на наружную рекламу Арендатора во внешних инстанциях.	Арендатор	Арендатор	
Требования к Зданию и Помещению на момент передачи Помещения Арендатору под отделку				
	Подача электроэнергии в Помещение по временной схеме мощностью 100 кВт на установленный в Помещении временный распределительный щит	Арендодатель	Арендодатель	
	Ввод в Помещение трубопровода (с установленной запорной арматурой) с расходом воды 0,2 куб.м в час для строительных нужд	Арендодатель	Арендодатель	
	предоставление места для слива строительных	Арендодатель	Арендодатель	

Сторона № 10 из 17

	жидкостей и набора воды			
5.4	Уборка Помещения, освобождение Помещения от строительных материалов и мусора	Арендатор	Арендатор	
5.5	Устранение протечек в Помещении	Арендодатель	Арендодатель	
5.6	Обеспечение температуры воздуха в Помещении не ниже +15 градусов	Арендодатель	Арендодатель	
5.7	Завершение работ в Помещении по прокладке транзитных коммуникаций	Арендодатель	Арендодатель	
5.8	Обеспечение беспрепятственного подъезда к зоне разгрузки и обеспечение беспрепятственного использования лебедкадера для доставки строительных материалов в Помещение	Арендодатель	Арендодатель	
5.9	Выделение места на площадях, прилегающих к Зданию, для размещения бытовки подрядчика Арендатора	Арендодатель	Арендодатель	
5.10	Выделение площадки для установки контейнера под строительный мусор	Арендодатель	Арендодатель	
6 Требования к Передаваемой документации.				
6.1.	Предоставить заверенную Арендодателем копию акта приемки выполненных работ системы автоматического пожаротушения Здания и Помещения (акт приемки технических средств в эксплуатацию, акт комплексного опробования установки автоматической противопожарной защиты (пожарной сигнализации, пожаротушения, оповещения о пожаре), акт об окончании монтажных работ, акт об окончании пуско-наладочных работ, акт испытания внутреннего противопожарного водопровода, акт опробования системы водяного пожаротушения. Акт ввода в эксплуатацию здания.	Арендодатель	Арендодатель	За 15 календарных дней до даты начала торговой деятельности

От имени
ООО «ВАЛС»
Генеральный директор
Чубарева Е.П.

М.п.



От имени
ООО «М.видео Менеджмент»
представитель по доверенности
Симаков В.А.

М.п.



Приложение № 12
к Долгосрочному договору аренды № 380/ДДА/2013 от 25.12.2013 года

ФОРМА ОТЧЕТА ОБ ОБОРОТЕ АРЕНДАТОРА В ПОМЕЩЕНИИ

ОТЧЕТ ОБ ОБОРОТЕ АРЕНДАТОРА В ПОМЕЩЕНИИ

ООО «М.видео Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, направляет в адрес

ООО «ВАЛС», именуемого в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____,

настоящий отчет (далее «Отчет») о нижеследующем:

1. Отчетный период с «__» ____ 20__ г. по «__» ____ 20__ г.
2. Таблица № 1- сумма Оборота, определенная в порядке, предусмотренном Договором аренды

№ п/п	Показатели оборота Арендатора за Расчетный период	Сумма (в рублях, без НДС)	НДС	Итого оборот с НДС
1	2	3	4	5
1	Оборот Арендатора – общая сумма наличных и безналичных денежных средств поступивших в кассу Арендатора и на расчетный счет (без учета исключений)			
2	Исключая:			
2.1	Авансовые платежи, полученные Арендатором в Помещении в счет оплаты Подарочных карт			
2.2	Денежные средства, полученные Арендатором, когда он действует в качестве комиссионера, агента, платежного и/или банковского агента, доверенного лица, представителя третьих лиц при реализации товаров, работ или услуг (с учетом возвратов).			
2.3	Стоимость всех, проданных Сертификатов ПДО и Сертификатов «Быстросервис»			
2.4	Денежные средства, возвращенные Арендатором потребителям на основании действующего законодательства РФ в отношении товаров надлежащего и не надлежащего качества, приобретенных в Помещении;			
3	Включая:			
3.1	Стоимость товаров, оплаченных Подарочными картами			
3.2	Размер вознаграждения, полученного Арендатором за выполнение агентских действий			
3.3	Доля стоимости Сертификатов ПДО и Сертификатов «Быстросервис», рассчитанная с учетом действия программы сервисного обслуживания			
4.	Итого Оборот Арендатора за Расчетный период для расчета Процента от оборота,**		X	

3. сумма Оборота, определенная в порядке, предусмотренном Договором аренды в определении Платы с оборота за Расчетный период, указанный в п. 2 Отчета: _____ (_____) руб.
4. Таблица № 2 – Плата с оборота, подлежащая перечислению

Приложение № 12

№ п/п	Наименование арендной платы	Сумма без НДС	НДС	Сумма с учетом НДС***
1	2	3	4	5
1.	Минимальная Постоянная арендная плата за Расчетный период (в рублях)			
2.	Оборот Арендатора за Расчетный период для расчета Процента от оборота.** (в рублях)	**		
3.	4% от строки 2 (в рублях)			
4.	Плата с оборота за Расчетный период (в рублях) как разница строки 3 и 1			

** Итог графы 5 строки 4 из таблицы № 1;
 *** В случае если арендодатель находится не на общей системе налогообложения, то в графах 4 и 5 проставляются прочерки, а итоговые значения отражаются в графе 3;

Руководитель Арендатора:

_____ / _____

Бухгалтер Арендатора:

_____ / _____

м.п.

ФОРМА ПРИЛОЖЕНИЯ СОГЛАСОВАНА:

От имени
 ООО «ВАЛС»
 Генеральный директор
 Чубарева Е.П.

М.п.



От имени
 ООО «Мандео Менеджмент»
 представитель по доверенности
 Симанов В.А.

М.п.





**Дополнительное соглашение №3
к Долгосрочному договору аренды № 380/ДДА/2013 от 25.12.2013 г.**

г. Красноярск

«13» декабря 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВАЛС», зарегистрированное инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 03 сентября 2013 года за № ОГРН 1137746795174, выдвигшей «Свидетельство», бланк свидетельства: серия 77, № 015486399, с адресом местонахождения: РФ, 119048, г. Москва, ул. Ефремова, д. 20, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Чубаревой Елены Павловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «М.видео Менеджмент», зарегистрированное Межрайонной ИФНС РФ № 46 по г. Москве 05 мая 2005 г., за основным государственным регистрационным номером 1057746840095, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Симанова Валерия Александровича, действующего на основании Доверенности от 21.06.2016г., удостоверенной Никифоровым Владимиром Николаевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 8-1-3765, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды № 380/ДДА/2013 от 25.12.2013 г. (именуемый в дальнейшем «Договор аренды») о нижеследующем:

1. «Стороны согласовали с **01 мая 2017г.** установить Минимальную Постоянную Арендную плату за Помещение в размере - 700 000 (Семьсот тысяч) рублей за 1 (Один) месяц Срока аренды, без учета налога на добавленную стоимость (НДС).

В случае, если оборот Арендатора за календарный год составит более **300** млн. рублей Минимальная Постоянная часть арендной платы с 1 января года следующего за отчетным составит **800 000** рублей за 1 (Один) месяц Срока аренды, без учета налога на добавленную стоимость (НДС).

В случае, если оборот Арендатора за календарный год составит более **350** млн. рублей Минимальная Постоянная часть арендной платы с 1 января года следующего за отчетным составит **1 000 000** рублей, за 1 (Один) месяц Срока аренды, без учета налога на добавленную стоимость (НДС).

В случае, если оборот Арендатора за календарный год составит более **420** млн. рублей Минимальная Постоянная часть арендной платы с 1 января года следующего за отчетным составит **1 200 000** рублей за 1 (Один) месяц Срока аренды, без учета налога на добавленную стоимость (НДС).

2. Стороны согласовали с 1 мая 2017 года п. 4.2.2. читать в следующей редакции:

«4.2.2. Плата с Оборота – это часть Постоянной арендной платы в виде положительной разницы между Процентом от Оборота Арендатора и суммой Минимальной Постоянной арендной платы, уплаченной Арендатором за Отчетный период

Процент от Оборота Арендатора – величина, выраженная в процентах от суммы Оборота Арендатора и составляющая 4 (четыре) % от Оборота Арендатора.

Отчетным периодом для определения размера части Постоянной арендной платы в виде Процента от Оборота является календарный квартал.

Стороны договорились, что первый и последний расчетный период по настоящему Договору может составлять менее одного календарного квартала и исчисляется с 96-го дня с даты подписания Акта приема-передачи по 31 декабря включительно и с 01 января до дня прекращения Договора аренды соответственно.

Плата от оборота подлежит перечислению Арендатором, в случае, если сумма Процента от Оборота Арендатора в рублях за Отчетный период превышает сумму Минимальной постоянной арендной платы, выплаченную Арендатором Арендодателю за Отчетный период в рублях.

В случае, если Процент от оборота Арендатора в рублях меньше, чем сумма Минимальной постоянной арендной платы, выплаченная Арендатором за Отчетный период, то Арендатор не производит каких-либо дополнительных выплат сверх Минимальной постоянной арендной платы, выплаченной за Отчетный период.

При расчете Платы с оборота принимается в расчет сумма Минимальной постоянной арендной платы без НДС.

3. Стороны согласовали п.8.1. читать в следующей редакции:

8.1. Настоящий Договор аренды может быть расторгнут (досрочно прекращен) Арендатором в одностороннем внесудебном порядке в следующем случае:
- если Оборот Арендатора за 6 (Шесть) последовательных месяцев срока аренды, за исключением первых двух лет аренды, исчисляемых с 96-го дня с даты подписания настоящего Договора, составил менее 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей, при этом Арендатор обязан уведомить Арендодателя не ранее 1 мая 2017 года о расторжении Договора Аренды за 6 (шесть) месяцев до даты такого расторжения.

4. Настоящее Дополнительное соглашение в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых для Арендодателя, два для Арендатора и один экземпляр для органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Красноярского края.

5. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Красноярского края силами Арендатора. Расходы по оплате государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения в полном объеме несет Арендатор.

6. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации, при этом Стороны пришли к соглашению на основании п.2 ст. 425 ГК РФ распространить действие Дополнительного соглашения на отношения Сторон возникшие с даты его подписания.

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

ООО «ВАЛС»

Адрес местонахождения: 119048 г. Москва,
ул. Ефремова д.20

Адрес для почтовых отправлений: 119048 г.
Москва,

ул. Ефремова д.20

ИНН 7704843610/ КПП 770401001

ОГРН 1137746795174

р/с 40702810401000000720

в Филиале КИТ Финанс Инвестиционный банк
(ОАО) г. Москва

БИК 044583710

к/с 30101810300000000710

Арендатор:

ООО «М.видео Менеджмент»

Адрес местонахождения и для почтовых
отправлений:

105066 Россия, г. Москва, ул. Нижняя
Красносельская, д.40/12, кор.20

ИНН 7707548740

КПП 774850001

ОГРН 1057746840095

р/с № 40702810238040111553

в ПАО «Сбербанк России»

к/с № 30101810400000000225

БИК 044525225

_____ **Чубарева Е.П.**

_____ **Симанов В.А.**

СОГЛАШЕНИЕ О ПРИСОЕДИНЕНИИ

от 19 ЯНВ 2015 № 473

к договору аренды земельного участка от 25.09.2014 № 1531

г.Красноярск

Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, в лице начальника отдела аренды Богомоловой Натальи Михайловны, действующего на основании Положения, приказа № 79 от 03.02.2014, в дальнейшем именуемый Арендодатель, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ВАЛС", в лице генерального директора Чубаревой Елены Павловны, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемый Арендатор, с другой стороны, заключили настоящее соглашение (далее - Соглашение) о нижеследующем.

1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды совместно с другими собственниками нежилых помещений в здании, расположенном на этом земельном участке, земельный участок с категорией земель – земли населенных пунктов, с кадастровым номером 24:50:04 00 147:26, находящийся по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Белинского, для использования в целях эксплуатации здания с нежилыми помещениями в соответствии с градостроительным регламентом зоны в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, прилагаемой к Договору аренды земельного участка от 25.09.2014 № 1531, общей площадью 49525 кв.м.

2. Условиями использования Арендатором, указанного в п. 1 настоящего Соглашения земельного участка, стороны признают условия договора аренды земельного участка, заключенного между департаментом муниципального имущества и земельных отношений и собственники помещений в нежилом здании от 25.09.2014 № 1531, который является неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

Размер арендной платы за участок составляет 19531.18 руб. (девятнадцать тысяч пятьсот тридцать один рубль восемнадцать копеек) в месяц (расчет – в приложении). В случае изменения порядка определения размера арендной платы за землю, а так же государственной кадастровой оценки земель, обусловленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, органов местного самоуправления, размер арендной платы за землю изменяется с момента вступления в силу соответствующего правового акта в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Арендатора.

Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя при несогласии Арендатора с новой арендной платой в соответствии с уведомлением о расторжении Договора, направленным

Арендодателем с даты, указанной в таком уведомлении, независимо от даты его получения Арендатором.

3. Арендная плата вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, за который вносится плата.

4. Арендаторы перечисляют сумму платежа на расчетный счет № 40101810600000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Красноярскому краю г. Красноярск, БИК 040407001, КБК 90511105012040100120 получатель - УФК по Красноярскому краю (департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска ИНН 2466010657/КПП 246601001) код ОКТМО.04701000.

5. Настоящее Соглашение действует по 16.07.2063 и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Условия настоящего Соглашения распространяются на правоотношения, возникшие с 17.07.2014 – дата вступления в силу распоряжения администрации г. Красноярска №3836-недв от 17.07.2014.

7. Первый платеж по настоящему Соглашению начисляется с 17.07.2014 по 31.01.2015

8. Арендная плата за первый подлежащий оплате период в сумме 126637.65 руб. (сто двадцать шесть тысяч шестьсот тридцать семь рублей шестьдесят пять копеек) вносится в течение 30 дней со дня подписания Соглашения.

9. Настоящее Соглашение имеет силу акта приема-передачи.

10. Соглашение составлено на 3 листах и подписано в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

11. Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю. В 3-х дневный срок после регистрации настоящего Соглашения Арендатор обязан предоставить копию зарегистрированного документа Арендодателю.

Неотъемлемыми частями настоящего Соглашения являются следующие приложения:

1. Копия договора аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора от 25.09.2014 № 1531.

2. Копия распоряжения администрации города Красноярска от 17.07.2014 № 3836-недв о предоставлении земельного участка.

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью "ВАЛС"
Юридический адрес: 119048, г. Москва, ул. Ефремова, 20
ИНН: 7704843610
Телефон: 8-923-275-45-45

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Начальник отдела аренды

Арендатор:
Общество с ограниченной
ответственностью "ВАЛС", в лице
генерального директора Чубаревой
Елены Павловны


М.П. Н.М. Богомелова



М.П. Е.П. Чубарева 2015 г.



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Красноярскому краю
Номер регистрационного округа 11
Произведена государственная регистрация
Соловьев
Дата регистрации « 13 » 03 2015 года
№ регистрации *24.24/04-24/001/001/15-5529/1*



ПРИЛОЖЕНИЕ

к соглашению о присоединении от
19 ЯНВ 2015 № 493 к
договору аренды земельного участка
от 25.09.2014 N 1531

РАСЧЕТ

арендной платы за земельный участок с категорией земель -земли населенных пунктов, с кадастровым номером 24:50:04 00 147:26.

Общество с ограниченной ответственностью "ВАЛС" - эксплуатации здания с нежилыми помещениями в соответствии с градостроительным регламентом зоны. г. Красноярск, Советский район, ул. Белинского,

Период	Вид функционального использования	Площадь кв. м.	Кадастровая стоимость земельного участка	Коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования	Коэффициент, учитывающий категорию арендатора	Оплата в год, руб.	Оплата в месяц, руб.
с 17.07.2014	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	2529 (доля)	305980802,75	0,015	1	234 374,19	19 531,18

Арендная плата устанавливается с 17.07.2014.

Арендная плата за первый подлежащий оплате период с 17.07.2014 по 31.01.2015 составляет 126637,65 руб.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Начальник отдела аренды

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью "ВАЛС", в лице генерального директора Чубаревой Елены Павловны
Чубаревой Е.П. Чубарева
" " " 2015 г.

М.П.

Н.М. Богомолова

М.П.

Исполнитель: Левиккая Галина Николаевна
Тел.: 226-18-33

3441130

Прошито 1 лист листа(ов)
Главный специалист отдела аренды
Девильская Г.Н.
Начальник отдела аренды
Богомолова Н.М.
Арендатор



