



# Отчет № 116-19

## ОБ ОЦЕНКЕ



**АДРЕС МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:**

Россия, Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский,  
д. 4

**ЗАКАЗЧИК:**

Конкурсный управляющий ООО «Генезис-Рус» Мусаев Артем Радикович

Тамбов 2019г.

17 сентября 2019г.  
 Конкурсному управляющему  
 ООО «Генезис-Рус»  
 г-ну Мусаеву А. Р.

**Сопроводительное письмо**  
 К отчету № 116-19

В соответствии с договором № 116-19 от 05 сентября 2019г. на определение рыночной стоимости имущества, специалист ООО «Тамбов-Альянс» произвел оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4.

Цель оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.  
Задачи оценки – для продажи.

Определение стоимости объекта оценки была произведена по состоянию на 10.09.2019 года, что совпадает с датой осмотра объекта.  
 Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рекомендуемая рыночная стоимость имущества, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС округленно
Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: 1748,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 71:30:050101:176. Адрес (местоположение): Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4	42 737 000
Земельный участок, кадастровый номер 71:30:050101:98, площадью 1076 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: нежилое здание административного назначения. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4	8 753 000 без НДС
<b>ИТОГО:</b>	<b>51 490 000</b>

Анализ, мнения и заключения, отраженные в отчете, являются личными независимыми мнениями и заключениями Оценщика, основанными на его профессиональном анализе, и носят рекомендательный характер. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), с федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, 298, 299 соответственно, с федеральным стандартом оценки №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.

Генеральный директор  
 ООО «Тамбов-Альянс».....




.....Полтораченко П.П.

## ОГЛАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	2
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	4
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	5
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе .....	6
1.5. Сделанные допущения и ограничивающие условия.....	6
1.6. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	7
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	7
1.8. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности .....	8
1.9. Перечень использованных данных при проведении оценки объекта оценки с указанием источников.....	8
1.10. Сведения о контролирующем органе Оценщика.....	9
1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	9
1.12. Глоссарий.....	9
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки .....	12
2.2. Анализ наиболее эффективного использования .....	13
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
3.1. Анализ влияния общей политической, социально-экономической и экологической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	15
3.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, влияющие на рынок недвижимости.....	15
3.1.2 Социально-экономическое положение области в 2018 году.....	17
3.1.3 Рынок коммерческой недвижимости .....	30
3.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки .....	44
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки.....	45
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	45
3.5. Анализ рынка объекта оценки.....	47
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	53
4.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом .....	53
4.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.....	53
4.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	54
4.3.1 Определение рыночной стоимости методом сравнения продаж.....	54
4.3.2 Определение рыночной стоимости методом капитализации .....	62
4.3.3 Статус «объект культурного наследия».....	66
5. Согласование результатов.....	71

### ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Материалы фотофиксации
- Документы оценщика
- Копии документов, предоставленных заказчиком
- Маркетинговые исследования

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Порядковый номер отчета	116-19
Дата составления отчета	17 сентября 2019г.
Основание для проведения оценки	договор № 116-19 на оценку имущества (далее – Договор), заключенный 05 сентября 2019г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: 1748,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 71:30:050101:176. Адрес (местоположение): Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4; Земельный участок, кадастровый номер 71:30:050101:98, площадью 1076 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: нежилое здание административного назначения. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	52 283 000
Доходный подход, руб.	50 696 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб., с НДС	<b>51 490 000</b>
ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Анализ исходной информации, предоставленной Заказчиком, отражен в соответствующих разделах Отчета об оценке объекта оценки, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

### 1.2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: 1748,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 71:30:050101:176. Адрес (местоположение): Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4; Земельный участок, кадастровый номер 71:30:050101:98, площадью 1076 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: нежилое здание административного назначения. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении к	Собственность – ООО «Генезис-Рус» Ограничения (обременения) права – аренда, объект культурного наследия

каждой из частей объекта оценки	
Балансовая стоимость объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, руб.	Данные не предоставлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование результатов оценки для продажи
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	10 сентября 2019г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов (ФСО-1; ФСО-2, ФСО-3 и ФСО-7: приказы Минэкономразвития №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г. и № 611от 25.09.2014г.).</p> <p>Отчет не может быть использован иначе, чем это предусмотрено предполагаемым использованием.</p> <p>Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, не определяется.</p>
Иная информация, предусмотренная ФСО	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: 1748,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 71:30:050101:176. Адрес (местоположение): Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4: Площадь – 1748,6 кв.м.; Фундамент – бетон; Стены – кирпичные; Перекрытие и покрытие – бетон; Крыша – железо; Проемы дверные – пластик, дерево, оконные – пластик; Наличие отопления – да; Отделка – стены: водоэмульсионная окраска, плитка, обои; Полы – плитка; Потолки – кассетные панели Этажность здания – 3; Год постройки – ориентировочно 1863г.; Текущее использование – офисное здание Балансовая стоимость -48 356 854,68 руб.</p> <p>Земельный участок, кадастровый номер 71:30:050101:98, площадью 1076 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: нежилое здание административного назначения. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4 Наличие коммуникаций - газоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение.</p>
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	<p>Выписки из ЕГРН Акт приема-передачи Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия Справка-счет Договора аренды</p>

### 1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведение о заказчике

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Генезис-Рус»
Сокращенное наименование	ООО «Генезис-Рус»
Реквизиты	ИНН 7103507170 КПП 772801001 ОГРН 1097154028091
Юридический адрес	117437, г. Москва, ул. М-Маклая, д.34, пом. 4, ком. 37
Конкурсный управляющий	Мусаев Артем Радикович

## 1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 4. Сведения об Оценщике

ФИО	Селезнев Сергей Анатольевич
Местонахождение оценщика	г. Тамбов, ул. Елецкая, 60
Номер контактного телефона	8(909) 234-10-10
Адрес электронной почты оценщика	ocenka@tambov-alyans.ru
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в Ассоциации СРО «РАО» от 16.01.2018 года за № 0108
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №876061, выдан ММИЭИФП 20 мая 2005г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2005 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 8519GL0180 от 19.02.2019г. выдан АО «СОГАЗ», срок действия с 04.03.2019г. по 03.03.2020г. (300 000 руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат №000615-1 от 09.11.2017г. в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат №004319-3 от 06.03.2018г. в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» Квалификационный аттестат №011776-2 от 10.05.2018г. в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества»

Таблица 5. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой контракт	Общество с ограниченной ответственностью
полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Тамбов-Альянс»
ОГРН	1076829007815
Дата присвоения ОГРН	05 сентября 2007г.
Местонахождение юридического лица	г. Тамбов, Елецкая, д.60
Сведения о страховании ООО «Тамбов-Альянс»	Полис страхования ответственности № 433-527-089190/18 при осуществлении оценочной деятельности от 18 декабря 2018г., выдан СПАО «Ингосстрах» (5 000 000 руб.)
Контактная информация юридического лица	Тел. 8(4752) 75-61-35 ocenka@tambov-alyans.ru
Реквизиты юридического лица	ИНН 6829036232 Филиал №3652 Банка ВТБ (ПАО) г.Воронеж БИК 042007855, к/с 30101810545250000855

## 1.5. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, я исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого подтверждается предоставленными документами заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Количественные и качественные характеристики объектов оценки были приняты, согласно документации заказчика.
3. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни заказчик, ни оценщик не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

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

Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., а именно:

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
2. в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
3. оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
4. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Юридическое лицо, с которым оценщиком заключен трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации;
6. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, не допускалось.

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно.

#### **1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

В отчете об оценке Оценщиком были использованы следующие стандарты об оценке:

- Федеральный стандарт ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития № 297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт ФСО-2 «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ», утвержденный приказом Минэкономразвития № 298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт ФСО-3 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ», утвержденный приказом Минэкономразвития № 299 от 20.05.2015г.;

- Федеральный стандарт ФСО-7 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», утвержденный приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014г.
- Стандарт 001 «Общие положения», саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета НП СРО «РАО ЮФО», протокол № 7 от 24 января 2012 г.)
- Стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета НП СРО «РАО ЮФО», протокол № 7 от 24 января 2012 г.)
- Стандарт 003 «ЦЕЛЬ оценки и виды стоимости», саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета НП СРО «РАО ЮФО», протокол № 7 от 24 января 2012г.)
- Стандарт 004 «Требования к отчету об оценке», саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета НП СРО «РАО ЮФО», протокол № 7 от 24 января 2012г.)

### 1.8. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, 298, 299 соответственно, ФСО-7, утвержденный приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г., являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Использование федеральных стандартов оценки является обязательным условием осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положением указанных стандартов. Применение стандартов и правил СРО РАО является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом данного СРО.

### 1.9. Перечень использованных данных при проведении оценки объекта оценки с указанием источников

Таблица 6. Перечень используемых оценщиком данных

Перечень документов, используемых оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, перечень предоставленных документов	Выписки из ЕГРН Акт приема-передачи Охранное обязательство объекта культурного наследия
Литература и другие источники, использованные при оценке	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";</li> <li>• Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2, №3, №7, №9);</li> <li>• Стандарты 001,002,003,004, 006 саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков;</li> <li>• Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 № 568-р.(в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)</li> <li>• Гражданский кодекс Российской Федерации.</li> <li>• Оценка стоимости недвижимости, С.В. Грибовский, М. 2009г.</li> <li>• Экономический анализ и оценка недвижимости. Озеров Е.С. СПб. 2007г.</li> <li>• Справочник оценщика недвижимость авторы Лейфер Л.А.,</li> </ul>



	<p>Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов – корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Справочник оценщика недвижимости – 2018г., авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г. «Земельные участки», часть 1, часть 2.</li> <li>• Яскевич Е. Е. Теория и практика оценки зданий - памятников культурного наследия// ООО «НПНЦО» (<a href="http://срса.ru/Publications/021/">http://срса.ru/Publications/021/</a>);</li> <li>• <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-178211233">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-178211233</a></li> <li>• <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-1179210775">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-1179210775</a></li> <li>• <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-1608104889">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-1608104889</a></li> </ul>
--	--

### 1.10. Сведения о контролирующем органе Оценщика

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу: 350033 г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 507, 508

**Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков**

тел. 8(861)201 14 04, эл.почта: [sro.raouyfo@gmail.com](mailto:sro.raouyfo@gmail.com), <http://srora.ru>

### 1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включал в себя следующие шаги:

1. осмотр объекта (внешний вид, состояние);
2. интервью с руководителями и собственником оцениваемых объектов
3. исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов в рассматриваемом районе;
4. подбор и сравнительный анализ аналогов, определение ценопонижающих и ценоповышающих факторов и их удельный вес в общей величине стоимости;
5. определение восстановительной стоимости или стоимости замещения объектов;
6. исследование рынка подобных объектов, емкости рынка, уровня расходов на содержание объектов;
7. осуществление расчетов для определения величины рыночной стоимости различными подходами;
8. анализ и согласование результатов, полученных различными подходами;
9. выработка заключения о рыночной стоимости объекта;
10. подготовка отчета об оценке.

### 1.12. Глоссарий

В настоящем отчете (далее – Отчет) использовались термины и определения, принятые в Федеральном законе №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности», а также в Федеральных стандартах оценки, утвержденных Минэкономразвития России ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3.

**Цель оценки:** целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

**Результат оценки:** результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

**Рыночная стоимость:** при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

**Объект оценки:** к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена объекта оценки:** денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта оценки:** расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Подход оценки:** Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод оценки:** методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата оценки:** Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

**Срок экспозиции объекта оценки:** Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Собственность:** понятие собственности представляет собой концепцию, устанавливающую взаимосвязь между людьми и вещами. В данном понятии заложен правовой и физический аспекты. Собственность представляет собой элемент благосостояния, поэтому экономическим аспектом понятия собственности является ее стоимость.

**Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

**Имущество** - обладающие полезностью объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

**Объект оценки:**

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

- 
- права требования, обязательства (долги);
  - работы, услуги, информация;
  - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Оценщик** - субъект оценочной деятельности, обладающий требуемой подготовкой, опытом и квалификацией, который оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством РФ.

**Заказчик** - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Ограничивающее условие** - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Процедура оценки** - совокупность и определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости объектов оценки и оформления результатов оценки.

**Отчет об оценке** - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости объектов оценки, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

Таблица 7. Исходные данные об объекте оценки с указанием источников информации

Характеристики объекта оценки	Описание	ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: 1748,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 71:30:050101:176. Адрес (местоположение): Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4		
Общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	1748,6	Выписка из ЕГРН, задание на оценку
Фундамент	Бетон	материалы фотофиксации, задание на оценку
Стены	кирпичные	
Перекрытие и покрытие	бетон	
Крыша	железо	
Проемы	дверные – пластик, дерево, оконные – пластик	
Наличие отопления	да	
Отделка стен	Водоэмульсионная окраска, плитка, обои	
Полы	плитка	
Потолок	Кассетные панели	
Этажность здания	3	Охранное обязательство
Год постройки	Ориентировочно 1863	
Физическое состояние	Хорошее	
Состояние отделки	Хорошее	Материалы фотофиксации
Отдельный вход	Да	
План/эскиз недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Нет	-
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Офисное здание	Задание на оценку, материалы фотофиксации
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) – аренда, объект культурного наследия.	Выписка из ЕГРН
Земельный участок, кадастровый номер 71:30:050101:98, площадью 1076 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: нежилое здание административного назначения. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4		
Общая площадь, кв.м.	1076	Выписка из ЕГРН
Категория земель	Земли населенных пунктов	

Вид разрешенного использования	нежилое здание административного назначения		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) – сервитут в 1076 кв.м. для предоставления доступа государственным органам для проведения проверки за сохранностью памятника и обследования		Выписка из ЕГРН
Наличие коммуникаций	Газоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение		Задание на оценку
Реквизиты юридического лица, собственника объекта оценки	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Генезис-Рус»	
	Сокращенное наименование	ООО «Генезис-Рус»	
	Реквизиты	ИНН 7103507170 КПП 772801001 ОГРН 1097154028091	
	Юридический адрес	117437, г. Москва, ул. М-Маклая, д.34, пом. 4, ком. 37	
	Конкурсный управляющий	Мусаев Артем Радикович	
Балансовая стоимость, руб.	48 356 854,68 руб – административное здание		Справка-счет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Объект оценки является памятником культурного наследия регионального назначения – Жилой дом XVIII в. Ограничения в пользовании: разрешена хозяйственная деятельность, без изменения облика здания и изменения строительного объема и конфигурации здания, запрещено строительство на земельном участке.		Охранное обязательство

## 2.2. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (далее по тексту НЭИ), применяемое в настоящем отчете, определяется как «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществим и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной»<sup>1</sup>.

Понятие оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости.

Подразумевается, что определение оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов оптимального использования объектов использовались четыре основных критерия анализа:

**1. Физическая возможность** - физическая и технологическая возможность использования рассматриваемых объектов в данной местности и для данного участка способов использования.

<sup>1</sup>Международные стандарты оценки 2011, IVS, International Valuation Standards Council

Объект оценки – нежилое здание административного назначения, расположенное на земельному участку, категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования для нежилое здание административного назначения. Данный объект оборудован всеми необходимыми санитарно-техническими устройствами, делающими пригодными их для дальнейшей эксплуатации по текущему назначению – офисное здание.

**2. Правомочность** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, положений зонирования, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т.п.

Характер предполагаемого использования – совпадает с характером текущего использования. В соответствии с правоустанавливающими документами (выписка из реестра ЕГРП), предполагаемое и текущее использование объекта оценки не противоречит законодательству, строительным и санитарно-экологическим и противопожарным нормативам, и имеет наиболее целесообразный характер использования.

**3. Финансовая осуществимость** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Учитывая физическую возможность и правомочность использования объекта оценки, наиболее финансово осуществимо – использование объекта по текущему назначению, с учетом ограничения в пользовании.

**4. Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки)** – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Максимально эффективное использование объекта оценки – по текущему назначению. Использование объекта под иную деятельность, не эффективно и экономически не целесообразно.

Исходя из физической возможности, правомочности, финансовой осуществимости, а также задач и целей оценки, наиболее эффективное использование по текущему назначению – офисное здание.

Раздел  
**3**

## АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

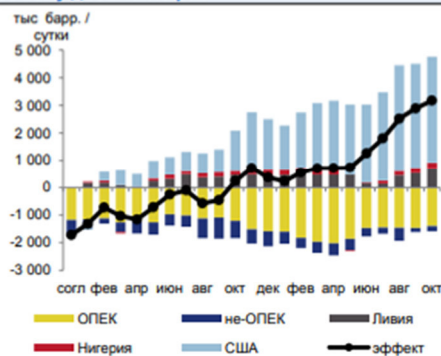
### 3.1. Анализ влияния общей политической, социально-экономической и экологической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

#### 3.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, влияющие на рынок недвижимости

##### Мировая конъюнктура<sup>2</sup>.

По сравнению с четырехлетним пиком, достигнутым в начале октября (около 85 долл. США за баррель нефти марки «Юралс»), падение нефтяных котировок составило более чем 30 % 8. В конце ноября – начале декабря цены на нефть марки «Юралс» стабилизировались на уровнях ниже 60 долл. США за баррель в преддверии очередной встречи ОПЕК+ в Вене. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в ноябре составила 64,4 долл. США за баррель по сравнению с 79,6 долл. США за баррель в октябре. Помимо опасений относительно динамики глобального спроса на нефть в условиях замедляющегося экономического роста, в ноябре негативное влияние на конъюнктуру нефтяного рынка оказывал фактор предложения. Три крупнейших мировых производителя нефти – США, Россия и Саудовская Аравия – в октябре нарастили добычу. По оценкам аналитиков, наблюдаемый прирост мирового предложения более чем достаточен, чтобы компенсировать снижение поставок из Ирана, которое оказалось менее существенным, чем ожидалось, из-за введенных США послаблений для ряда стран – импортеров иранской нефти. При этом производство нефти в США продолжает бить рекорды. По оперативной статистике на конец ноября, предложение американской нефти достигло 11,7 млн. баррелей в сутки, превысив уровни ноября прошлого года более чем на 2 млн. баррелей в сутки. Несмотря на инфраструктурные ограничения на транспортировку нефти в ключевых нефтедобывающих штатах, количество буровых установок в США продолжало расти. В этих условиях наблюдалось резкое увеличение запасов сырой нефти в США, которые с середины сентября до конца ноября выросли в общей сложности на 49 млн. баррелей (около 12 %).

Рис. 23. США стали мировыми лидерами по объему добычи нефти



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 24. Доходности казначейских облигаций США на сроки 2 и 10 лет продолжили сближение



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>2</sup><http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>

После октябрьского обвала мировые рынки акций в ноябре оставались волатильными. В начале ноября поддержку конъюнктуре глобальных фондовых рынков оказывали итоги промежуточных выборов в Конгресс США 6 ноября, которые совпали с ожиданиями рынка и были восприняты позитивно. Так, с 29 октября до 7 ноября (локальный минимум и максимум соответственно) индекс S&P 500 прибавил 6,5 %. С 8 ноября мировые рынки акций возобновили снижение на фоне ухудшения ожиданий относительно перспектив глобального роста и падения цен на нефть. Однако в III декаде ноября конъюнктура вновь развернулась благодаря росту оптимизма участников рынка относительно возможного урегулирования торговых противоречий 1 декабря, и—между США и Китаем на саммите G-20, который прошел в Аргентине 30 ноября стабилизации нефтяных котировок. В конце ноября вклад в улучшение динамики глобальных фондовых индексов внесли комментарии главы ФРС США Джерома Пауэлла относительно уровня процентной ставки, которая, по его мнению, «приблизилась к нижней границе нейтрального диапазона». Эти слова были восприняты участниками рынка как сигнал о том, что ФРС США может замедлить ужесточение денежно-кредитной политики (на заседании 6–7 ноября американский регулятор ожидаемо оставил процентные ставки без изменений, однако сохранил прогноз об их повышении на декабрьском заседании и 3 повышениях по итогам 2019 года). На этих новостях индекс S&P 500 подскочил на 2,3 % за день, а доходности 10-летних казначейских облигаций США перешли в фазу снижения и к концу ноября опустились ниже отметки 3 % впервые с сентября текущего года. 1,8 %. Европейские рынки—По итогам ноября американские фондовые индексы выросли на 0,3 закончили месяц в минусе, при этом наиболее существенное снижение продемонстрировал индекс FTSE 100 на фоне сохраняющейся неопределенности относительно параметров соглашения о выходе Великобритании из Евросоюза. Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM в ноябре вырос на 4,1 %, отыграв часть октябрьского падения (-8,8 %). Российский фондовый рынок прибавил 1,7 % (-5,0 % в октябре). Вместе с тем индекс Шанхайской фондовой биржи по итогам ноября продолжил снижение (-0,6 % по сравнению с -7,7 % месяцем ранее). Валюты развивающихся стран в ноябре демонстрировали разнонаправленную динамику. Индекс валют стран с формирующимися рынками JM Morgan в ноябре умеренно вырос (+1,6 %). Наиболее значительное укрепление относительно доллара США продемонстрировали турецкая лира (6,4 % в ноябре), южноафриканский ранд (6,3 %) и индийская рупия (5,9 %). Валюты восточноазиатских стран в ноябре также умеренно укрепились на фоне стабилизации китайского юаня. Валюты латиноамериканских стран, за исключением чилийского песо, в ноябре демонстрировали тенденцию к ослаблению, в то время как курсы основных валют восточноевропейских стран с формирующимися рынками относительно доллара США в целом изменились незначительно. Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. В целом по итогам месяца курс российской валюты относительно доллара США продемонстрировал умеренное ослабление (на 1,3 %), при этом диапазон его колебаний в течение ноября не превышал 4 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб примерно на треть в номинальном выражении относительно доллара США. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

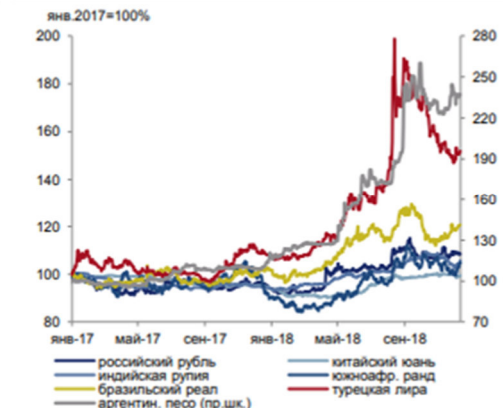


**Рис. 25. Мировые фондовые рынки в ноябре оставались волатильными**



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 26. Валюты развивающихся стран демонстрировали разнонаправленную динамику**



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

### 3.1.2 Социально-экономическое положение области в 2018 году.

Территорию региона пересекают 3 федеральные трассы: М2 «Москва-Белгород-граница с Украиной», М4 «Москва-Новороссийск», М6 «Москва-Астрахань». Крупные железнодорожные магистрали связывают Тулу с другими регионами России и странами ближнего и дальнего зарубежья. В 100 км от границы области расположен международный аэропорт «Домодедово».

Крупнейшие города: Тула (552 тыс. человек), Новомосковск (138 тыс. человек), Донской (64 тыс. человек), Алексин (58 тыс. человек), Щекино (58 тыс. человек).

Регион обладает высокоразвитой сетью инженерной инфраструктуры, что обеспечивает получение свободного доступа к энергетическим ресурсам. В Тульской области расположены несколько генерирующих электростанций, по территории проходят магистральные газопроводы.

Высокой квалификации кадров способствует развитая система профессионального образования региона. 2/3 учебных заведений имеют специальности «Машиностроение», «Металлообработка», «Транспортные средства».

Инвестиционная стратегия Тульской области направлена на комплексное развитие территорий за счет привлечения российских и иностранных инвестиций и активизации инновационной деятельности, в первую очередь, в традиционных для региона отраслях промышленности, таких как машиностроение, металлообработка, химия, электроника и переработка продуктов сельскохозяйственного производства.

Благоприятные условия для ведения бизнеса в Тульской области создаются за счет снижения административных и бюрократических барьеров, упрощения разрешительных процедур, разработки эффективных инструментов поддержки предпринимательства.

Доверие инвесторов — главный показатель эффективной работы правительства и его открытости перед бизнесом. На территории Тульской области успешно работают более 200 предприятий с участием иностранного капитала.

- Валовой региональный продукт в 2018 году по оценке составил более 594 млрд рублей, рост за 5 лет - на 70,8% (в действующих ценах)
- Индекс промышленного производства увеличился за 5 лет на 43,4% (в сопоставимых ценах)
- Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за 5 лет составил 596,7 млрд, рост на 70% к 2013 году (в действующих ценах)

- 
- *По объемам поступления налоговых и неналоговых доходов в консолидированный бюджет в 2018 году Тульская область занимает 5 место среди регионов ЦФО*

Приведенные показатели подтверждают стабильность развития экономики Тульской области.

**Таблица 8** Перечень крупнейших инвестиционных проектов, реализующихся на территории Тульской области<sup>3</sup>

<b>№ n/n</b>	<b>Наименование инвестора</b>	<b>Муниципальное образование</b>	<b>Вид деятельности</b>	<b>Сроки реализации проекта</b>	<b>Объем инвестиций, млн. руб. (планово)</b>	<b>Кол-во рабочих мест, (планово)</b>
1	ООО "Щекинская ГРЭС"	Щекинский р-н	Реконструкция энергоблока №1 (Щекинский р-н)	2019-2024	7,5	30
2	ООО "Кекстон"	Узловский район	Строительство производства выварочной соли мощностью 150 000 тонн в год (ИП "Узловая")	2019-2021	3,2	65
3	ООО "Брянская мясная компания"	Арсеньевский р-н	Строительство трех ферм КРС мясного направления (Арсеньевский р-н)	2020	3	90
4	ООО "Мираторг-Орел"	Плавский р-н	Строительство мощностей по переработке плодоовощной продукции и картофеля в Тульской области (Плавский р-н)	2020 (запуск) - 2027	1,28	91
5	АО "Птицефабрика "Тульская"	г.о. Тула	Расширение производственных мощностей, направленных на увеличение производства яйца куриного до 467 млн. штук в год (г.о. Тула)	2019-2021	1,424	110
6	ООО "ТПО Промет"	Богородицкий р-н	Строительство производства металлических дверей (Богородицкий р-н)	2019-2021	1,25	500
7	ООО "Энергомаш"	Щекинский р-н	Организация разработки и изготовления узлов и компонентов для газогенераторов; организация производства полимерных армированных трубопроводов (Щекинский р-н)	2019-2021	0,0014	400
8	ООО "Агрофармтрест"	Суворовский р-н	Развитие диверсифицированного производства, включающего создание племенной базы КРС молочного направления, мощностей по переработке молока, а также производства спортивного питания (Суворовский р-н)	2019-2024	1	100

<sup>3</sup> [Перечень крупнейших инвестиционных проектов - Портал открытых данных Правительства Тульской области](#)

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование инвестора</i>	<i>Муниципальное образование</i>	<i>Вид деятельности</i>	<i>Сроки реализации проекта</i>	<i>Объем инвестиций, млн. руб. (планово)</i>	<i>Кол-во рабочих мест, (планово)</i>
9	АО "ЭР - Телеком Холдинг"	Тульская область	Сотрудничество, направленное на развитие телекоммуникационной инфраструктуры, цифровой экономики и комфортной городской среды на территории Тульской области.		0,5	
10	ООО "Белевский консервный завод"	г. Белев	Реконструкция завода по производству фруктового пюре (г. Белев)	2019-2021	0,5	60
11	ОАО "Пластик"	Узловский р-н	Организация современной энергоэффективной инфраструктуры промышленной площадки ОАО "Пластик" (Узловский р-н)	2019	0,4	70
12	ООО «КубАгро»	г.о. Ефремов	Развитие сельскохозяйственного производства, включая приобретение сельскохозяйственной техники, расширение банка земель, строительство мощностей по хранению и подработке зерна, мощностью 15 000 тн (г.о. Ефремов)	2019-2021	0,25	20
13	ООО "Узловский молочный комбинат"	Узловский р-н	Реконструкция и модернизация производства (Узловский р-н)	2019-2021	0,2	36
14	ЗАО "Индустрия Сервис"	г. Тула	Модернизация литейного производства с целью увеличения выпуска запасных частей к экскаваторной техники (г. Тула)	2019-2021	0,15	
15	ООО "ПКФ Радимакс"	Щекинский р-н	Строительство чугунолитейного завода (Щекинский р-н)	2018-2021	0,1425	100
16	ООО «Полипласт Новомосковск»	г. Новомосковск	Создание производственного комплекса по выпуску высокомолекулярных термостабильных полимеров для отрасли строительных материалов в рамках программы импортозамещения (г. Новомосковск)	2025	9	150
17	АО "Щекиноазот"	Щекинский р-н	Строительство комплекса производств азотной кислоты	2022	6,5	92

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование инвестора</i>	<i>Муниципальное образование</i>	<i>Вид деятельности</i>	<i>Сроки реализации проекта</i>	<i>Объем инвестиций, млн. руб. (планово)</i>	<i>Кол-во рабочих мест, (планово)</i>
			мощностью 270 тыс. т/год и аммиачной селитры мощностью 340 тыс. т/год», осуществляемого на территории промышленной площадки ОАО «Щекиноазот» (Щекинский район, р.п. Первомайский), направленного на повышение экспортного потенциала Тульской области (Щекинский р-н)			
18	ООО "Мираторг-Орел"	Плавский р-н	Создание вертикально интегрированного производства, хранения и переработки овощей на территории Тульской области (Плавский р-н)	2023	6,4	314
19	ООО "Инвестиционная Торговая компания" (Мичуринская мукомольная компания)	г. Тула	Реконструкция ООО «Тульский хлебокомбинат», включающий увеличение производственных площадей на 9200 кв.м., установку новых автоматизированных линий по производству продукции, расширению ассортимента и увеличению объемов производства выпускаемой продукции» (инвестиционный проект № 1); Реконструкция ООО «Тульский комбинат хлебопродуктов», включающий замену действующего оборудования на новое высокотехнологическое, создание автоматизированного мельничного комплекса, увеличение объема производства» (инвестиционный проект № 2)	2020	2,5	520
20	ООО "Инновационные промышленные покрытия" (АКРУС)	Узловский р-н	Строительство производственного комплекса по выпуску полимерных и композитных материалов под торговой маркой АКРУС® (ОЭЗ ППТ "Узловая")	2021	1,863	80

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование инвестора</i>	<i>Муниципальное образование</i>	<i>Вид деятельности</i>	<i>Сроки реализации проекта</i>	<i>Объем инвестиций, млн. руб. (планово)</i>	<i>Кол-во рабочих мест, (планово)</i>
21	ООО "ТОП" (ООО "Кари")	г. Тула	Организация обувного производства (г.о. Тула)	2020	1,7	500
22	Крестьянское (фермерское) хозяйство ЖАК	г.Новомосковск Веневский р-н	Развитие сельскохозяйственного производства, включающее строительство комплекса по обработке и хранению зерновых культур мощностью 120 000 тонн и реконструкцию животноводческого комплекса на 1200 голов	2020	1,5	50
23	ООО "ФракДжет-Волга"	Узловский р-н	Организация производства внутрискважинного оборудования заканчивания скважин (ОЭЗ ППТ "Узловая")	2021	1,1	115
24	ООО "ИЭК-Холдинг"	Ясногорский р-н	Модернизация производства металлокорпусов ЦМП (щита с монтажной панелью) (г. Ясногорск)	2025	0,75	39
25	ООО "Богородицкий Альянс"	Богородицкий р-н	Развитие сельскохозяйственного производства, включающее строительство картофелехранилищ с современной системой вентиляции и увлажнения общей емкостью 15 000 тонн и комплекса для приемки, подработки и хранения зерна вместимостью 30 000 тонн, а также модернизацию парка сельскохозяйственной техники	2019	0,45	50
26	АО "АК «Туламашзавод»	г. Тула	Организация производства и ремонта металлообрабатывающих центров (инвестиционный проект № 1) Организация производства быстрорежущего и измерительного инструмента» (инвестиционный проект № 2)	2020	0,42	25
27	ООО "Производственная компания	Узловский р-н	Производство синтетического и натурального трикотажного полотна, мощностью 1 500 тонн в год (Узловский р-н (производственная площадка АО	2021	0,3	50

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование инвестора</i>	<i>Муниципальное образование</i>	<i>Вид деятельности</i>	<i>Сроки реализации проекта</i>	<i>Объем инвестиций, млн. руб. (планово)</i>	<i>Кол-во рабочих мест, (планово)</i>
	"Фабрикс"		"Пластик"))			
28	Министерство экономического развития Российской Федерации АО "МК "ЕвроХим"	г. Новомосковск	Увеличение площади ОЭЗ ППТ "Узловая" путем включения в ее состав дополнительных земельных участков, принадлежащих на праве собственности АО "НАК "Азот" (г. Новомосковск)	2024	30	
29	АО "Полема"	г. Тула	Организация производства порошковых материалов для станкостроения и высокотемпературных процессов (г. Тула)	2020	1,075	60
30	АО "Тулажелдормаш"	г. Тула	Создание научно-производственного комплекса в сфере железнодорожного машиностроения (г. Тула)		1,4	60
31	ЗАО «Краснобор»	г. Тула	Строительство завода по утилизации подстилки от напольного содержания птицы (г. Тула)	2020	0,6	12
32	ОАО «Щекиноазот»		Строительство установки по производству метанола-ректификата мощностью 500 тыс. тонн в год» (М-500) (Щекинский р-н)		18,7	140
33	ООО «Автодорожные концессии Тульской области»	г. Тула	Сотрудничество в целях содействия развитию и применению принципов государственно-частного партнерства при подготовке и реализации на территории Тульской области проектов в сфере дорожного строительства		10	
34	ООО «Алексинская БКФ»	г.о. Алексин	Создание нового производства по изготовлению гофрокартона и гофроупаковки (г.о. Алексин)	2019	3,411	200
35	ООО "БИЛАГРО"	Ясногорский р-н	Строительство оленеводческого комплекса замкнутого типа (Ясногорский р-н)	2023	0,5	200

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование инвестора</i>	<i>Муниципальное образование</i>	<i>Вид деятельности</i>	<i>Сроки реализации проекта</i>	<i>Объем инвестиций, млн. руб. (планово)</i>	<i>Кол-во рабочих мест, (планово)</i>
36	ООО «Ефремов-Фарма»	г.о. Ефремов	Строительство завода по производству полного цикла разработки и крупнотоннажного производства активных фармацевтических субстанций, получаемых методом биотехнологического синтеза по производству фармацевтической субстанции (г.о. Ефремов)	2022	2,038	40
37	ООО "Заокское"	Заокский р-н	Строительство, реконструкция и модернизация комплекса по яичному производству (Заокский р-н)	2019	0,55	25
38	ООО "Каргилл"	г.о. Ефремов	Создание биотехнологического кластера на территории опережающего социально экономического развития в г. Ефремове Тульской области (г.о. Ефремов)	2023	10	250
39	ООО "Кубаньмасло - Ефремовский маслозавод"	г.о. Ефремов	Строительство производства по переработке рапса и сои (г.о. Ефремов)	2021	4	120
40	ООО "Мистраль"	Узловский р-н	Строительство производства экологически чистой переработки древесных отходов и продуктов санитарной вырубki леса в высококачественные био-продукты на основе древесного био-угля (97%): кормовые добавки, восстановители почвы и био-энергию (ОЭЗ ППТ "Узловая")	2020	1,3	30
41	ООО «Проктер энд Гэмбл-Новомосковск»	г. Новомосковск	Строительство дистрибьюторского центра (г.Новомосковск)	2020	2,2	
42	ООО «ТУЛАЧЕРМЕТ-	г. Тула	СПИК по проекту по созданию литейно-прокатного комплекса и освоению производства проката на площадке	2025	13,5	



<i>№ п/п</i>	<i>Наименование инвестора</i>	<i>Муниципальное образование</i>	<i>Вид деятельности</i>	<i>Сроки реализации проекта</i>	<i>Объем инвестиций, млн. руб. (планово)</i>	<i>Кол-во рабочих мест, (планово)</i>
	СТАЛЬ»		ООО «ТУЛАЧЕРМЕТ-СТАЛЬ» (г.о. Тула)			
43	ООО «Тульский завод алюминия»	Узловский р-н	Строительство высокотехнологического литейно-прессового завода по переработке алюминиевых сплавов (ОЭЗ ППТ "Узловая")	2022	2,64	225
44	ООО "Спасское"	г. Новомосковск	Развитие сельскохозяйственного производства, строительство картофелехранилищ, реконструкцию зерносушильных комплексов, а также приобретение сельскохозяйственной техники (г. Новомосковск)	2021	0,5	
45	ООО «ПХ «Лазаревское»	Щекинский р-н	Развитие сельскохозяйственного производства, включающее реконструкцию и модернизацию производственных и перерабатывающих мощностей, строительство энергетического центра, а также модернизацию парка сельскохозяйственной техники (Щекинский р-н)	2020	0,5	12
46	ООО «Агропромышленный холдинг «Мираторг»		Строительство двух ферм закрытого типа с круглогодичным стойловым содержанием высокопродуктивного поголовья мелкого рогатого скота	2028	6	150
47	ООО «Родниковое поле»	Веневский р-н	Развитие сельскохозяйственного производства, включающее строительство завода по переработке молока и производству сыра, а также завода по переработке льняной тресты (Веневский р-н)	2021	0,25	30
48	ООО «Авиаген»	г.о. Алексин	Строительство птицеводческих ферм для содержания прародителей (г.о. Алексин)	2021	0,6	20
49	АО МХК «Еврохим»	г. Новомосковск	Создание современного, уникального для России предприятия с применением новейших технологий по производству Окиси пропилена,		28	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование инвестора</i>	<i>Муниципальное образование</i>	<i>Вид деятельности</i>	<i>Сроки реализации проекта</i>	<i>Объем инвестиций, млн. руб. (планово)</i>	<i>Кол-во рабочих мест, (планово)</i>
			Толуилендиизоцианата (ТДИ) и Метилендифенилдиизоцианата (МДИ) (г. Новомосковск)			
50	ООО «Агрохолдинг Суворовский»	Щекинский р-н	Строительство современного промышленного энергоэффективного тепличного комплекса (Щекинский р-н)	2020	26,77	1325
51	ООО «Проктер энд Гэмбл»	г. Новомосковск	Строительство новой линии по производству моющих средств. Развитие производства детских подгузников. Модернизация производства и заводской инфраструктуры. Строительство высокотехнологичных очистных сооружений	2019	5	
52	ООО "Каргилл"	г.о. Ефремов	Строительство энергоцентра по одновременному производству электричества и тепла (г.о. Ефремов)	2019	1,5	
53	ООО «Киреевский солепромысел»	Киреевский р-н	Строительство современного завода по вакуум-выпарке соляного раствора для налаживания производства соли класса "Экстра" в объеме 60 000 тонн в год (Киреевский р-н)	2019	1,5	150
54	ООО «ЛетоГрупп»	Заокский р-н	Строительство завода по глубокой переработке яйца (Заокский р-н)	2020	0,8	50
55	ООО «УТМ»	Узловский р-н	Создание производства высокотехнологичных защитных покрытий (ОЭЗ ППТ "Узловая")	2020	0,4	126
56	ООО «РГК-1»	Ясногорский р-н	Концессионное соглашение в отношении объектов теплоснабжения города Ясногорск (Ясногорский р-н)	2019	0,45	
57	ООО «Полема»	г. Тула	Организация производства металлических высоколегированных порошков для наплавки, напыления и аддитивных технологий (г. Тула)	2018	0,45	22

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование инвестора</i>	<i>Муниципальное образование</i>	<i>Вид деятельности</i>	<i>Сроки реализации проекта</i>	<i>Объем инвестиций, млн. руб. (планово)</i>	<i>Кол-во рабочих мест, (планово)</i>
58	ООО «Презент упаковка»	г. Тула	Организация производства упаковочных материалов для фармацевтической продукции (г. Тула)	2020	0,3	45
59	ООО «Тензограф»	Узловский р-н	Создание производства высокотемпературных композиционных уплотнительных материалов для герметизации оборудования и трубопроводов и производство климатических панелей (ОЭЗ ППТ "Узловая")	2020	0,2	66
60	ООО «Аттис»	Куркинский р-н	Расширение производства кондитерских изделий (Куркинский р-н)	2020	0,605	200
61	ООО «Итекма- Синтез»	Узловский р-н	Создание малотоннажного химического производства компонентов для высокотехнологичных композиционных материалов (ОЭЗ ППТ "Узловая")	2020	0,175	38
62	АО "Патриот"	г. Тула	Проект комплексного освоения территории в целях жилищного строительства «Новая Тула» (г.Тула)		28	
63	ООО Тульский" "ТК	Щекинский р-н	Строительство тепличного комплекса круглогодичного цикла по производству овощных культур в защищенном грунте с интеллектуальной системой досвечивания площадью 80 Га, с объектами необходимой инфраструктуры и распределительно логистического центра с линией калибровки, фасовки и упаковки готовой продукции (Щекинский р-н)	2020	24	1000
64	ОАО "Щекиноазот"	Щекинский р-н	Строительство комплекса производства метанола мощностью 450 тыс. тн в год и аммиака мощностью 135 тыс. тн в год (Щекинский р-н)	2018	19	200
65	ООО	Веневский р-н	Строительство международного туристического комплекса	2020	4,68	300

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование инвестора</i>	<i>Муниципальное образование</i>	<i>Вид деятельности</i>	<i>Сроки реализации проекта</i>	<i>Объем инвестиций, млн. руб. (планово)</i>	<i>Кол-во рабочих мест, (планово)</i>
	"Стройпрогресс"		«Золотой город» (Веневский р-н)			
66	ООО "Агрогриб"	Узловский р-н	Строительство комплекса по производству грибов (ОЭЗ ППТ "Узловая")	2021	6,2	919
67	ООО "Арнест МеталлПак"	Узловский р-н	Строительство завода по производству жестяного баллона с перспективой создания производства косметических изделий, товаров бытовой химии в металлической аэрозольной упаковке (ОЭЗ ППТ "Узловая")	2020	1,58	127
68	ООО «Хавейл Мотор Мануфэкчуринг Рус»	Узловский р-н	Строительство завода по производству автомобилей, включающего в себя цех штамповки, сварки, окраски, сборки, производства запчастей (ИП "Узловая")	2020	35	2500
69	ООО "СтальПолимер"	Узловский р-н	Строительство производства рулонной оцинкованной стали с полимерным покрытием (ОЭЗ ППТ "Узловая")	2019	0,56	60

**Таблица 9. Перечень государственного имущества Тульской области, планируемого к приватизации в 2019 году.<sup>4</sup>**

<i>№ n/n</i>	<i>Способ реализации объекта</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Месторасположение</i>
1	Продажа государственного имущества на аукционе	Имущественный комплекс, состоящий из нежилого здания (магазин, лит. Л.Л*) общей площадью 191,2 кв.м и земельного участка площадью 305,0 кв.м	Тульская область, г. Кимовск, ул. Советская
2	Продажа государственного имущества на аукционе	Имущественный комплекс, состоящий из нежилого здания, лит. А общей площадью 1804,5 кв.м и земельного участка площадью 6950,0 кв.м	Тульская область, г. Белев, пл. Пролетарская, д. 7

<sup>4</sup> [Перечень государственного имущества Тульской области, планируемого к приватизации - Портал открытых данных Правительства Тульской области](#)

3	Продажа государственного имущества на аукционе	Имущественный комплекс, состоящий из нежилого здания, лит. А, бытового здания, лит. Б, общей площадью 987,7 кв.м и земельного участка площадью 1925,0 кв.м	Тульская область, г. Донской, мкр. Северо-Задонск, ул. Строительная, д. 28
4	Продажа государственного имущества на аукционе	Имущественный комплекс, состоящий из трех нежилых зданий (здание центра, лит. А, здание пищеблока, лит. Б, с пристройкой, лит. б, склад, лит. В) общей площадью 401,8 кв.м и земельного участка площадью 1929,0 кв.м	Тульская область, г. Белев, ул. Лермонтова, д. 3
5	Продажа государственного имущества на аукционе	Имущественный комплекс, состоящий из не завершенного строительством объекта, лит. ВВ1, общей площадью 1463,9 кв.м. и земельного участка площадью 5949,0 кв. м	Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Оборонная, д. 1146
6	Продажа государственного имущества на аукционе	Имущественный комплекс, состоящий из трех нежилых зданий (лит. А, А1, А2, над А, а, над а, лит. Б, лит. В) общей площадью 254,2 кв.м	Тульская область, Алексинский район, г. Алексин, ул. 50 лет ВЛКСМ, Дача № 47
7	Продажа государственного имущества на аукционе	Имущественный комплекс, состоящий из нежилого здания, лит. А, общей площадью 619,5 кв.м и земельного участка площадью 4473,0 кв. м	Тульская область, Алексинский район, г. Алексин, ул. З.Космодемьянской, д. 8

*Вывод: В целом, ситуация в регионе стабильная. Экономика Тульской области скромно, но растет. Регион отличается диверсифицированной (освоение новых видов производств с целью повышения эффективности производства) экономикой и хорошо развитой промышленностью, темпы роста превышают средние показатели. Регион занимает пятое место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации. Сегодня можно с уверенностью сказать, что Тульская область – надежный партнер для инвесторов.<sup>5</sup>*

<sup>5</sup> [Алексей Дюмин, Губернатор Тульской области](#)

### 3.1.3 Рынок коммерческой недвижимости

#### *Торгово-офисная*

В секторе *торговой* недвижимости присутствуют различные форматы объектов – салоны, магазины, супермаркеты, торговые центры, а также рынки. Как следствие постепенного насыщения рынка, доля несетевой торговли медленно сокращается. Здесь следует отметить, что в непростые для бизнеса времена формат торговых площадей уменьшается. Арендаторы стараются оптимизировать свои расходы и переезжают в меньшие площади.

Основным драйвером спроса на торговую недвижимость традиционно остаются крупнейшие федеральные розничные сети. В Туле открыты магазины сетей «Спар», «Дикси», «Спортмастер», «ДНС» и другие. Один из самых активно расширяющихся в последнее время - «Пятерочка». Наиболее насыщенными объектами торговой недвижимости являются центральные улицы города – проспекты Ленина и Красноармейский, а также улицы Пирогова и Каминского, Советская. Здесь торговые площади стоят особенно дорого по сравнению с наиболее удаленными от центра районами. Наибольшим спросом пользуются площади размером не более 70 квадратных метров.

Основная часть коммерческих объектов торгового назначения – это переведенные в нежилой фонд квартиры на первых этажах домов в центре города. Однако альтернативой таким площадкам становятся появляющиеся специализированные торговые центры. К ранней постройке относятся, например такие ТЦ, как «Интерсити», «Парадиз», «Гостинный двор». К более поздней – «РИО» (площадь трехэтажного комплекса составляет 25 000 кв.м., двухзальный кинотеатр. Парковка центра рассчитана на триста автомобилей), ТРЦ «Макси» – самый крупный торгово-развлекательный центр в Тульской области, включающий семейно-развлекательную зону, многозальный кинотеатр, фуд-корт, фитнес-центр, кафе и рестораны, гипермаркет строительных товаров. Пул арендаторов ТРЦ «Макси» сформирован из лидеров своих сегментов и соответствует потребностям жителей города и области. Торговая галерея ТРЦ насчитывает более 200 магазинов.

Некоторое разнообразие в сектор (аренды) торговой недвижимости вносит реализуемый в областном центре проект *Тульская набережная ("Казанская набережная")*<sup>6</sup>, с немногочисленными пока предложениями площадей для организации кафе и закусочных.

В сегменте *офисной* недвижимости также увеличивается спрос на небольшие офисы. Основной критерий выбора — цена и наличие парковки. Большинство офисных площадей представлены объектами низкого качества – это здания бывших НИИ, заводов и административных корпусов. Крупные предприятия и банки самостоятельно занимаются созданием офисов для собственных нужд. Как таковые, специализированные офисные центры строятся медленно. Из недавно построенных - наиболее современные комплексы – «Галакс», «Пирамида», «Троицкий», а также офисные центры, расположенные на улице Каминского и Красноармейском проспекте. В основном это сравнительно небольшие по площади здания.

В настоящее время рынок качественной офисной недвижимости в Туле испытывает сложности в связи кризисом. И так недостаточно развитый, он уже ощутил снижение спроса и приостановление реализации некоторых серьезных проектов.

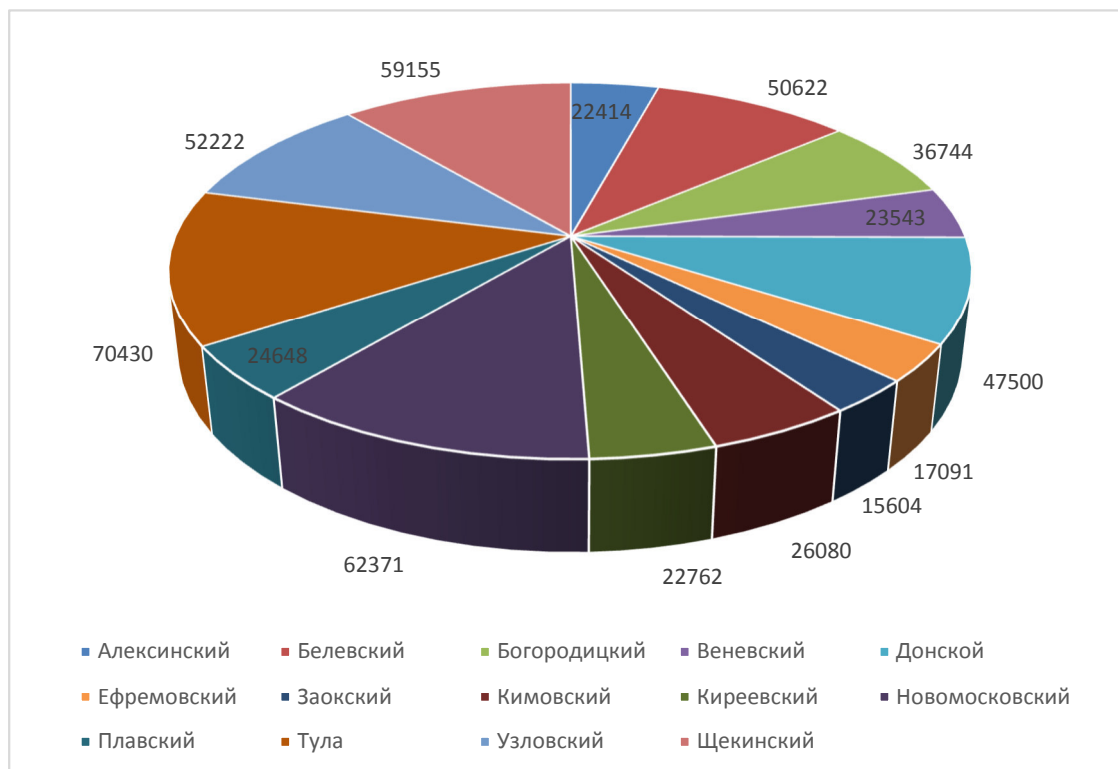
Ситуация на рынке торгово-офисной недвижимости наиболее крупных городов региона повторяет тенденции областного центра с поправкой на количество предложений по продаже и аренде, так и стоимости их соответствующих удельных показателей.

<sup>6</sup> [Казанская набережная \(Тула\) — Википедия](#)

**Таблица 10** Предложения по продаже торговой недвижимости в срезе МО Тульской области<sup>7</sup>

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м <sup>2</sup>
1	Алексинский	22414
2	Белевский	50622
3	Богородицкий	36744
4	Веневский	23543
5	Донской	47500
6	Ефремовский	17091
7	Заокский	15604
8	Кимовский	26080
9	Киреевский	22762
10	Новомосковский	62371
11	Плавский	24648
12	Тула	70430
13	Узловский	52222
14	Щекинский	59155

**Диаграмма 1**

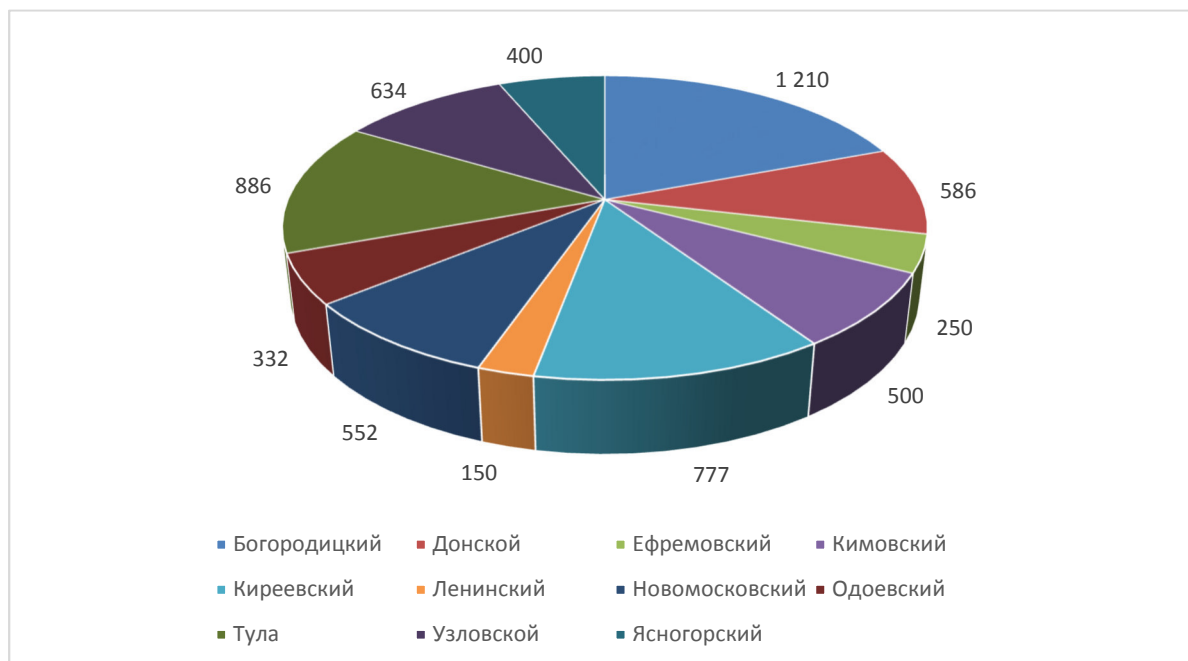


<sup>7</sup> [Продажа торговых помещений в Тульской области, купить торговую площадь - база объявлений ЦИАН](#)

Таблица 11. Предложения по аренде торговой недвижимости в срезе МО Тульской области<sup>8</sup>

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м <sup>2</sup> /мес
1	Богородицкий	1 210
2	Донской	586
3	Ефремовский	250
4	Кимовский	500
5	Киреевский	777
6	Ленинский	150
7	Новомосковский	552
8	Одоевский	332
9	Тула	886
10	Узловской	634
11	Ясногорский	400

Диаграмма 2



Предложения как по продаже, так и по аренде в ценовом диапазоне достаточно ровно распределены в пределах области. Исключение составляют «выбивающиеся» из общего количества единичные предложения в крупных торговых центрах районных городов, которые зачастую являются единственными, что и определяет их высокую цену.

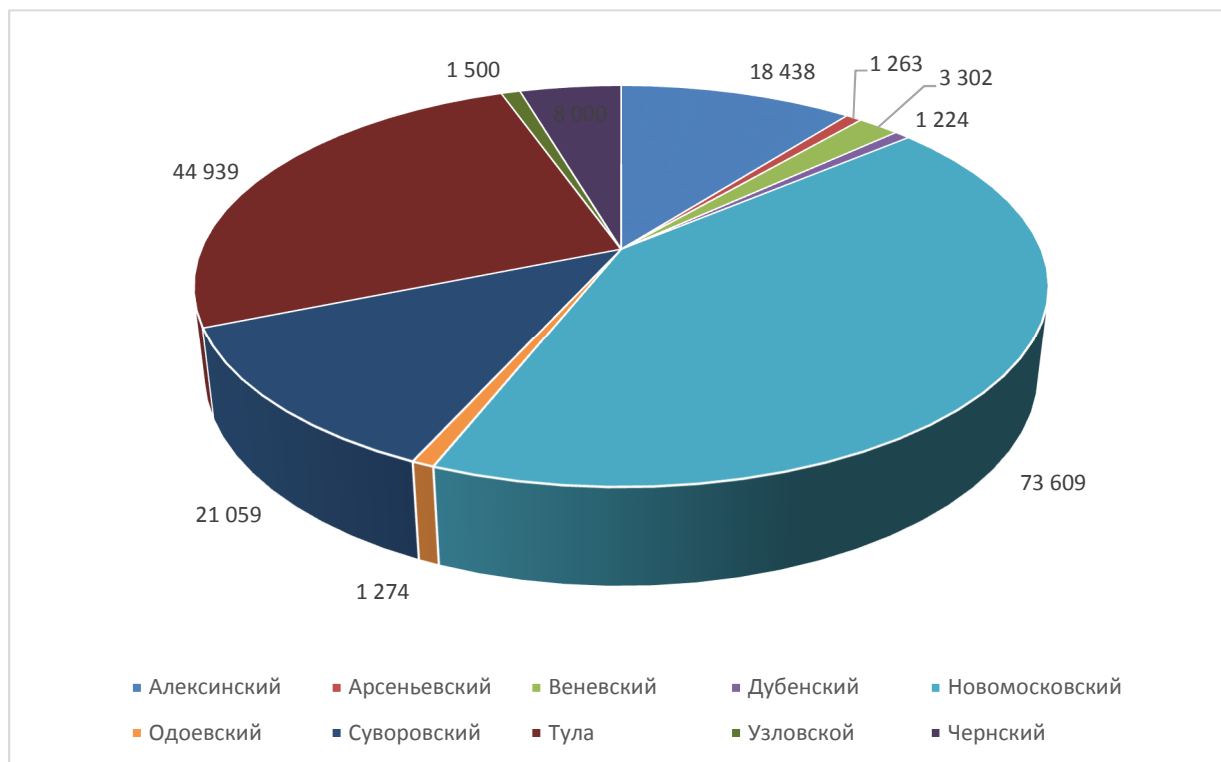
<sup>8</sup> [Аренда торговых помещений в Тульской области - база объявлений ЦИАН](#)



**Таблица 12** Предложения по продаже офисной недвижимости в срезе МО Тульской области<sup>9</sup>

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./м <sup>2</sup> /мес
1	Алексинский	18 438
2	Арсеньевский	1 263
3	Веневский	3 302
4	Дубенский	1 224
5	Новомосковский	73 609
6	Одоевский	1 274
7	Суворовский	21 059
8	Тула	44 939
9	Узловской	1 500
10	Чернский	8 000

**Диаграмма 3**

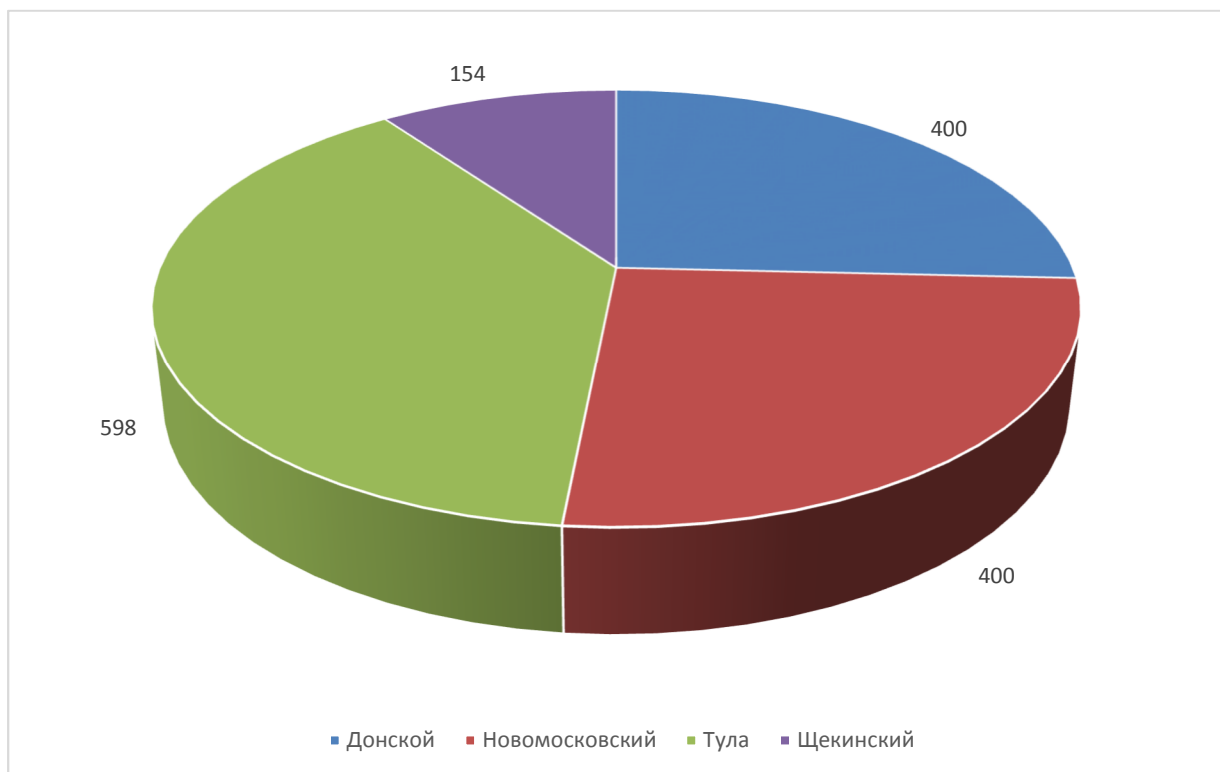


<sup>9</sup> [Купить офис в Тульской области - база объявлений ЦИАН](#)

**Таблица 13** Предложения по аренде офисной недвижимости в срезе МО Тульской области<sup>10</sup>

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м <sup>2</sup> /мес
1	Донской	400
2	Новомосковский	400
3	Тула	598
4	Щекинский	154

**Диаграмма 4**



**Производственно-складская**

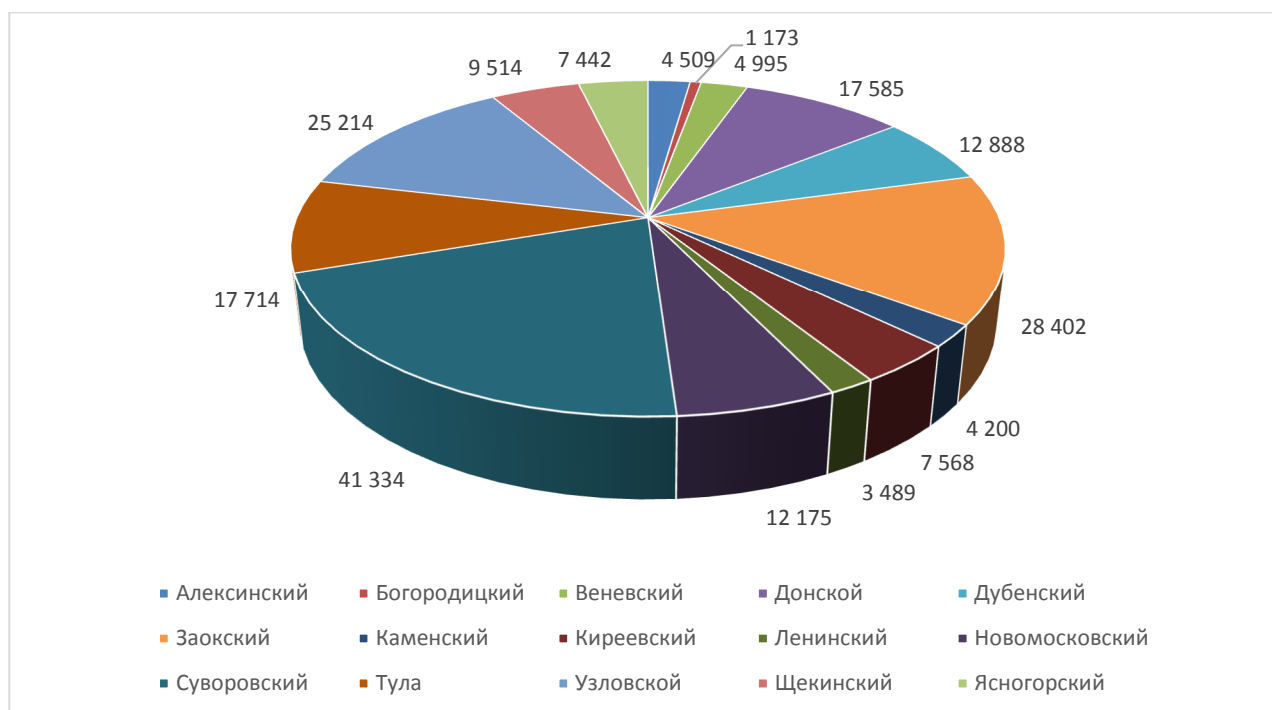
Наиболее типичными предложениями для рынка производственно-складской недвижимости региона за рассматриваемый период являются в основном комплексы зданий (базы) периода советской постройки, качественных предложений на рынке крайне мало. Реже встречаются отдельно стоящие здания. По муниципальным образованиям области распределение предложений выглядит следующим образом:

<sup>10</sup> [Снять офис в Тульской области - база объявлений ЦИАН](#)

**Таблица 14** Предложения по продаже производственно-складской недвижимости в срезе МО Тульской области<sup>11</sup>

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м <sup>2</sup>
1	Алексинский	4 509
2	Богородицкий	1 173
3	Веневский	4 995
4	Донской	17 585
5	Дубенский	12 888
6	Заокский	28 402
7	Каменский	4 200
8	Киреевский	7 568
9	Ленинский	3 489
10	Новомосковский	12 175
11	Суворовский	41 334
12	Тула	17 714
13	Узловской	25 214
14	Щекинский	9 514
15	Ясногорский	7 442

**Диаграмма 5**



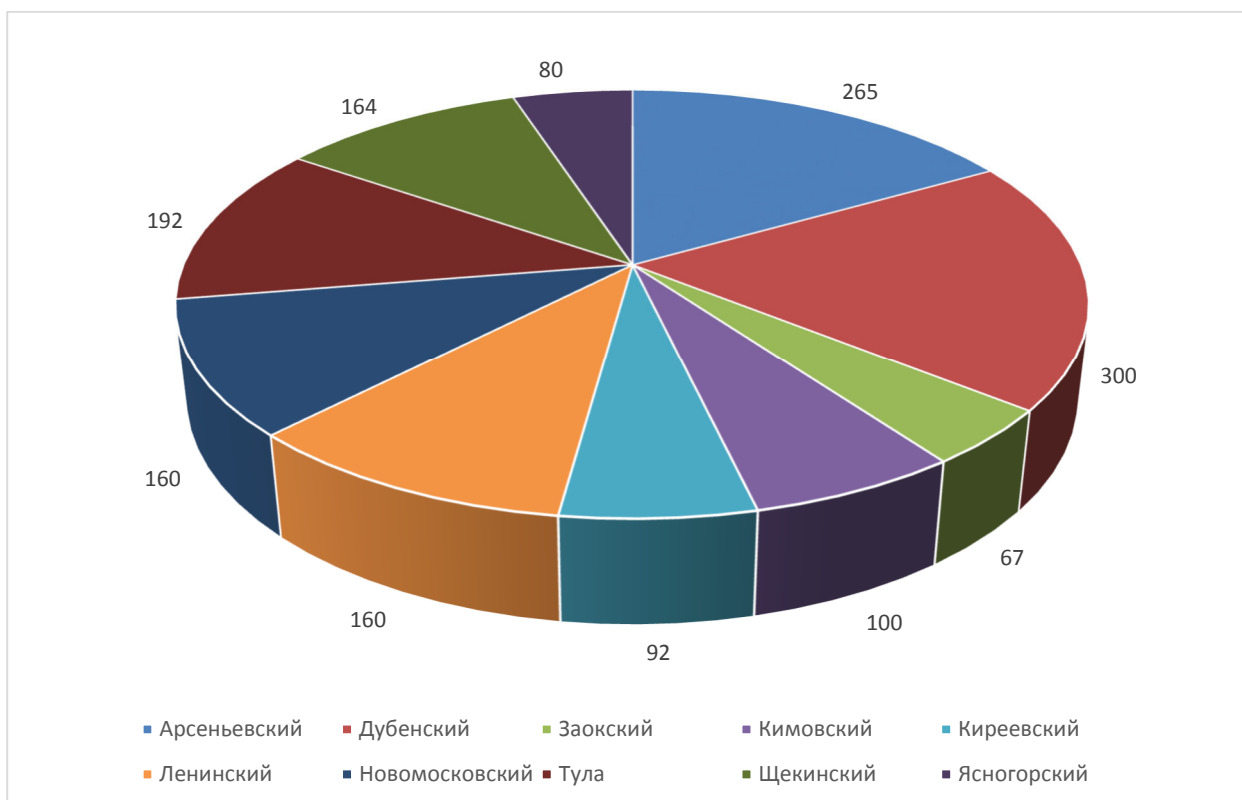
Стоимость удельного показателя по муниципальным образованиям обуславливается не только расстоянием от областного центра, но и по ряду других показателей – в частности, высокая стоимость в некоторых случаях обусловлена продажей действующих производств (бизнеса).

<sup>11</sup> [Купить производство, склад в Тульской области - база объявлений ЦИАН](#)

**Таблица 15** Предложения по аренде производственно-складской недвижимости в срезе МО Тульской области<sup>12</sup>

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м <sup>2</sup> /мес
1	Арсеньевский	265
2	Дубенский	300
3	Заокский	67
4	Кимовский	100
5	Киреевский	92
6	Ленинский	160
7	Новомосковский	160
8	Тула	192
9	Щекинский	164
10	Ясногорский	80

**Диаграмма 6**



По количеству предложений в секторе торговой/офисной недвижимости – явный перевес в сторону аренды: торговой - (285/133), офисной – (247/64). Здесь следует отметить, что в предложениях как по продаже, так и по аренде офисной недвижимости - безоговорочный лидер областной центр. В сегменте производственно – складской недвижимости также наблюдается превышение предложений по аренде (209/132). Можно предположить, что собственники предпочитают получать более-менее стабильный доход единовременной выгоде от продажи объектов.

<sup>12</sup> [Снять помещение под производство, склад в Тульской области - база объявлений ЦИАН](#)

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

В первую очередь можно выделить фактор, связанный с местоположением и транспортной доступностью, а именно удаленность от основных транспортных магистралей.

Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади, имеют большой спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта.

К наиболее значимым качественным факторам относятся:

- *Состояние/уровень внутренней отделки производственно-складских помещений — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.*
- *Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.*
- *Оснащенность подъездными путями и их удобство – наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по балльной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.*

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие кранов и т.д.).

Спрос и предложение на рынке производственно-складской недвижимости в основном определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы:

- *Изменение численности населения.*
- *Занятость трудоспособного населения.*
- *Динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы).*
- *Индекс промышленного производства.*
- *Индекс потребительских цен.*
- *Объем сделок с земельными участками для промышленного использования.*

*Доходные характеристики сегмента недвижимости (размер арендной платы и стоимости продажи).*

### **Земельные участки коммерческого назначения**

Несмотря на отсутствие явного снижения цен предложений земельных участков, кризисные тенденции в экономике вынуждают продавцов идти на предоставление скидок.

---

Отчасти такой корректировке цен способствует реализация *инвестиционной политики Тульской области*<sup>13</sup>

Основными драйверами рынка земли (в том числе и Тульской области) сейчас являются жилая недвижимость, придорожные объекты и промышленные проекты.

Поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли практически нет, стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т. д.

Данные проблемы в Тульской области надеются решить созданием современных *промышленных парков*<sup>14</sup>.

*Основные типы промышленных парков:*

- *промышленный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);*
- *промышленный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield).*

Распределение земельного фонда Тульской области выглядит следующим образом: в соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Тульской области на 01.01.2018 составила 2567,9 тыс. га, в том числе сельхозугодий 1972,9 тыс. га, пашни 1554,4 тыс. га, залежи 7,6 тыс. га, многолетних насаждений 45 тыс. га, сенокосов 67,9 тыс. га, пастбищ 298 тыс. га.

---

<sup>13</sup> [Инвестиционные площадки Тульской области](#)

<sup>14</sup> [Промышленные парки Тульской области](#)

### 3.1.4. Схема административного деления Тульской области<sup>15</sup>



(7)- количество муниципальных образований

Сводные данные в целом по области свидетельствует о том, что по сравнению с предшествующим годом претерпели изменения площади категорий земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель запаса.

При анализе предложений по земельным участкам коммерческого<sup>16</sup> использования, более высокие цены предложений на рынке коммерческой недвижимости имеют участки:

- для размещения объектов торговли – расположенные в областном и районных центрах
- организации отдыха, придорожного сервиса - расположенные ближе (прилегающие) к транспортным магистралям, населенным пунктам, крупным водоемам.

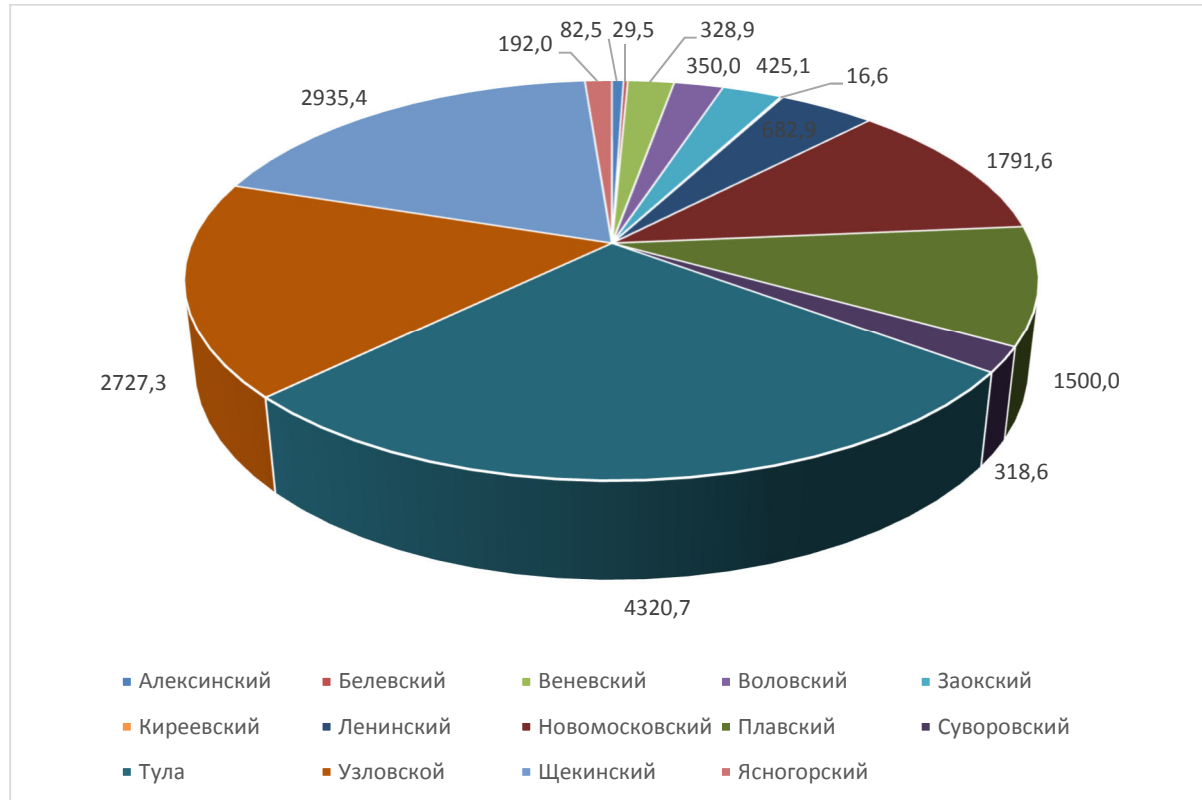
<sup>15</sup> Доклад о состоянии и использовании земель в Тульской области в 2017 г.

<sup>16</sup> Купить коммерческий участок в Тульской области - база объявлений ЦИАН

**Таблица 16** Предложения по продаже земельных участков (под объекты торговли, сервиса, организации отдыха) в срезе МО Тульской области

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м <sup>2</sup>
1	Алексинский	82,5
2	Белевский	29,5
3	Веневский	328,9
4	Воловский	350,0
5	Заокский	425,1
6	Киреевский	16,6
7	Ленинский	682,9
8	Новомосковский	1791,6
9	Плавский	1500,0
10	Суворовский	318,6
11	Тула	4320,7
12	Узловской	2727,3
13	Щекинский	2935,4
14	Ясногорский	192,0

**Диаграмма 17**

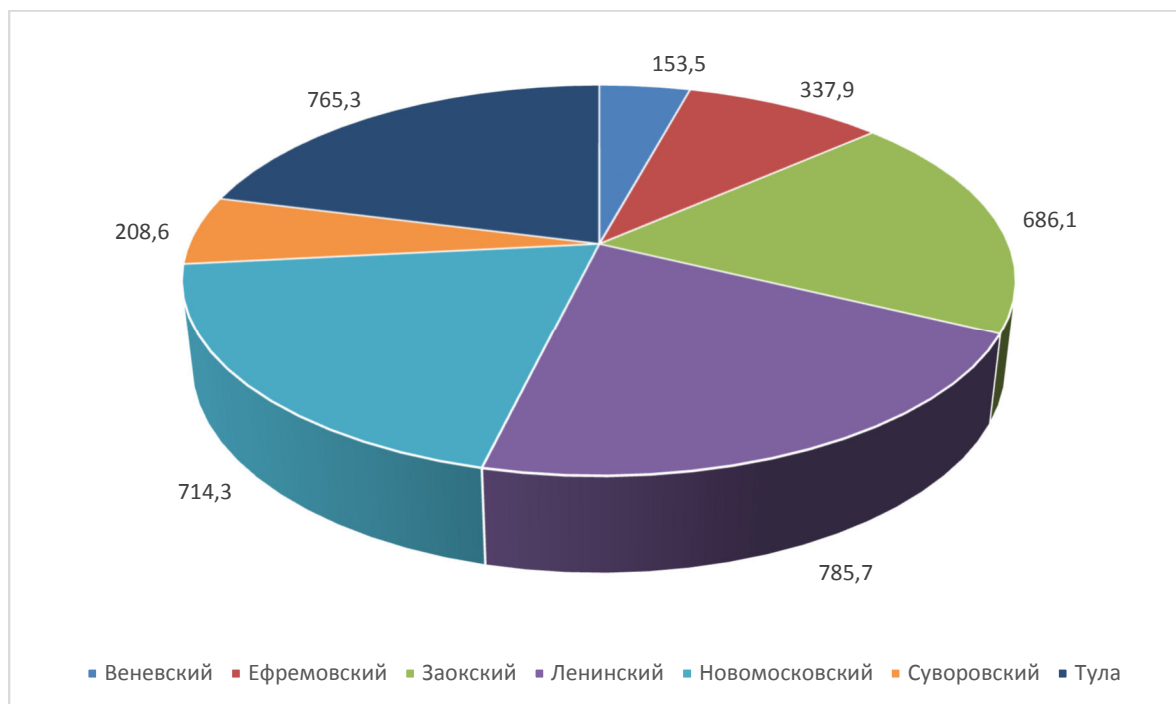




**Таблица 18** Предложения по продаже земельных участков промышленного назначения в Тульской области

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м <sup>2</sup>
1	Веневский	153,5
2	Ефремовский	337,9
3	Заокский	686,1
4	Ленинский	785,7
5	Новомосковский	714,3
6	Суворовский	208,6
7	Тула	765,3

**Диаграмма 19**



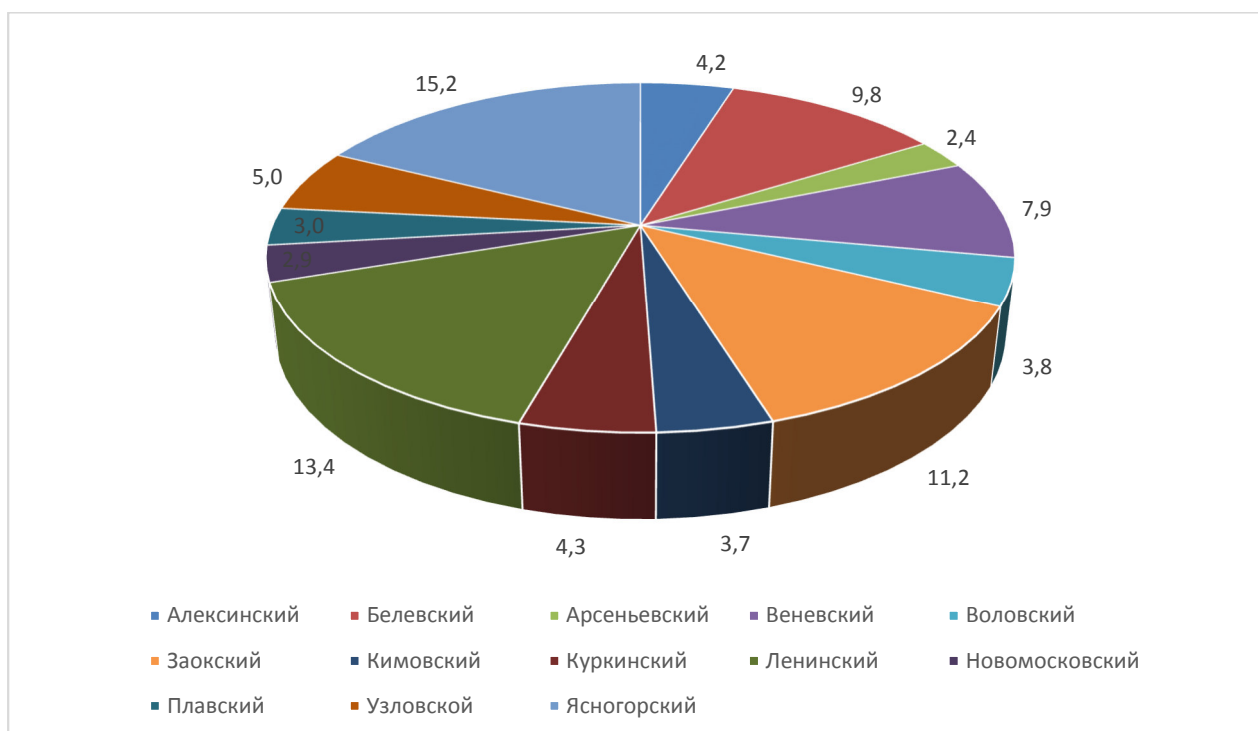
Основное количество предложений по таким участкам (соответственно и более высокая цена) приходится на областной центр и второй по величине город области – довольно крупный промышленный центр – Новомосковск.

**Таблица 20** Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тульской области

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м <sup>2</sup>
1	Алексинский	4,2
2	Белевский	9,8
3	Арсеньевский	2,4
4	Веневский	7,9
5	Воловский	3,8

6	Заокский	11,2
7	Кимовский	3,7
8	Куркинский	4,3
9	Ленинский	13,4
10	Новомосковский	2,9
11	Плавский	3,0
12	Узловской	5,0
13	Ясногорский	15,2

Диаграмма 9

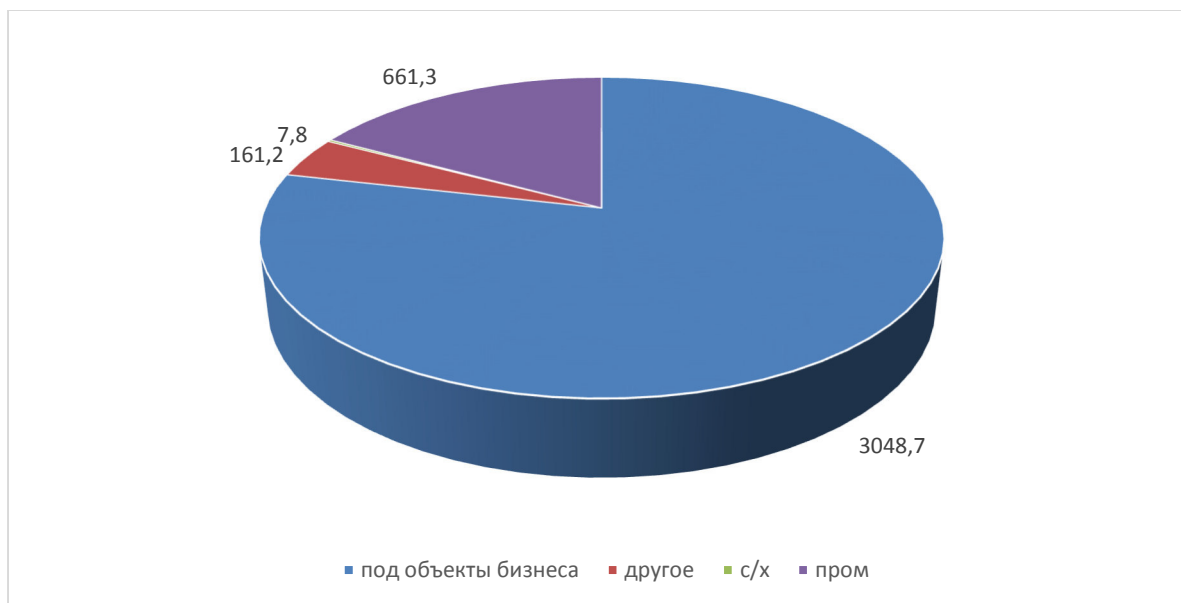


В секторе земель сельскохозяйственного назначения значительное количество предложений - в районах, через которые проходят крупные федеральные трассы (М2, М4), близость Московской области и крупной водной артерии – р.Ока. Очевидно, что основным критерием цены здесь является возможность изменения в дальнейшем назначения участка.

Таблица 21 Распределение цен предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения в Тульской области по типу использования

№ п/п	Тип использования земельного участка	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м <sup>2</sup>
1	под объекты бизнеса	3048,7
2	другое*	161,2
3	с/х	7,8
4	пром	661,3

**Диаграмма 10**



*\*в данную категорию входят земли под коммерческую застройку, организацию отдыха и т.д...*

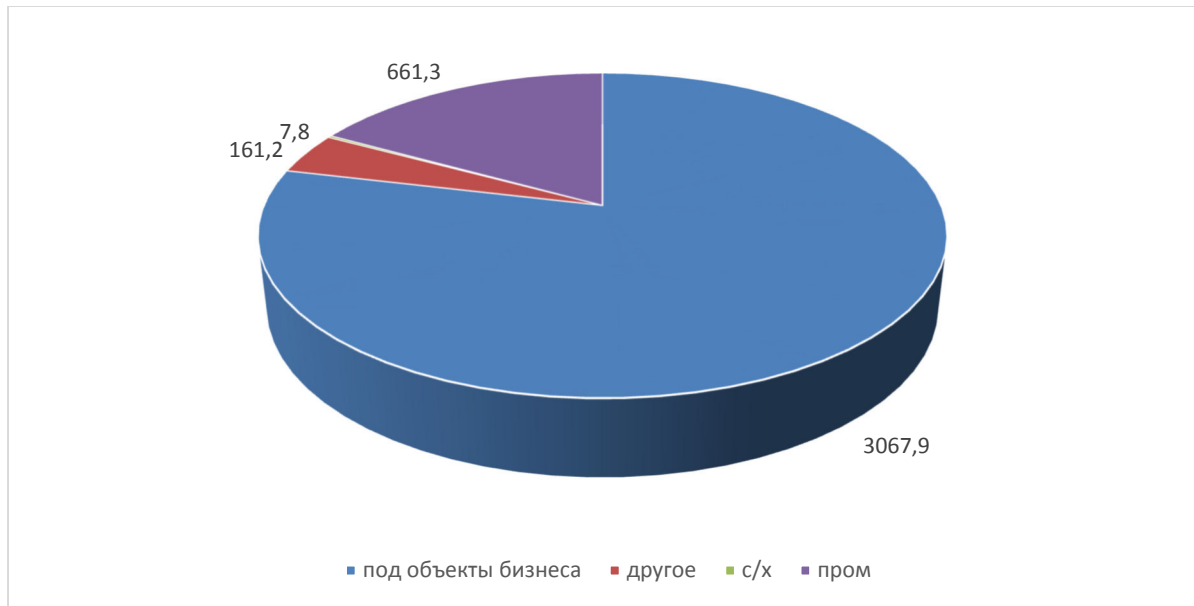
**Аренда земельных участков.**

Во II квартале 2019 г. рынок аренды земельных участков не претерпел существенных изменений. Как и ранее, предложения по участкам промназначения, в основном приходящиеся на областной центр, представлены в подавляющем большинстве арендой готовых промплощадок.

**Таблица 22** *Распределение предложений по аренде земельных участков коммерческого назначения в Тульской области по типу использования*

<b>№ п/п</b>	<b>Тип использования земельного участка</b>	<b>Среднее значение удельного показателя стоимости аренды, руб/м<sup>2</sup>/мес</b>
1	комм	63,2
2	пром	24,8
3	с/х	0,10

Диаграмма 11



Стоит отметить, что, как и прежде, значительную долю в данном сегменте представляет государство.<sup>17</sup>

*Вывод: Медленное развитие рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдаем с 2014 года. Прогнозы общеэкономического роста позволяют надеяться на его дальнейшее поступательное развитие.*

### 3.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Под экологическими факторами в контексте оценки недвижимости понимается совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости. Экологические факторы при оценке недвижимости необходимо рассматривать как ее метаинфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. В свою очередь, ценность этой метаинфраструктуры, принимая стоимостную (денежную) форму, определяет вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. При этом вклад экологической метаинфраструктуры в стоимость объекта недвижимости может быть как позитивным, так и негативным. Район расположения объекта оценки не влияет на стоимость объекта оценки.

**Выводы: итоги социально-экономической ситуации в Тульской области в целом, говорят о незначительном спаде в отдельных отраслях. Политические, экономические, социальные, экологические факторы стабильны.**

<sup>17</sup> [Информация о текущих торгах по продаже \(по продаже права на заключение договора аренды\) земельных участков, проводимых специализированным государственным учреждением при правительстве Тульской области «Фонд имущества Тульской области»](#)

### **3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки**

В виду, того, что информация по совершенным сделкам как правило закрытая, оценщик не обнаружил информацию о ценах сделок с объектами недвижимости, относящимся к одному сегменту рынка недвижимости с объектом оценки.

### **3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости<sup>18</sup>**

#### **Спрос и предложение на рынке объекта недвижимости.**

В сегменте рынка объекта оценки преобладающим видом представления информации является предложение. Спрос фактически является пассивным видом формирования цены на рынке.

#### ***Факторы, влияющие на спрос.***

Покупатель практически никогда не знает, насколько выгодное или убыточное предложение для его бизнеса кроется за предложениями о продаже коммерческих объектов. При этом на этапе поиска каждый покупатель руководствуется самыми обобщенными характеристиками, которые и формируют спрос на рынке - цена, площадь, расположение в населенном пункте, физическое состояние. Чаще всего привлекают внимание объявления, где присутствует решение одной или сразу нескольких проблем для будущего бизнеса. Например, заинтересовавшись объявлением о продаже коммерческих объектов в черте города, покупатель рассчитывает снизить транспортные расходы, получить хороший рынок сбыта продукции, увеличить свои шансы в борьбе с конкурентами. Таким образом, можно сказать, что спросом пользуются объекты, имеющие развитую транспортную инфраструктуру и инженерные коммуникации - готовые линии водоснабжения, канализации, электрообеспечения, с хорошим физическим состоянием и т. д. Понятно, что любому предпринимателю, просматривающему предложения о продаже, хочется начать собственное дело не в "чистом поле", а в том районе, где уже есть подготовленная база для ведения бизнеса.

#### ***Факторы, влияющие на предложения.***

Перечислим основные факторы, влияющие на предложения объекта недвижимости.

1. Политические факторы: социально-экономическая направленность правительства; политика правительства, создание и использование правовой базы для функционирования рынка недвижимости; государственная политика регулирования развития промышленности, отраслей народного хозяйства, приватизации, налогообложения, социальной защиты и обеспечения населения, безопасности жизнедеятельности и экологии; наличие чрезвычайных факторов в регионах (наводнения, землетрясения, военные действия и др.).

2. Экономические факторы: темпы роста валового национального продукта; кредитно-денежные отношения, ипотека, залоговые отношения; темпы инфляции; доходы населения и покупательная способность; деловая активность и занятость населения; ценовая политика; налогообложение; наличие предприятий стройиндустрии и строительных организаций.

3. Социально-культурные факторы: структуризация населения по социальному составу, потребительским качествам, уровню доходов, обеспеченности жильем, социальными, культурными, общественными и бытовыми услугами; культурные, национальные традиции; уровень образования.

<sup>18</sup> [http://libraryno.ru/2-6-factory-sprosa-i-predlozheniya-na-rynke-nedvizhimosti-ocen\\_nedvig/](http://libraryno.ru/2-6-factory-sprosa-i-predlozheniya-na-rynke-nedvizhimosti-ocen_nedvig/)

4. Демографические факторы: численность и прирост населения; уровни рождаемости и смертности; плотность населения; миграционная политика; продолжительность жизни; половозрастной состав; наличие трудовых ресурсов, их качество; национальный состав; семейный состав; территориальное размещение населения.

5. Природно-географические факторы: климат; рельеф, ландшафт; природные условия; экологическая обстановка; наличие топливно-энергетических ресурсов; возможность стихийных бедствий.

6. Научно-технические факторы: уровень развития проектирования и наличие проектных организаций; уровень архитектурно-планировочных решений, применяемых в регионе; наличие предприятий промышленности, строительных организаций, материально-технических и топливно-энергетических ресурсов, транспортной инфраструктуры; состояние систем водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения.

В зависимости *от назначения объекта недвижимости*, рынок можно разделить на:

1. Производственно-складская недвижимость;
2. Офисно-торговая недвижимость;
3. Жилую недвижимость.

В зависимости *от характера полезности (способности приносить доход)* подразделяются:

1. Доходные;
2. Условно доходные;
3. Бездоходные.

В зависимости *от экономической активности регионов*:

1. Активные рынки;
2. Пассивные рынки.

**Выводы:** объект оценки, состоящий из офисного здания и земельного участка, относится по назначению – под офисно-торговую недвижимость, по характеру полезности - к доходной, по характеру экономической активности региона - к активному рынку.

### 3.5. Анализ рынка объекта оценки

**Анализ конкурирующего предложения.** При анализе рынка мы составили перечень существующих и конкурирующих объектов недвижимости с указанием ценообразующих факторов непосредственно для объекта оценки.

В ходе изучения рынка предложений нами выявлено рассмотрено 25 объявлений о продаже объектов торгово-офисного назначения. По результатам проведенной выборки, для оценки нами отобраны следующие объекты-аналоги для объекта оценки, наиболее близкие по местоположению и площади.

Таблица 23. Перечень нежилых зданий офисно-торгового назначения на вторичном рынке

Характеристики объекта	1 объект	2 объект	3 объект
Тип объекта	торговое здание	офисное здание	торговое здание
Адрес местоположения	г. Тула, Павшинский мост, 2	г. Тула, ул. Ф-Энгельса, 53	г. Тула, ул. Ф-Смирнова, 5к2
Ссылка на источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskaya/nedvizhimost-na-prodazhu-tula-178211233">https://www.domofond.ru/kommercheskaya/nedvizhimost-na-prodazhu-tula-178211233</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskaya/nedvizhimost-na-prodazhu-tula-1179210775">https://www.domofond.ru/kommercheskaya/nedvizhimost-na-prodazhu-tula-1179210775</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskaya/nedvizhimost-na-prodazhu-tula-1608104889">https://www.domofond.ru/kommercheskaya/nedvizhimost-na-prodazhu-tula-1608104889</a>
Цена предложения на рынке, руб. с НДС	95 200 000	50 000 000	30 000 000
Площадь здания, кв.м.	3 608	1 270	700
Цена 1 кв.м./руб.	26 386	39 370	42 857
Время продажи	сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.
Условия рынка (скидка на торг)	торг уместен	торг уместен	торг уместен
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность
Местоположение в населенном пункте	центр административного района города	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр
Этаж	1 этаж - 2102 кв.м., 2 и выше - 1506 кв.м.	1 этаж - 423,3 кв.м., 2 и выше - 846,7 кв.м.	1 этаж - 700 кв.м.
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние

Изучая рынок сегмента объекта оценки, получены следующие данные: стоимость 1 кв.м. составляет от 26 386 до 42 857 рублей.

Выявлены следующие факторы, влияющие на цену объекта недвижимости:

- 1) скидка на торг;
- 2) площадь здания;
- 3) этаж;
- 4) физическое состояние;
- 5) местоположение в населенном пункте;
- 6) состояние отделки

#### Определение влияния ценообразующих факторов

##### 1. Условия рынка (скидка на торг)

При заключении договора купли-продажи цена предложения недвижимости, как правило, снижается в результате переговоров. Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения, исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Скидка на уторговывание для офисно-торговой недвижимости для активного рынка определена по данным справочника оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов – корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода». Диапазон значений скидки на торг представлен в следующей таблице.

Таблица 24. Определение скидки на торг для офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

При отсутствии торга в случае использования информации о сделке или стартовой цены на аукционе, значение корректировки равно 0%. Диапазон ценообразующего фактора скидка на торг составляет (-10,8)% до 0%.

## 2. Площадь.

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру объекты, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Диапазон значений данного ценообразующего фактора определен по справочнику оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов – корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода»..



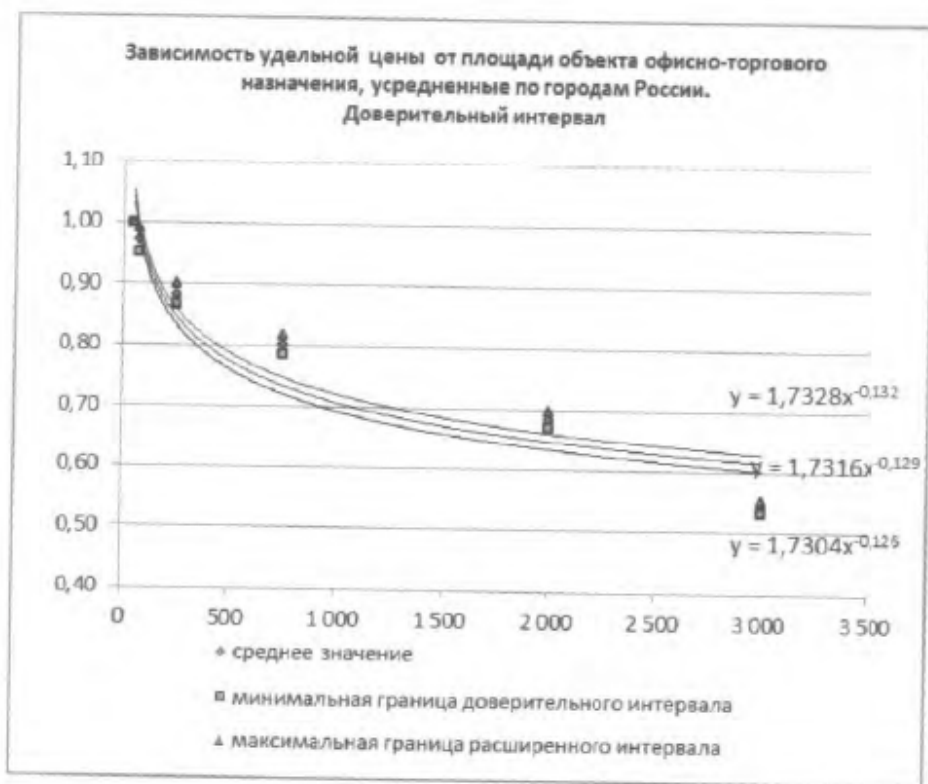


Рис. 48<sup>12</sup>

### 3. Местоположение в населенном пункте

Диапазон значений данного ценообразующего фактора определен по справочнику оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов – корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода» (см. след. таблицу.).

Таблица 25. Определение ценообразующего фактора – статус населенного пункта

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Диапазон ценообразующего фактора составляет в коэффициентах от 0,48 до 2,08=1/0,48 или от (-52%) до 108%.

#### 4. Физическое состояние объекта

Данный ЦОФ учитывает разницу в физическом состоянии объектов оценки по сравнению с физическим состоянием объектов аналогов. Диапазон значений ценообразующего фактора – физическое состояние объекта определен по данным справочника оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов – корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода», см. след. таблицу.

Таблица 26. Определение значений ценообразующего фактора – физическое состояние объекта

Цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
Объект оценки	хорошее	1	1,22	1,72
	удовлетворительно	0,82	1	1,41
	неудовлетворительно	0,58	0,71	1

Диапазон ценообразующего фактора – физическое состояние объекта составляет от 0,58 до 1,72 или в процентном выражении (-42%) до 72%.

### 5. Состояние отделки

Цена предложения выставленных на продажу объектов недвижимости зависит от состояния отделки.

Диапазон значений ценообразующего фактора – состояние отделки определен по данным справочника оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов – корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода».

В следующей таблице определены усредненные показатели ценообразующего фактора – состояние отделки.

Таблица 27. **Отношения цен объектов в зависимости от состояния отделки**

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		без отделки/требуется замены	требуется косметического ремонта	хорошее	отделка «Люкс»
Объект оценки	без отделки/требуется замены	1	0,92	0,79	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	хорошее	1,27	1,16	1	0,81
	отделка «Люкс»	1,56	1,43	1,23	1

Диапазон ценообразующего фактора – состояние отделки составляет от 0,64 до 1,56 или в процентном выражении (-36%) до 56%.

### 6. Этаж

Здание — разновидность наземного строительного сооружения с помещениями, созданного в результате строительной деятельности в целях осуществления определенных потребительских функций, таких как проживание (жилище), хозяйственная, или иная деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных<sup>19</sup>.

Этажность зданий влияет на их цену, цену и величину арендных ставок помещений в них.

Диапазон значений ценообразующего фактора – этажность определен по данным справочника оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2017г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Данные значения применимы и к зданию целиком.

В следующей таблице определены усредненные показатели ценообразующего фактора – этаж.

Таблица 28. **Отношения цен объектов в зависимости от этажа**

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
Объект оценки	1 этаж	1	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1	1,06	1,17
	Цоколь	0,80	0,94	1	1,10

<sup>19</sup> СНИП 10-01-94. Система нормативных документов в строительстве. Основные положения. Приложение А;

Подвал	0,73	0,86	0,91	1
--------	------	------	------	---

Исходя из данных предыдущей таблицы диапазон значений ценообразующего фактора – этаж колеблется от 0,73 до 1,37 или в процентном выражении от (-27) % до 37%.

***Анализ ликвидности оцениваемого имущества.***

Объект оценки на дату оценки эксплуатируется по назначению. Оборудован всеми необходимыми коммуникациями. Ликвидность оцениваемого имущества средняя. Потенциальными покупателями являются юридические и физические лица, осуществляющие хозяйственную деятельность. Нормальный срок экспозиции составляет - 6 месяцев.

***Анализ состава прав***

Собственником объекта оценки является ООО «Генезис-Рус».

***Общие выводы или анализ равновесия.***

*Существующий и потенциальный спрос на объекты недвижимости устойчивый. Конкурентоспособность объекта оценки и вероятность реализации на сегодняшний день и в среднесрочной перспективе также существует.*

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичных объектов недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка (или стоимость прав на его аренду). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка (или прав его аренды) в предположении, что он не застроен;
- определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из суммарной стоимости строительства и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;
- определение предпринимательской прибыли застройщика и прибавление ее к остаточной стоимости улучшений.
- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка (или прав его аренды).

### 4.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена помещений, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации или дисконтирования.

Метод капитализации доходов позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости приносящего доход объекта.

#### **4.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Подход сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, местоположению.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости предпринимается сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложений продаж сопоставимых объектов, определение их физических характеристик.

В рамках сравнительного подхода применяются:

метод сравнения (продаж),

метод выделения,

метод распределения.

В данном случае мы будем использовать метод сравнения продаж.

##### **4.3.1 Определение рыночной стоимости методом сравнения продаж**

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, местоположению.

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости предпринимается сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложений продаж сопоставимых объектов, определение их физических характеристик.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж:

При использовании данного метода оценщику следует предпринять пять шагов:

1. Изучить рынок и выбрать среду продаж и листингов (предложения на продажу), т.е. объекты оценки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым. Как правило, наиболее актуальные и сходные продажи служат лучшими показателями стоимости оцениваемого объекта.

2. Собрать и проверить информацию по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, о дате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых особых условиях сделки.

3. Проанализировать и сравнить каждый объект с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.

4. Скорректировать цены продаж или запрашиваемые (листинговые) цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа или других методов.

5. Согласовывать скорректированные цены сопоставимых объектов и придти к показателю стоимости оцениваемого объекта.

#### ПРОВЕРКА ДАННЫХ

Каждая сопоставимая продажа проверена. Ни продавец, ни покупатель не действовали в условиях финансового давления, являются независимыми друг от друга сторонами.

Сравнение продаж, предложений и листингов обеспечивает основу для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта.

После того, как все элементы сравнения между сопоставимыми продажами и объектом оценки описаны в отчете, мы их анализируем и вносим поправки в цены продаж для того, чтобы отразить процентную величину отмеченных различий.

Если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка. Когда сопоставимая продажа хуже оцениваемой, в ее цену вносится положительная поправка.

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков - аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.
- В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:
  - местоположение и окружение;
  - целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
  - физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
  - транспортная доступность;
  - доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).
- Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
- Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.
- При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.
- Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.
- Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:
- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот. По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.



Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_O = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

Формула.(1)

где  $k$  – количество аналогов,

$C_O$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

$C_{oi}$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога

$W_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки

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

Формула (2)

$$C_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta Ц_{ij}$$

где  $Ц_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

$\Delta Ц_{ij}$  – корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

## ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ ПОПРАВОК

Одно из преимуществ положительных и отрицательных рублевых поправок состоит в том, что неважно, в какой последовательности они вносятся. Результат всегда будет тем же самым.

Когда вносятся процентные поправки, их последовательность скажется на результате, и поэтому в этом случае она важна.

**Финансовые условия.** Эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости

**Условия продажи.** Они отражают разницу между фактической ценой продажи сопоставимой недвижимости и ее вероятной ценой продажи в том случае, если бы эта сделка между независимыми, никак не связанными друг с другом сторонами, имела бы место в текущий момент.

**Рыночные условия.** Поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты оценки.

**Местоположение.** Местоположение является важным фактором, определяющим его стоимость. Учет любого различия в стоимости из-за местоположения сопоставимой продажи и оцениваемого объекта требует внесения поправки.

**Физические характеристики.** Часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках.

Независимо от того, какая поправка выбрана первой, она умножается на цену продажи сопоставимой продажи для получения цены, скорректированной по данной характеристике. Следующая поправка умножается на первую скорректированную цену, а не на первоначальную указанную. Эта последовательность действий продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

**Классификация и суть поправок<sup>20</sup>.**

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, что отражено ниже на рисунке.



Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки:

а) денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта.

К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

**Виды и величины корректировок смотреть - анализ рынка-ценообразующие факторы.**

Исходя из аналогов продаж, ведем расчет имущества, считая, что идет целевая продажа.

<sup>20</sup> Информационный бизнес-портал [www. market-pages.ru](http://www.market-pages.ru)

Таблица 29. Определение рыночной стоимости объекта – Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: 1748,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 71:30:050101:176. Адрес (местоположение): Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4 и объекта – Земельный участок, кадастровый номер 71:30:050101:98, площадью 1076 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: нежилое здание административного назначения. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4 методом сравнения продаж

Характеристики объекта	Оцениваемый объект	Объекты аналоги		
		1 объект	2 объект	3 объект
тип объекта	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: 1748,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 71:30:050101:176. и Земельный участок, кадастровый номер 71:30:050101:98, площадью 1076 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: нежилое здание административного назначения.	торговое здание	офисное здание	торговое здание
адрес местоположения	Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4	г. Тула, Павшинский мост, 2	г. Тула, ул. Ф-Энгельса, 53	г. Тула, ул. Ф-Смирнова, 5к2
Ссылки на источник информации		<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-178211233">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-178211233</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-1179210775">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-1179210775</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-1608104889">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-1608104889</a>
Цена предложения на рынке, руб., с учетом земельного участка, с НДС		95 200 000	50 000 000	30 000 000
Площадь здания, кв.м.	1 748,6	3 608	1 270	700
Цена 1 кв.м./руб.		26 386	39 370	42 857
Время продажи	сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		26 386	39 370	42 857
условия рынка (скидка на торг)	торг не уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен

Характеристики объекта	Оцениваемый объект	Объекты аналоги		
		1 объект	2 объект	3 объект
Корректировки:		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Обоснование корректировки:	Корректировка определена для всех объектов аналогов в размере (-10,3%), как среднее значение ценообразующего фактора для активного рынка			
Скорректированная стоимость, руб.		23 668	35 315	38 443
<b>Местонахождение в пределах города</b>	культурный и исторический центр города	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр
<i>Корректировки:</i>		0%	0%	0%
Обоснование корректировки:	объект оценки и все аналоги расположены в культурном и историческом центре города. Корректировка составляет 0%.			
Скорректированная стоимость, руб.		23668	35315	38443
Этаж	1 этаж - 582,9 кв.м., 2 и выше - 1165,7 кв.м.	1 этаж - 2102 кв.м., 2 и выше - 1506 кв.м.	1 этаж - 423,3 кв.м., 2 и выше - 846,7 кв.м.	1 этаж - 700 кв.м.
Корректировки:		-4%	0%	-10%
Обоснование корректировки:	Корректировка рассчитывается как отношение коэффициентов этажности, полученных для оцениваемого объекта и аналогов. Например, для аналога 1 корректировка составит: $((582,9*1+1165,7*0,85)/1748,6)/((2102*1+1506*0,85)/3608)-1=-0,04$ (-4%). Аналогично рассчитываются поправки для остальных аналогов			
Скорректированная стоимость, руб.		22721	35315	34599
площадь, кв.м.	1748,60	3608,00	1270,00	700,00
Корректировки:		10%	-4%	-11%
Обоснование корректировки:	Корректировка на площадь введена согласно рис. 48 справочника оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов – корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода», для аналога 1 в размере 10%, для аналога 2 в размере -4%, для аналога 3 в размере -11%.			
Скорректированная стоимость, руб.		22721	35315	34599
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировки:		0%	0%	0%
Обоснование корректировки:	Оцениваемый объект и объекты аналоги в хорошем физическом состоянии. корректировка для всех аналогов составляет 0%.			
Скорректированная стоимость, руб.		22721	35315	34599
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировки:		0%	0%	0%
Обоснование корректировки:	Оцениваемый объект и объекты аналоги с отделкой в среднем состоянии. Корректировка для всех аналогов составляет 0%.			
Скорректированная стоимость, руб.		22721	35315	34599
<b>Скорректированная</b>	<b>29 900</b>			

Характеристики объекта	Оцениваемый объект	Объекты аналоги		
		1 объект	2 объект	3 объект
стоимость, руб./ 1 кв.м., с учетом стоимости земельного участка, с НДС				
Рыночная стоимость, руб. с учетом стоимости земельного участка, с НДС	52 283 000			

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов – Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: 1748,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 71:30:050101:176. Адрес (местоположение): Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4 и Земельный участок, кадастровый номер 71:30:050101:98, площадью 1076 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: нежилое здание административного назначения. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4, определенная методом сравнения продаж составляет:

**52 283 000 (Пятьдесят два миллиона двести восемьдесят три тысячи) рублей с НДС**

### 4.3.2 Определение рыночной стоимости методом капитализации

Доходный подход позволяет провести прямую оценку стоимости предприятия, в зависимости от ожидаемых в будущем доходов.

Он предусматривает:

- анализ и прогнозирование валовых доходов;
- анализ и прогнозирование расходов;
- анализ и прогнозирование инвестиций;
- расчет денежного потока за один год;
- выбор ставки капитализации;
- расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

#### Движение денежных средств

Движение денежных средств для объектов недвижимости имеет четыре уровня дохода.

**Первый (наивысший) уровень** – это потенциальный валовой доход, который предполагает, что все полезные площади объекта арендованы на целый год.

##### 1) Движение денежных средств

Движение денежных средств для объектов недвижимости имеет четыре уровня дохода.

**Первый (наивысший) уровень** – это потенциальный валовой доход, который предполагает, что все полезные площади объекта арендованы на целый год.

Для того чтобы определить валовой доход от сдачи в аренду объекта оценки, оценщик провел анализ рынка арендных плат офисно-торговых помещений в г. Тула, и сопоставление полученных данных с договорами аренды нежилых помещений размер арендной платы за пользование сданных в аренду площадей в соответствии с которыми составляет в среднем 467 руб./кв.м. Данный договор заключен сроком на 11 месяцев, однако в соответствии с информацией, содержащейся в объявлении <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-1179210775> арендная плата за объект торгово-офисного назначения в г. Тула составляет 433 руб./кв.м. в месяц. Для определения Годового дохода от сдачи помещений в аренду оценщик использовал ставку 433 руб./кв.м. (5196руб/кв.м./год) как более соответствующую рыночным условиям.

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website domofond.ru. The listing is for an office building in Tula. The main information displayed is a price of 50,000,000 RUB, 1250 m² of office space, and a monthly mortgage payment of 431,063 RUB. The location is Tula, Friderich Engels Street, 53. The listing includes a description of the building, its characteristics, and a Visa advertisement.

50 000 000 ₽  
В ипотеку за 431 063 РУБ./мес.

Офис, 1250 м²  
Тула, улица Фридриха Энгельса, 53, Центральный, Тула, Тульская область

В избранное  
Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

Предлагается в продажу офисное здание в центре города Тула

Здание расположено в самом центре города в непосредственной близости от пр.Ленина (в 3-х минутах от Тульского Кремля), рядом расположен Тульский драматический театр, ТЦ «София» и ТЦ «Галакс». В непосредственной близости от остановки общественного транспорта.

Характеристика:

Здание представляет собой кирпичное 3-х этажное здание. Общая площадь 1270 кв.м., площадь земельного участка 682 кв.м.

Здание полностью отремонтировано (2013 году проводился капитальный ремонт). Пожарная и охранная сигнализация. Помещения на 100% сданы в аренду собираемость 550 000 руб.).

Все коммуникации центральные.

МЫ СОБРАЛИ САМОЕ НЕОБХОДИМОЕ  
Держателям премиальных карт Visa

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

**Второй уровень** - действительный валовой доход рассчитывается путем вычета потерь от недозагрузки площадей и недосбора арендной платы.

Валовой доход от сдачи в аренду площадей здания рассчитан на основе данных реально заключенных договоров аренды, и уже включает в себе процент недозагрузки площадей. Уровень недозагрузки площадей определен согласно справочнику оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов – текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»:

### 2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

**Третий уровень** – чистый операционный доход показывает величину реально полученного дохода за вычетом текущих операционных расходов, которые складываются из следующих расходов.

*К постоянным операционным* расходам относят расходы, которые не зависят от степени загрузки объекта. Обычно это налоги на недвижимость, некоторые эксплуатационные расходы, страховка объекта, а также резервы.

*Переменные операционные расходы* зависят от загрузки площадей и включают расходы на пожарную охрану и обеспечение безопасности, расходы на управление и т.д. и определяются в основном в процентном отношении к потенциальному валовому доходу.

Уровень операционных расходов определен согласно справочнику оценщика Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1893-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2019-goda>):

#### Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.07.2019 г.\)](#)

- доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,36	0,27
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,20	0,35	0,27
3	Складские помещения и здания	0,14	0,29	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,10	0,37	0,22

В наших расчетах принято, что собственник получает доходы от сдачи в аренду в конце каждого месяца. Таким образом, дисконтирование денежных потоков произведено по следующей формуле:

$$PV = \frac{ЧВД}{r}, \text{ Формула (4) где}$$

PV - текущая стоимость будущих доходов;

ЧВД – чистый валовой доход, руб.

г - ставка капитализации, %;

**Четвертый уровень** – определение ставки капитализации

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Уровень недозагрузки площадей определен согласно справочнику оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов – текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»:

### 5.1. Текущая доходность на активном рынке

#### 5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

**Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Результаты расчеты рыночной стоимости оцениваемого объекта представлены в следующей таблице.

Таблица 30. **Определение рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации**

номер строки	Описание последовательности этапов доходного подхода	Итого
стр.1	Площадь помещений, сданных в аренду, кв.м.	1748,6
стр.2	Арендная ставка, руб./кв. м помещений в год , руб.	5196,00
стр.3	<b>Потенциальный валовый доход руб., стр.1*стр.2</b>	<b>9 085 726</b>
стр.4	Допуск на недозагруженность площадей	0,879
стр.5	<b>Действительный валовый доход, руб., (стр.3/стр.4)</b>	<b>7 986 353</b>
стр.6	Операционные расходы, руб. (27%)	2 156 315
стр.7	<b>Чистый операционный доход, руб., (стр.5-стр.6)</b>	<b>5 830 038</b>
стр.8	Ставка капитализации, %	11,5%





стр.9	<i>Рыночная стоимость, с учетом стоимости земельного участка, руб. стр.7/стр.8</i>	<i>50 696 000</i>
-------	--	-------------------

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов – Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: 1748,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 71:30:050101:176. Адрес (местоположение): Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4 и Земельный участок, кадастровый номер 71:30:050101:98, площадью 1076 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: нежилое здание административного назначения. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4, определенная методом капитализации составляет:

**50 696 000 (Пятьдесят миллионов шестьсот девяносто шесть тысяч) рублей с НДС**

### 4.3.3 Статус «объект культурного наследия»

Согласно Охранного обязательства, видом ограничения прав и обременения объекта оценки является «Объект культурного наследия».

Стоимость зданий - памятников культурного наследия формируется за счет:

- стоимости материального носителя;
- стоимости вклада НМА (нематериального актива) в носитель.

Стоимость материального носителя, в рамках сравнительного подхода, определена в размере 52 283 000 рублей.

Заказчиком предоставлены следующие копии документов (в части статуса «объект культурного наследия»):

- Охранное обязательство № б/н от 04.12.2015г.;

Предметом охраны объекта культурного наследия «Жилой дом XVIII в.», расположенного по адресу: г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4.

<sup>21</sup>Фактически удорожание или удешевление объекта культурного наследия по сравнению с объектами, не имеющими такой статус, определяется положительной или отрицательной разницей между двумя величинами:

$$\Delta = C_{п} - C_{сс} \text{ Формула (2)}$$

Где:

$C_{п}$  – стоимость престижности;

$C_{сс}$  – стоимость сервитута (обязательств).

Определим стоимость престижности, согласно исследованиям Яскевича Е.Е. (Теория и практика оценки зданий - памятников культурного наследия// ООО «НПНЦО»):

Таблица 31. Диапазоны стоимости престижности.

№ п/п	Степень престижности владения объектом – памятником	Диапазоны стоимости объекта – памятника	Диапазоны стоимости престижности	Диапазоны баллов престижности
1	Отсутствие престижности	$C = C_{аз} - PV (C_{спец} - C_0)$ Здание памятник может быть продано по стоимости аналога-заместителя за вычетом приведенных дополнительных расходов, связанных с сервитутом	- PV (C <sub>спец</sub> – C <sub>0</sub> )	0 - 2
2	Появление реальной минимальной	$C = C_{аз}$ Здание памятник может	0	3 - 4

<sup>21</sup> Яскевич Е. Е. Теория и практика оценки зданий - памятников культурного наследия// ООО «НПНЦО» (<http://срса.ru/Publications/021/>)

№ п/п	Степень престижности владения объектом – памятником	Диапазоны стоимости объекта – памятника	Диапазоны стоимости престижности	Диапазоны баллов престижности
	престижности (Стоимость престижности больше нуля)	быть продано по стоимости аналога-заместителя		
3	Появление инвестиционной привлекательности и престижности (Стоимость престижности низкая)	$C > C_{аз}$ Здание – памятник может быть продано выше стоимости аналога – заместителя на 20...30 %.	$0,2...0,3 * C_{аз}$	5 - 6
4	Привлекательность и престижность на уровне более высокой стоимости по классу зданий ( $C_{бв}$ ) (Стоимость престижности средняя)	$C = C_{бв}$ Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя более высокого класса	Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания – памятника и средней стоимостью более высокого класса (например, Скласса «В» – Скласса «С»)	7 - 8
5	Привлекательность и престижность на уровне максимальной стоимости по классу зданий ( $C_{макс}$ ) (Стоимость престижности высокая)	$C = C_{макс}$ Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя самого высокого класса	Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания – памятника и средней стоимостью самого высокого класса (например, Скласса «А» – Скласса «С»)	9 - 10
6	Привлекательность и престижность более высокого уровня (Стоимость престижности максимальная)	$C > C_{макс}$ Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя самого высокого класса с повышающим коэффициентом 1,2...1,3	Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания – памятника и средней	11 - 12

№ п/п	Степень престижности владения объектом – памятником	Диапазоны стоимости объекта – памятника	Диапазоны стоимости престижности	Диапазоны баллов престижности
			стоимостью более высокого класса с повышающими коэффициентами 1,2...1,3 (например, 1,2*Скласса «А» – Скласса «С»)	

Где:

**С** – стоимость здания – памятника культурного наследия (с ЗУ);

**Саз** – стоимость альтернативной покупки аналогичного по функциональному назначению объекта, не являющегося памятником в аналогичном классе;

**PV (Сспец – Со)** – приведенные дополнительные эксплуатационные затраты;

**Сспец** – стоимость ремонтно – реставрационных работ;

**Со** – стоимость обычных ремонтных работ надлежащего класса;

**Сбв** - стоимость альтернативной покупки аналогичного по функциональному назначению объекта, не являющегося памятником, но более высокого класса (на один класс выше);

**Смакс** – максимальная стоимость зданий – аналогов, не являющихся памятниками культурного наследия в классе «А».

Понять, к какой группе в каждой конкретной ситуации следует отнести объект культурного наследия можно с учетом следующей таблицы.

Таблица 32. Основные учитываемые факторы влияния при определении величины стоимости престижности.

№ п/п	Факторы, влияющие на стоимость престижности	Параметры оцениваемого объекта	Балл
1	Значение НМА, связанного с объектом	Большое / Среднее / Малое	2 / 1 / 0
2	Степень замещения первоначальных конструктивных элементов	Нет / Малое / Большое	2 / 1 / 0
3	Местоположение	Центр города/Окраина/Периферия	2 / 1 / 0
4	Ликвидность	Высокая / Средняя / Низкая	2 / 1 / 0
5	Совпадение НЭИ ЗУ с функциональным назначением здания	Совпадение / Близкое совпадение / Не совпадение	2 / 1 / 0
6	Наличие функциональных износов по классу здания	Нет / Небольшие / Большие	2 / 1 / 0
<b>ИТОГО сумма баллов</b>			<b>12 / 6 / 0</b>

Произведем подсчет баллов фактора престижности объекта оценки.

Таблица 33. Оценка фактора престижности объекта оценки.

№ п/п	Факторы, влияющие на стоимость престижности	Параметры оцениваемого объекта	Балл	Оценка факторов	Количество баллов
1	Значение НМА, связанного с объектом	Большое / Среднее / Малое	2 / 1 / 0	<b>Среднее</b> (объект культурного наследия регионального значения)	1
2	Степень замещения первоначальных конструктивных элементов	Нет / Малое / Большое	2 / 1 / 0	<b>Большое</b> (ремонт/перепланировки)	0
3	Местоположение	Центр города / Окраина / Периферия	2 / 1 / 0	данный фактор не учитывается, так как он учтен при расчете рыночной стоимости материального носителя	-
4	Ликвидность	Высокая / Средняя / Низкая	2 / 1 / 0	<b>Средняя</b> (учитывая местоположение, состояние и значение НМА)	1
5	Совпадение НЭИ ЗУ с функциональным назначением здания	Совпадение / Близкое совпадение / Не совпадение	2 / 1 / 0	<b>Близкое</b> (функциональное назначение здания – нежилое здание, фактическое использование здания – офис, разрешенное использование земельного участка - нежилое здание административного назначения)	1
6	Наличие функциональных износов по классу здания	Нет / Небольшие / Большие	2 / 1 / 0	<b>Небольшое</b> (здание не соответствует современным стандартам офисных зданий)	1
<b>ИТОГО сумма баллов</b>					<b>4</b>

Таким образом, на основании произведенного расчета можно утверждать, что степень престижности, формируемой статусом объектом культурного наследия, у объекта оценки минимальная.

Это говорит о том, что Объект – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя, то есть стоимость престижности такого объекта составляет 0.

Таким образом, значение  $S_{п}$  равно 0.

Второй компонент включает учет фактора сервитута, формируемого статус подобного объекта. Сервитут - обязанность, обязательство, повинность, особый вид вещного права,

закрывающийся в праве пользования чужой вещью или ограничивает ее собственника в установленных пределах. Фактор сервитута в отношении объектов культурного наследия формируется их статусом и документально оформляется охранным обязательством.

Согласно охранным обязательствам необходимо поддержание используемых помещений в нормальном эксплуатационном состоянии».

Помещение используется как коммерческое (офисное), состояние отделки помещения (объекта оценки) – хорошее, следовательно, помещение поддерживалось в нормальном эксплуатационном состоянии.

Таким образом, значение  $S_{сс}$  равно 0.

Используя вышеприведенную формулу, получим значение  $\Delta$ , равное 0 (0 - 0).

## 5. Согласование результатов

Описанными выше различными методами в рамках сравнительного и затратного и доходного подходов, оценщику удалось найти два ориентира рыночной стоимости оцениваемого имущества. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем три приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке имущества, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002г.

Для расчета весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу три вида баллов в соответствии с тремя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- на основе весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Таблица 34. Определение весов для согласования результатов

	Подходы		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
Критерий	Баллы		
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	5	0
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	5	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	5	5	0
Итого суммы баллов	15	15	0
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	30		
<b>Вес подхода округленно, %</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>

Результаты согласования представлены в следующей таблице:

Таблица 20. Согласование результатов

Наименование объекта	Стоимость, полученная запрагным подходом, руб., с НДС	Удельный вес	Стоимость, полученная сравнительным подходом руб., с НДС	Удельный вес	Стоимость, полученная доходным подходом руб., с НДС	Удельный вес	Рыночная стоимость с НДС, руб., (Земельные участки без учета НДС).																				
Единый объект недвижимости, включающий в себя: Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: 1748,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 71:30:050101:176. Адрес (местоположение): Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4, Земельный участок, кадастровый номер 71:30:050101:98, площадью 1076 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: нежилое здание административного назначения. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4	Не применялся	0	52 283 000	0,5	50 696 000	0,5	51 490 000																				
Итоговая величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, руб., с НДС							51 490 000																				
<p><b>Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН (единого объекта недвижимости)</b></p> <p>Согласно статистическим исследованиям, проведенным специалистами ассоциации развития рынка недвижимости «Статриэлт» (<a href="https://statrielt.ru/">https://statrielt.ru/</a>) доля стоимости земельного участка в ЕОН торговых, офисных и других общественных зданий составляет в среднем 0,17 или 17%.</p> <p><b>Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.07.2019 года</b></p> <p>Категория: <a href="#">Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2019 г.)</a></p> <p><b>Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости</b></p> <p>Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Назначение объектов, расположенных на участках</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями</td> <td>0,11</td> <td>0,23</td> <td>0,17</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на <b>плотно застроенных особо ценных землях</b>, в том числе с пересеченной местностью</td> <td>0,14</td> <td>0,39</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями</td> <td>0,08</td> <td>0,22</td> <td>0,16</td> </tr> </tbody> </table>							№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,23	0,17	2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на <b>плотно застроенных особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,39	0,25	3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,22	0,16	8 753 000
№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																							
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,23	0,17																							
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на <b>плотно застроенных особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,39	0,25																							
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,22	0,16																							
Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: 1748,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 71:30:050101:176. Адрес (местоположение):							42 737 000																				





Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4

Таким образом,

*Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, составит:*

**51 490 000 (пятьдесят один миллион четыреста девяносто тысяч) рублей, в т.ч.:**

Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: 1748,6 кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 0. Кадастровый номер: 71:30:050101:176. Адрес (местоположение): Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4	42 737 000
Земельный участок, кадастровый номер 71:30:050101:98, площадью 1076 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: нежилое здание административного назначения. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, г. Тула, Центральный р-он, пер. Черниковский, д. 4	8 753 000

Оценщик \_\_\_\_\_

Селезнев С.А.

# приложение А

## Материалы фотофиксации











# **приложение Б**

## **Документы Оценщика**





## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-527-089190/18

«18» декабря 2018

г. Тамбов

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью "Тамбов-Альянс"**  
Юридический адрес: Россия, 392023, Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Андреевская, д. 24.  
Телефон: 8 (4752) 70-31-82
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» января 2019 года по «31» декабря 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (пять миллионов) рублей**  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300,00 (шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «28» декабря 2018 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «17» мая 2011 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

Страхователь

1

Страховщик

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

#### 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

#### 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

#### 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

#### 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

#### 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

#### 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО "Тамбов-Альянс"

От Страхователя: \_\_\_\_\_  
(Полтораченко П.П., директор. Действует на основании Устава).  
ФИО, должность, основание полномочий



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Блинов Д.В., начальник отдела корпоративного страхования филиала СПАО "Ингосстрах" в Тамбовской области, доверенность № 6510880-527/18 от 07.12.2018 г.)  
ФИО, должность, основание полномочий





# СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

ПОЛИС № 8519GL0180

## страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

г. Тамбов

"19" февраля 2019г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", лице директора Тамбовского филиала Иванисова Михаила Леонидовича, действующего на основании доверенности № Ф-572/18 от 19.10.2018г., и Селезнев Сергей Анатольевич, именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны, на основании Заявления на страхование от "19" февраля 2019г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. <b>Объект страхования</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом: Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков». (полное наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Страхователь)
2. <b>Выгодоприобретатели</b>	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. <b>Страховые случаи</b>	3.1. Страховым случаем является 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. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
4. <b>Срок действия договора страхования</b>	Договор страхования вступает в силу с «04» марта 2019 года и действует по «03» марта 2020 года. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия (или ее первый взнос при уплате в рассрочку) не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается незаключенным.
5. <b>Страховая сумма: - размер - порядок установления</b>	300 000,00 рубля ( Триста тысяч рублей 00 копеек ) Порядок установления – на срок страхования ("агрегатная")
6. <b>Лимиты ответственности</b>	не установлен.
7. <b>Страховая премия (размер) Порядок уплаты:</b>	650,00 рубля ( Шестьсот пятьдесят рублей 00 копеек ). <input checked="" type="checkbox"/> единовременно <input type="checkbox"/> в рассрочку
8. <b>Страховые выплаты</b>	В соответствии с Правилами
9. <b>Внесение изменений и прекращение договора страхования</b>	В соответствии с Правилами
10. <b>Прочие условия</b>	Нет.
11. <b>Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса</b>	1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Правила обязательны для сторон. 2. Заявление на страхование от "19" февраля 2019г.



Страховщик

Директор Тамбовского филиала

/ Иванисов М.Л. /

М.П.

Страхователь

Правила вручены Страхователю.

/Селезнев С.А. /

М.П.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Тамбов  
Одоевский  
восударственный  
университет  
имени Г.Р.Державина

# ДИПЛОМ

СОТЛИЧИЕМ

БВС 0903099

Решение

Государственной аттестационной комиссии

от 23 июля 2001 года

Сергею Анатольевичу

ПРИСУЖАЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

экономист  
по специальности  
«Финансы и кредит»



Председатель Государственной  
аттестационной комиссии

Рестор

МП



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер Б436 Б ИЮЛЯ 2001г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 876061

Настоящий диплом выдан *Сергею Анатольевичу*  
(фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с *01* декабря *2004* г. по *20* мая *2005* г.  
прошел(а) профессиональную подготовку в (на) *Московском*  
(наименование)  
*международном институте эконометрики,*  
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования  
*информатики, финансов и права*  
по *программе профессиональной переподготовки*  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)  
*«Оценка стоимости предприятия*  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)  
*(бизнеса)»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *20* мая *2005* г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Селезнева*  
(фамилия, имя, отчество)  
*Сергея Анатольевича*  
на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*  
(наименование)  
*стоимости предприятия (бизнеса)*

Город *Москва*



*[Signature]*  
Пресс-служба государственной  
аттестационной комиссии  
Ректор (Директор)

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *164*

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«16» января 2018 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 01028  
номер свидетельства

**Селезнев  
Сергей Анатольевич**

ИНН 682007978907

392501, Тамбовская область, Тамбовский район,  
д. Красненькая, ул. Заводская, д.116

Паспорт: 6802, 567730, выдан Управлением внутренних дел Октябрьского района  
г. Тамбова, 11.06.2002, код подразделения 682-016

является членом СРО Региональная  
ассоциация оценщиков и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации

Президент СРО РАО

К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д. 750 0171

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000615-1

« 09 » ноября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Селезневу Сергею Анатольевичу

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

от « 09 » ноября 20 17 г. № 21

Директор

А.С. Бункин

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

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004319-3

« 06 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка бизнеса»

выдан

Селезневу Сергею Анатольевичу

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

от « 06 » марта 2018 г. № 52

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 06 » марта 2021 г.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011776-2

« 10 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Селезневу Сергею Анатольевичу

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

от « 10 » мая 20 18 г. № 63

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » мая 20 21 г.

# приложение В

**Копии документов, предоставленных  
Заказчиком**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Здание</b>		
Лист № <u>1</u> / Раздела <u>1</u> /	Всего листов раздела <u>1</u> /	Всего листов выписки: <u>3</u>
<small>(один объект недвижимости)</small>		
17.06.2019		
Кадастровый номер:	71:30:050101:176	

Номер кадастрового квартала:	71:30:050101
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 70:401:002:020021790, Кадастровый номер: 71:30:050101:0048:70:401:002:020021790
Адрес:	Тульская обл., г Тула, Центральный р-н, пер Черниковский, д 4
Площадь, м²:	1748,6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2009
Год завершения строительства:	2009
Кадастровая стоимость, руб.:	1287878,87
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:30:050101:98
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	71:30:050101:548, 71:30:050101:547
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Сособые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Федосеева Е. В.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР  
(полное наименование должности)  
Федосеева Е. В.  
(подпись, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 2  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Здание		(или объекта недвижимости)	
Лист № 1	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
17.06.2019		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		71:30:050101:176	
1. Владелец (правообладатель):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Генезис-Рус", ИНН: 7103507170, ОГРН: 1097154028091	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 71:30:050101:176-71/001/2019-19 от 17.06.2019	
3. Документы-основания:		Определение Арбитражного суда города Москвы от 08.08.2018 дата вступления в законную силу: 23.08.2018;	
		Определение Арбитражного суда города Москвы от 22.10.2018 дата вступления в законную силу: 04.02.2019;	
	3.1.	Акт приема-передачи имущества от 22.10.2015; Протокол Общего собрания Учредителей Непубличного акционерного общества "ГЕНЕЗИС-РУС" от 22.10.2015 №1; Соглашение об отступном от 19.07.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Аренда, Тульская область, г.Тула, Центральный район, пер. Черниковский, д.4, кадастровый номер: 71:30:050101:547, нежилое помещение II, назначение: нежилое, этаж мансарда №3, общая площадь 582, 5 кв.м	
дата государственной регистрации:		17.06.2019	
номер государственной регистрации:		71:30:050101:176-71/001/2019-21	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.09.2013 на 3 года	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Русский Стандарт Страхование", ИНН: 7703370086	
4. 4.1.1.		Договор аренды нежилого помещения от 21.12.2012, дата регистрации 03.09.2015, №71-71-01/118/2013-130;	
		Протокол Общего собрания Учредителей Непубличного акционерного общества "ГЕНЕЗИС-РУС" от 22.10.2015 №1;	
		Акт приема-передачи имущества от 22.10.2015;	
		Соглашение об отступном от 19.07.2017;	
		Акт приема-передачи недвижимого имущества (нежилого помещения) от 23.03.2018;	
		Решение о создании Общества с ограниченной ответственностью "СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС" от 21.02.2018;	
		Определение Арбитражного суда города Москвы от 22.10.2018 дата вступления в законную силу: 04.02.2019	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		Лица, ответственные за предоставление сведений о государственной регистрации недвижимости отсутствуют	
6. прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц:		Лица, ответственные за предоставление сведений о государственной регистрации недвижимости отсутствуют	
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		(или иное наименование должности)	
		Федосеева Е. В.	
		(подпись, печать)	



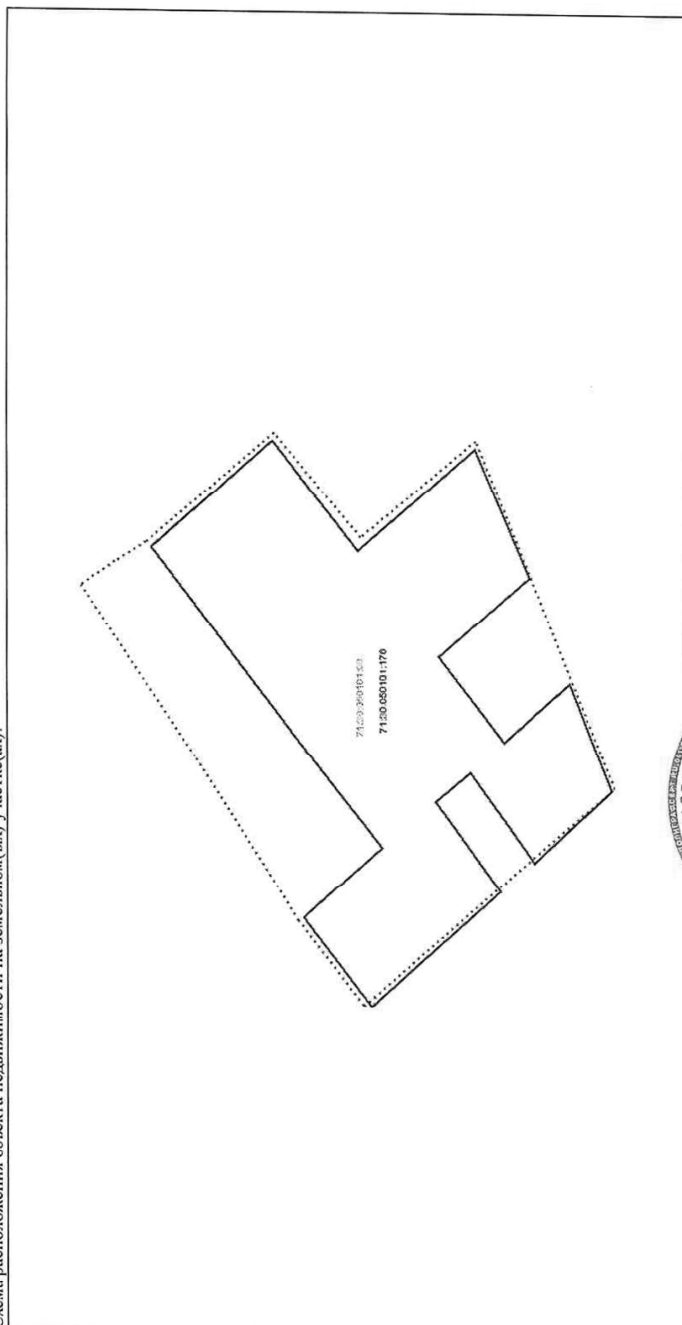
Раздел 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
Лист № 1	Раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
17.06.2019		Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	71:30-050101:176	

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



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	
(полное наименование должности)	
Федосеева Е. В.	
(подпись, фамилия)	



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

**Раздел 1**

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Земельный участок</b>			
Лист № <u>1</u> / Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов <u>3</u>	Всего листов выписки <u>3</u>
<b>17.06.2019</b>	(на объект недвижимости)		
Кадастровый номер:	<b>71:30:050101:98</b>		
Номер кадастрового квартала:	71:30:050101		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.10.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, г. Тула, р-н Центральный, пер. Черниковский, дом 4		
Площадь:	1076 +/- 1 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	1795359 80		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	71:30:050101:176		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	нежилое здание административного назначения		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Генезис-Рус"		
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР</b>	(полное наименование должности)		
			Федосеева Е. В.
			(подпись, фамилия)



**Раздел 2**  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

Земельный участок	
Лист № <u>1</u> / Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>
17.06.2019	Всего листов выписки: <u>3</u>
(вид объекта недвижимости)	
Кадастровый номер: <u>71-30-050101-98</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Генезис-Рус", ИНН: 7103507170, ОГРН: 1097154028091
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	<p>1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Генезис-Рус", ИНН: 7103507170, ОГРН: 1097154028091</p> <p>2.1. Собственность, № 71-30-050101-98-71/001/2019-21 от 17.06.2019</p> <p>Определение Арбитражного суда города Москвы от 08.08.2018 дата вступления в законную силу: 23.08.2018;</p> <p>Определение Арбитражного суда города Москвы от 22.10.2018 дата вступления в законную силу: 04.02.2019;</p> <p>3.1. законную силу: 04.02.2019;</p> <p>Акт приема-передачи имущества от 22.10.2015;</p> <p>Протокол Общего собрания Учредителей Непубличного акционерного общества "ГЕНЕЗИС-РУС" от 22.10.2015 №1</p>
3. Документы-основания:	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Сервитут, использование земельного участка, расположенного на землях поселений для эксплуатации нежилого здания административного назначения, общая площадь 1076кв.м, кадастровый № 71-30:05 01 01:0048, в целях строительства (прокладки), ремонта и эксплуатации государственных и муниципальных объектов инженерной инфраструктуры; обеспечение свободного доступа представителей государственного органа охраны памятников для научного обследования и контроля выполнения содержания памятника.
дата государственной регистрации:	17.06.2019
номер государственной регистрации:	71-30:(50101:98-71/001/2019-23
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Не определен
4.1.1. объект:	Публичный
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	
основание государственной регистрации:	<p>Постановление Главы г. Тулы от 02.03.2004 №359;</p> <p>Заявление Комитета по Управлению имуществом Управы г. Тулы от 03.06.2004;</p> <p>Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 20.10.2010 №7130/236/10-6426, выдавший орган: Федеральный государственный учреждением "Земельная кадастровая палата" по Тульской области;</p> <p>Определение Арбитражного суда г.Москвы, дело №А40-52511/15 от 21.05.2015 дата вступления в законную силу: 22.06.2015;</p> <p>Соглашение об отступном от 19.07.2017</p> <p>прочие ограничения от 30.12.2010 №71-71-01/030/2010-840 объект культурного наследия, Особенности, составляющие предмет охраны имущества как объекта культурного наследия, и обязательства по его сохранению, указаны в охранном обязательстве от 16.12.2010</p>
вид:	
дата государственной регистрации:	17.06.2019
номер государственной регистрации:	71-30:(50101:98-71/001/2019-25
4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 30.12.2010 на время нахождения указанного объекта культурного наследия у "Собственника"
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:	Охранное обязательство по выявленному объекту культурного наследия (памятнику археологии) от 16.12.2010; <p>Протокол Общего собрания Учредителей Непубличного акционерного общества</p>



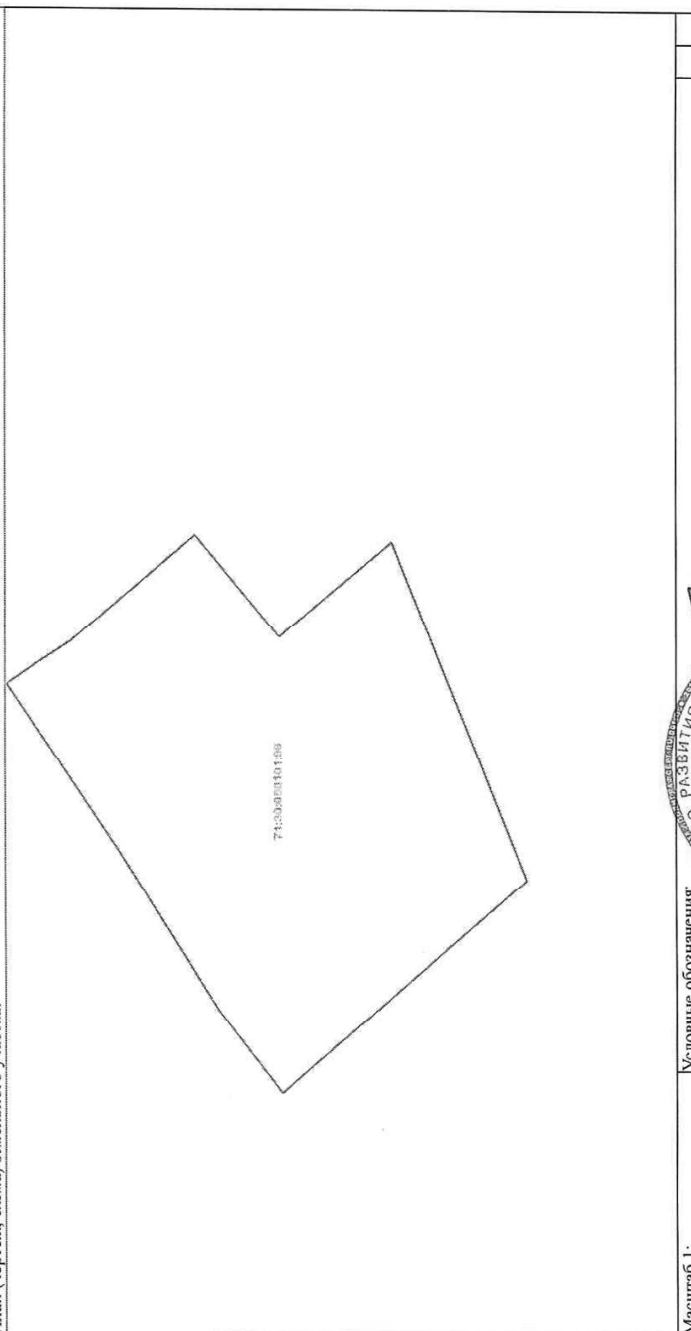
## Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>1</u> / Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>
<small>(Инд. объекта недвижимости)</small>	
Всего листов выписки: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
17.06.2019	
Кадастровый номер:	71:30:050101:98

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР</b>	
<small>(полное наименование организации)</small>	
(подпись, фамилия)	
Федосеева Е. В.	





"ТЕНЕЗИС-РУС" от 22.10.2015 №1;  
 Акт приема-передачи имущества от 22.10.2015;  
 Определение Арбитражного суда г.Москвы, дело №А40-52511/15 от 21.05.2015 дата вступления в законную силу: 22.06.2015;  
 Соглашение об отступном от 19.07.2017;  
 Соглашение об отступном от 06.09.2017

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

данные отсутствуют

данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР

(полное наименование, должность)

(подпись)



Фелоссева Е. В.

(инициалы, фамилия)



**АКТ****приема-передачи имущества**

город Тула

01.10.2015г.

ООО «БТ» ( ИНН 7106060669, КПП 772801001, ОГРН 1047100776722 ) адрес: 117342, Москва г, Бутлерова ул, дом № 17Б, корпус XI, квартира 69, в лице директора Кардаманова Игоря Юрьевича, действующего на основании Устава, передало по настоящему акту ООО «ГЕНЕЗИС-РУС» (ИНН 7103507170, КПП 772801001, ОГРН 1097154028091) лице генерального директора Филимонова Александра Павловича, следующее имущество:

- Административное здание 3-этажный (подземных этажей-0) общей площадью 1748,6 кв.м, кадастровый номер 71:30:050101:176 по адресу : Тульская область, г.Тула, Центральный район, Черниковский пер. ,дом 4 ,по остаточной балансовой стоимости 48 356 854,68 (сорок восемь миллионов триста пятьдесят шесть тысяч восемьсот пятьдесят четыре рубля 68 копеек).Дата ввода в эксплуатацию здания 06.07.2009г,срок амортизации 360 месяцев (9 амортизационная группа с амортизацией до 30 лет)

-земельный участок, разрешенное использование :нежилое здание административного назначения, общей площадью 1076кв.м. по адресу: Тульская область, г.Тула, Центральный район, Черниковский пер. ,дом 4 кадастровый номер 71:30:050101:98 балансовой стоимостью 645600,00 (шестьсот сорок пять тысяч шестьсот) рублей.

Общая стоимость имущества, переданного ООО «БТ» составляет 49 002 454,68 (сорок девять миллионов две тысячи пятьсот четыреста пятьдесят четыре рубля 68 копеек).

**Передано:**

ООО «БТ» ( ИНН 7106060669, КПП 772801001, ОГРН 1047100776722 ) адрес: 117342, Москва г, Бутлерова ул, дом № 17Б, корпус XI, квартира 69, в лице директора Кардаманова Игоря Юрьевича \_\_\_\_\_

**Принято:**

ООО «ГЕНЕЗИС-РУС» (ИНН 7103507170, КПП 772801001, ОГРН 1097154028091) в лице генерального директора Филимонова Александра Павловича \_\_\_\_\_





2

федерального  регионального  муниципального  значения  
*(нужное отметить знаком «V»)*

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник  ансамбль   
*(нужное отметить знаком «V»)*

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Постановление главы администрации Тульской области от 11.12.1991 г. № 71  
 «О дополнении к решению облисполкома от 7 июня 1991 г. № 8-222 «Об утверждении охраняемых зон г. Тулы»

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

Тульская область,

*(Субъект Российской Федерации)*

г. Тула

*(населенный пункт)*

улица  Черниковский пер.  д.  8а  корп./стр.  помещение/квартира

иные сведения:

Современный адрес: г. Тула, Черниковский пер. д. 4

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

Постановление правительства Тульской области от 01.07.2015 № 304 «Об утверждении границ территории и зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Тульского кремля: Стены и башни, 1521 г; Успенский собор, XVIII в.», режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:



9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

2 изображения на 1 листе.

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

Постановление правительства Тульской области от 01.07.2015 № 304 «Об утверждении границ территории и зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Тульского кремля: Стены и башни, 1521 г; Успенский собор, XVIII в.», режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно – пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

## **Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия**

*(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)*

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в

единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

инспекцией Тульской области по государственной охране объектов культурного наследия

*(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)*

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

инспекцию Тульской области по государственной охране объектов культурного наследия

*(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)*

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан: обеспечивать неизменность внешнего облика; сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия; организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

### **Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия**

*(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)*

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета

охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло): под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения; под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования; под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

б) незамедлительно извещать:

инспекцию Тульской области по государственной охране объектов культурного наследия

*(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)*

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в

границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

инспекцией Тульской области по государственной охране объектов культурного наследия

*(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)*

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

#### **Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в реестр**

*(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)*

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия



религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

## **Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях**

*(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)*

### **22. Требования к размещению наружной рекламы:**

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому

упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

**Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»**

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователь объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

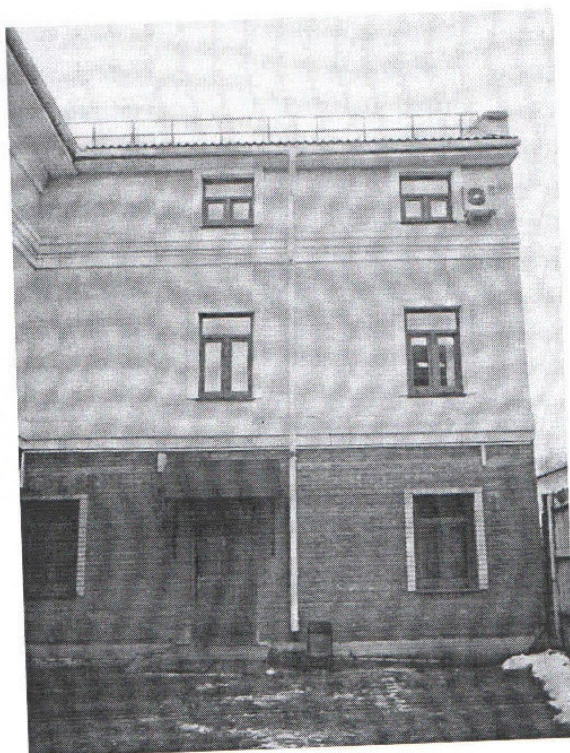
--

1

«Жилой дом, XVIII в.»  
г. Тула, Черниковский пер.4



Вид с юго-запада



Фрагмент северного фасада

..... и скреплено печатью

1 листов

информация  
Специальное агентство  
государственной охраны ОКР

А.С. Давыдов  
20  
Г.



ООО "БТ"

**Справка-расчет амортизации за Сентябрь 2015 г. (бухгалтерский учет)**

Способ начисления амортизации: Линейный способ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Вид имущества, Амортизационная группа, Объект	Инв. номер	Дата ввода в эксплуатацию	Признак начисления амортизации	Стоимость объекта	Остаточная стоимость объекта	Стоимость для вычисления амортизации	Срок полезного использования	Остаток срока полезного использования	Сумма амортизации (7) / (8), если (6) > 0	Способ отражения расходов по амортизации
<b>Основные средства</b>										
Девятая группа (свыше 25 лет до 30 лет включительно)										
Административное здание	00-000002	06.07.2009	+	60 868 768,02	48 356 854,68	60 868 768,02	360	286	169 079,91	Амортизация (сч.44.02)
<b>Итого</b>									<b>169 079,91</b>	

Ответственный:

\_\_\_\_\_ главный бухгалтер  
(должность)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ Короткова Е.В.  
(расшифровка подписи)



## ДОГОВОР аренды нежилых помещений №1

г. Тула  
2019г.

«01» мая

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Акционерное общество «Русский Стандарт Страхование»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Руководителя Операционного центра Колгановой Татьяны Леонидовны., действующей на основании Доверенности № 38 от 09.04.2019 г., с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилые помещения, расположенные по адресу: Тульская обл., г. Тула, Центральный район, пер. Черниковский, д. 4, площадью 582,5 (Пятьсот восемьдесят два целых и пять десятых) квадратного метра и площадью 10,5 (Десять целых и пять десятых) квадратного метра (далее по тексту -«Помещения»).

1.2. Помещения являются частью здания (далее по тексту – «Здание»), принадлежащего Арендодателю » на праве собственности на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 18.04.2018г. № 71:30:050101:176-71/001/2018-13 и № 71:30:050101:98-71/001/2018-13

1.3. Помещение площадью 582,5 (Пятьсот восемьдесят два целых и пять десятых) квадратного метра расположено на 3-ем этаже Здания, помещение площадью 10,5 (Десять целых и пять десятых) квадратного метра расположено на 2-ом этаже Здания.

1.4. Границы Помещений обозначены и выделены красной линией, а месторасположение Помещений в Здании обозначено штриховкой на копии поэтажного плана Здания (Листы №№ 1 и 2 Приложения №1 к настоящему Договору), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Передача Помещений Арендодателем и их принятие Арендатором осуществляется по передаточному акту (Приложение № 2 к настоящему Договору), подписываемому Сторонами не позднее «01» июня 2018года. Передаточный акт становится неотъемлемой частью настоящего Договора со дня его подписания Сторонами.

1.6. Арендодатель гарантирует, что Помещения на момент его передачи Арендатору не состоит под арестом, не находится в аренде, безвозмездном пользовании, в залоге. В отношении Помещений нет споров и иных претензий со стороны третьих лиц.

1.7. Помещения будут использоваться Арендатором в соответствии с его назначением.

### 2. Платежи и расчеты по Договору



- 2.1. ~~Размер арендной платы составляет 282 490 (Двести восемьдесят две тысячи четыреста девяносто) рублей 00 копеек, в месяц. НДС не облагается ( Предприятие находится на упрощенной системе налогообложения).~~
- 2.2. Арендатор вносит Арендодателю арендную плату ежемесячно не позднее 10 (Десятого) числа текущего месяца за текущий месяц. Арендная плата начисляется со дня фактической передачи Помещений Арендодателем Арендатору по подписанному Сторонами передаточному акту. После окончания срока действия либо в случае досрочного расторжения настоящего Договора арендная плата начисляется и выплачивается Арендатором по день фактического возврата Помещений Арендатором Арендодателю по подписанному Сторонами акту возврата.
- 2.3. Оказываемые Арендатору эксплуатационные и коммунальные услуги по подаче электроэнергии, тепловой энергии, водоснабжению, вывозу твердых бытовых отходов, охране здания оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, выставляемым Арендодателем, с приложением расчёта выставляемой к оплате суммы и документов, на основании которых производился этот расчёт (счетов от организаций, оказывающих Арендодателю коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией Здания), а также акты и счета-фактуры. Расчет суммы, подлежащей оплате Арендатором, за тепловую энергию производится пропорционально общей площади арендуемых Арендатором Помещений к общей площади Здания.
- 2.4. Арендатор оплачивает выставляемые Арендодателем счета на оплату эксплуатационных и коммунальных услуг в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения Арендатором соответствующих счетов.
- 2.5. Оплата эксплуатационных и коммунальных услуг производится Арендатором в безналичной форме на расчётный счёт Арендодателя.
- 2.6. Обязанность Арендатора по оплате оказанных Арендодателем эксплуатационных и коммунальных услуг, а также арендной платы считается исполненной с момента перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Расходы по пользованию Арендатором услугами телефонии и интернет связи оплачивает Арендатор. Дополнительные услуги, не указанные в настоящем Договоре, оказываемые Арендодателем Арендатору по предварительному письменному согласованию оплачиваются в соответствии с дополнительными соглашениями к настоящему Договору, подписанными обеими Сторонами.
- 2.7. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке путем направления Арендатору соответствующего предварительного письменного уведомления, являющегося частью настоящего Договора, за один календарный месяц до предполагаемой даты изменения размера арендной платы, предусмотренной в таком уведомлении, в случае изменения следующих ценообразующих факторов, пропорционально величине их изменения: увеличение индекса инфляции, введения новых и/или изменения существующих налогов (в том числе, взамен старых), изменяющих налоговую нагрузку на Арендодателя по сравнению с системой налогообложения, действующей на момент подписания настоящего Договора.
- 2.8. Арендатор вправе внести арендную плату за любой срок в пределах действия настоящего Договора досрочно.
- 2.9. По мере необходимости, а также в случае прекращения действия Договора Стороны осуществляют сверку взаиморасчетов. Акт сверки расчетов составляется любой Стороной в двух экземплярах и подписывается уполномоченными представителями Сторон. Сторона, получившая Акт сверки расчетов, должна подписать Акт сверки расчетов или предоставить возражения по поводу достоверности содержащейся в нем информации в течение 20 (Двадцати) календарных дней со дня получения Акта сверки расчетов.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Арендодатель обязуется:**

- 3.1.1. Передать Помещения в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию по передаточному акту.
- 3.1.2. Производить при необходимости капитальный ремонт в Помещениях за свой счет.
- 3.1.3. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий.
- 3.1.4. Обеспечить беспрепятственный допуск в Здание работников и посетителей Арендатора в течение срока действия настоящего Договора. Арендодатель обязан не препятствовать использованию Помещений по его целевому назначению.



3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Не чаще одного раза в месяц в рабочее время Арендатора с предварительным согласованием с Арендатором осуществлять проверку состояния Помещений, выполнения правил пожарной безопасности, работоспособности инженерных сетей, коммуникаций, проводить на них ремонтные работы. При этом проверка, осмотр и проведение работ не должны препятствовать нормальной работе Арендатора.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Использовать Помещения исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим Договором.

3.3.2. Содержать Помещения в исправности и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную безопасность.

3.3.3. Своевременно выплачивать арендную плату и оплачивать иные платежи на условиях и в размере, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно вызвать аварийную службу и сообщить об этом Арендодателю.

3.3.5. Не проводить реконструкции Помещений, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемых Помещений производить с разрешения Арендодателя.

3.3.6. Если арендуемые Помещения в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает их своими силами, за счет собственных средств или возмещает ущерб, причиненный Арендодателю, в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Оснащать Помещения необходимым для работы оборудованием.

3.4.2. При прочих равных условиях при исполнении Арендатором надлежащим образом своих обязательств по настоящему Договору, Арендатор имеет преимущественное право перед третьими лицами на заключение договора аренды Помещений на новый срок.

3.4.3. Арендатор не вправе сдавать арендуемые помещения как в целом, так и частично в поднаем (субаренду) без письменного согласования с Арендодателем.

3.4.4. Самостоятельно выбирать Оператора связи в соответствии со спецификой своей деятельности, а Арендодатель не вправе препятствовать прокладке коммуникаций, необходимых для выполнения этой деятельности: Арендодатель предоставляет и обеспечивает Оператору связи возможность проведения кабельных прокладок, необходимых для оказания услуг связи по всем необходимым для этих целей коробам, колодцам, кабельным закладным и другим проходам, находящимся в ведении администрации Здания.

#### **4. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора**

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует в течение 11 (Одиннадцати) месяцев.

4.2. Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, уведомив другую сторону, не позднее, чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней до предполагаемого дня прекращения Договора.

4.3. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются также по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

#### **5. Форс-мажор**

5.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным





вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

5.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 10 (Десяти) рабочих дней, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

## **6. Разрешение споров**

6.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из условий Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

6.2. В случае неурегулирования споров путем переговоров споры разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в арбитражном суде по месту нахождения истца.

## **7. Заключительные положения**

7.1. Любые изменения и дополнения, дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Уведомления и сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телексу, телефаксу или доставлены лично или курьером по адресам Сторон, указанным в разделе 8. настоящего Договора, с соответствующим подтверждением о принятии уведомления и/или сообщения.

7.3. Настоящий Договор совершен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр Договора передается Арендодателю, второй - Арендатору.

7.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. Реквизиты и подписи Сторон**

### **Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**

Юр.адрес : 191028,г.Санкт-Петербург,ул.Кирочная,д.6, литера А,помещ.6-Н,оф.6

E-mail – [bt.tula@mail.ru](mailto:bt.tula@mail.ru)

ИНН 7841071563

КПП 784101001

ОГРН 1187847049257

р/с 40702810055000009948

в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК

к/с 3010 1810 5000 0000 0653

БИК 044030653



Генеральный директор \_\_\_\_\_ /И.М.Турилова/

**Арендатор:**

**Акционерное общество «Русский Стандарт Страхование»**

107023, Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 1

(495) 980-7760

ОГРН 1037703013688

ИНН 7703370086

КПП 997950001

р/с 40701810300000001169

АО «Банк Русский Стандарт», г. Москва

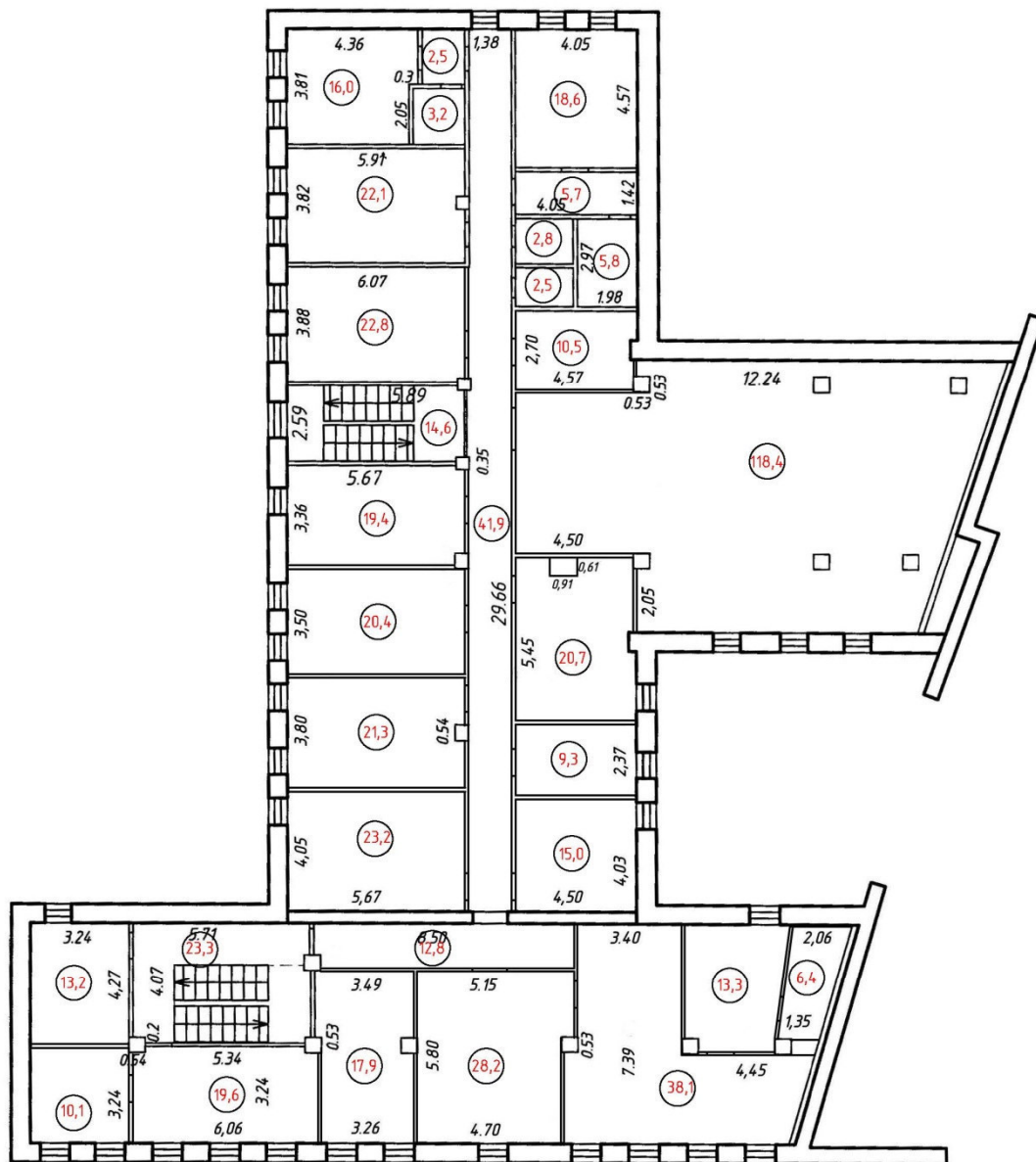
к/с 30101810845250000151

БИК 044525151

Руководитель Операционного центра \_\_\_\_\_ /Т.Л.Колганова/

**Приложение № 1**  
**к Договору аренды нежилых помещений №1**  
**от «01» июня 2018 г.**

Позтажний план  
план стр. лит. Б - 2 этаж







**Приложение № 2  
к Договору аренды нежилых помещений №1  
от «01» июня 2018 г.**

**Передаточный акт**

г. Тула

«01 » июня 2018г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и АО «Русский Стандарт Страхование», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Руководителя Операционного центра Колгановой Татьяны Леонидовны., действующей на основании Доверенности № 38 от 09.04.2019 г, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», составили настоящий передаточный акт о нижеследующем:

1. В рамках Договора аренды нежилых помещений №1 от «01» мая 2019 года Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование помещения, расположенные по адресу: Тульская область, г. Тула, пер. Черниковский, д. 4, общей площадью площадью 582,5 (Пятьсот восемьдесят два целых и пять десятых) квадратного метра и площадью 10,5 (Десять целых и пять десятых) квадратного метра, назначение: нежилые, этаж: № 2, 3 (далее по тексту – «Помещение»).

2. При передаче указанных Помещений установлено следующее состояние арендуемых Помещений:

Стены - хорошо

Потолки перекрытия - хорошо

Центральное отопление - хорошо

Водопровод - хорошо

Электроосвещение - хорошо

Оборудование в Помещениях находится в технически исправном состоянии.

Передаваемые Помещения соответствуют техническим и санитарным нормам.

3. Стороны считают настоящий передаточный акт, подписанный обеими Сторонами, документом, подтверждающим исполнение обязанностей Сторон по приему-передаче Помещений в соответствии с Договором аренды нежилых помещений №1 от «01» июня 2018 года.

4. Настоящий передаточный акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**5. Подписи Сторон:**

**Арендодатель:**

\_\_\_\_\_/И.М.Турилова/

**Арендатор:**

Руководитель Операционного центра  
АО «Русский Стандарт Страхование»

\_\_\_\_\_/Колганова Т.Л./

М.П.



## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 04

г. Тула

« 01» мая 2019г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **ООО «ТКС»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Кожеурова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, литер Б, 2 этаж, ком 209, общей площадью 23 кв. м, обозначенное на плане здания (приложение №1), принадлежащие «Арендодателю» на праве собственности на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 18.04.2018г. № 71:30:050101:176-71/001/2018-13 и № 71:30:050101:98-71/001/2018-13

Арендодатель передает помещение для использования в целях размещения аппарата управления и других служб Арендатора, для использования в целях решения хозяйственных задач и обслуживания клиентов. Моментом приема-передачи Помещения является дата подписания соответствующего акта.

1.2. Помещение сдается в аренду на 11 месяцев, с 01 мая 2019г. по 31 марта 2020г

1.3. По истечении Срока Аренды и при условии надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по Договору Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый, согласованный обеими Сторонами срок и на новых, предложенных Арендодателем, условиях. В случае не достижения Сторонами согласия по всем условиям договора аренды на новый срок, Арендатор утрачивает полномочия на реализацию преимущественного права на заключение такого договора аренды.

1.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованной площади, являются его собственностью.

1.5. Арендатор вступает в права владения и пользования Помещением с даты его передачи Арендодателем по Акту приема-передачи

1.6. В течение срока, указанного в п. 1.2, Арендодатель не вправе передавать в пользование указанные в п. 1.1 настоящего договора помещения кому-либо, кроме Арендатора.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. передать в пользование указанное в п. 1.1 помещение Арендатору по акту приема-передачи помещения (приложение №2);

2.1.2. не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого помещения, в соответствии с п 1.1 настоящего Договора;

2.1.3. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;



2.1.4. ~~Арендодатель не несет ответственности за действие(бездействие) Арендатора, которые могут привести здание в аварийное состояние. Арендатор обязан в этом случае возместить ущерб, причиненный имуществу Арендодателя.~~

## **2.2. Арендатор обязан:**

2.2.1. на момент подписания Договора представить Арендодателю следующие документы:

- выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП (со сроком выдачи не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней на дату подписания Договора);

-заверенные печатью и подписью руководителя копии: а) учредительных документов Арендатора; б) свидетельств о регистрации Арендатора в соответствующих регистрирующих органах, в т.ч. налоговых;

- копию Протокола/Решения уполномоченного органа Арендатора, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор, заверенную печатью и подписью уполномоченного лица Арендатора на дату заключения Договора;

- инструкцию по мерам пожарной безопасности.

2.2.2. в случае намерения Арендатора провести работы по модификации, изменению, переустройству, переоформлению Помещения (далее «**Работы в Здании**»), Арендатор дополнительно предоставляет следующие документы: проект перепланировки; архитектурный дизайн-проект; проект однолинейной схемы электроснабжения; проект вентиляции; проект кондиционирования; проект слаботочных систем; календарный план-график и согласует их с Арендодателем в письменном виде..

2.2.3. соблюдать правила по охране труда и технике безопасности, противопожарному режиму и электробезопасности, охраны окружающей среды, выполнять мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее «**ЧС**») в Здании, на прилегающей к Зданию территории, обеспечивать их соблюдение сотрудниками Арендатора и нести ответственность за их несоблюдение, выполнять требования Департамента надзорной деятельности МЧС России, Роспотребнадзора, санитарной и административной служб города, инспекции Росэнергонадзора и иных надзорных органов. Категорически запрещается использование открытого огня, а также включение в электросети не сертифицированных на территории Российской Федерации электроприборов, а так же электроприборов непромышленного изготовления. Арендатор несет полную материальную ответственность за последствия неисполнения настоящего пункта Договора.

2.2.4. принять Помещение по Акту приема-передачи течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

2.2.5. использовать арендуемое помещение в целях, указанных в п. 1.1 договора;

2.2.6. содержать арендуемое помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;

2.2.7. восстановить Помещение за свой счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя или компенсировать Арендодателю расходы по его восстановлению, если Помещение в результате действий (бездействия) Арендатора придет в аварийное состояние;

2.2.8. в установленные настоящим договором сроки производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;

2.2.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 месяца о предстоящем освобождении помещения (в том числе и их части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении;

2.2.10. по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю помещение по Акту приема-передачи.

2.2.11. периодически по мере необходимости производить за свой счет текущий ремонт Помещения и инженерного оборудования. Сроки проведения текущего ремонта должны быть предварительно согласованы с Арендодателем за 14 (четырнадцать) календарных дней до начала текущего ремонта.

2.2.12. беспрепятственно допускать в Помещение Арендодателя (представителя(ей) Арендодателя) с целью проверки использования Помещения, в соответствии с условиями Договора;



2.2.13. не указывать в любых, в том числе учредительных документах Арендатора адрес Помещения, в качестве адреса места нахождения Арендатора (в том числе любых обособленных подразделений Арендатора) без письменного согласования с Арендодателем;

2.3. Арендатор не вправе сдавать арендуемое помещение как в целом, так и частично в поднаем (субаренду).

2.4. По истечении Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) произвести ремонт Помещения (или возместить Арендодателю стоимость его ремонта), освободить Помещение от любого принадлежащего Арендатору имущества, в т.ч. находящегося у него в лизинге, аренде/субаренде и пр., а также личных вещей сотрудников Арендатора и др. (далее «**Имущество Арендатора**»), за исключением неотделимых улучшений, и возвратить Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) в надлежащем состоянии в день окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора). В случае отказа от проведения указанного выше ремонта Помещения Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонта и освобождает Помещение за 5 (пять) календарных дней до окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) для производства ремонта силами Арендодателя и указанный срок для Арендатора входит как время фактического пользования Помещением. В целях настоящего пункта под ремонтом Помещения понимается удаление следов демонтажа отделимых улучшений, а так же любого иного Имущества Арендатора, расположенного в Помещении, а так же работы по приведению Помещения в надлежащее эксплуатационное состояние. В любом случае, Арендная плата оплачивается Арендатором до даты фактического освобождения и возврата Помещения Арендодателю. Неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения их стоимости. К неотделимым улучшениям относятся: напольное покрытие, стены и перегородки из гипсокартонных листов, потолок, оконные блоки, витрина, входная группа, окраска стен и окон, противопожарная система, механические и электронные системы, система электроснабжения (включая электрическую панель, выключатели, розетки и счетчик электрической энергии), а также все централизованные инженерные системы, находящиеся в Помещении;

2.5. Размещение наружной рекламы Арендатором осуществляется при наличии письменного согласия Арендодателя.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Стоимость аренды помещения составляет **550,00** (Пятьсот пятьдесят) рублей за один квадратный метр в месяц. Общая сумма арендной платы составляет **12650,00** (Двенадцать тысяч шестьсот пятьдесят ) рублей в месяц, НДС не облагается.

3.2. Обеспечение предоставления Арендатору коммунальных услуг по подаче электроэнергии, тепловой электроэнергии, водоснабжению, оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, выставляемым Арендодателем, с приложением расчета выставляемой суммы и документов, на основании которых производился этот расчет (счетов или актов от организаций, оказывающих Арендодателю коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией здания).

3.3. Расчет оплаты за тепловую энергию, водоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, охрану здания, очистку кровли от снега и сосулек, уборку помещений общего пользования и дворовой территории производится пропорционально занимаемой Арендатором площади с учетом площади общего пользования к общей арендуемой площади здания.

3.4. Расчет оплаты за электроэнергию производится на основании показаний приборов учета электроэнергии, установленных для арендованных Арендатором помещений и данных, указанных в актах, выставленных Арендодателю энергосбытовой компанией плюс оплата за электроэнергию в





местах общего пользования, рассчитанную пропорционально занимаемой Арендатором площади к общей площади здания.

3.5. Оплата за доступ к сети Интернет и стационарную телефонную связь производится Арендатором на основании заключенных им договоров с поставщиками услуг связи.

3.6. В течение 3 (трех) банковских дней с момента заключения настоящего договора Арендатор в обеспечение исполнения обязательств по внесению арендной платы обязан уплатить Арендодателю **Обеспечительный взнос** в размере ежемесячной арендной платы за Арендуемый объект, установленной на момент подписания настоящего договора.

3.7. Сумма Обеспечительного вноса автоматически засчитывается Арендодателем в счет платежей за последний месяц аренды, подлежащих уплате Арендатором по настоящему договору, в том числе арендной платы, штрафных санкций за неисполнением или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, убытков и прочих платежей, при этом:

3.7.1. в случае недостаточности Обеспечительного вноса для полного погашения подлежащей уплате Арендатором суммы платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница в сумме этих платежей, полученная после зачета суммы Обеспечительного вноса, подлежит доплате Арендатором в установленные настоящим договором порядке и сроки;

3.7.2. в случае, если сумма Обеспечительного вноса превысит подлежащую уплате Арендатором сумму платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница, полученная после зачета этих сумм, подлежит возврату Арендатору по его требованию в течение 15 (пятнадцати) банковских дней, но не ранее даты надлежащего возврата Арендуемого объекта Арендодателю.

3.8. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора по основанию, предусмотренному п.6.2.3 настоящего договора, либо в случае досрочного расторжения настоящего договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным п.6.1 настоящего договора, сумма Обеспечительного вноса Арендатору не возвращается и считается уплаченной Арендатором в виде штрафа за досрочное расторжение настоящего договора.

3.9. Арендатор до 10 числа каждого месяца перечисляет Арендодателю 100% месячной арендной платы и оплачивает в течение 5 банковских дней выставляемые Арендодателем, либо соответствующими организациями счета по эксплуатационным (коммунальным) расходам.

3.10. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя в течение пяти рабочих дней с даты получения счета.

3.11. Обязанность Арендатора по оплате оказанных Арендодателем услуг считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.12. Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы в одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Условия изменения размера арендной платы определяются следующим образом: ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год увеличивается путем прибавления к ней величины, равной произведению ставки ежемесячной арендной платы за предыдущий год на индекс инфляции предыдущего года по данным Росстата России на основании официальной справки, выданной территориальным органом ФС государственной статистики по Тульской области (либо иной орган, который будет выдавать такие справки официально на момент необходимости их получения).

Формула расчета ежемесячной ставки арендной платы каждого последующего года аренды следующая:

$$A = A1 + (A1 * (J\% : 100)), \text{ где}$$

**A** – ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год аренды,

**A1** – ставка ежемесячной арендной платы предыдущего года аренды,

**J%** – фактический индекс инфляции предыдущего календарного года в процентах,

**+** - знак суммы,

**\*** - знак умножения,



: - знак деления.

3.13. В случае если рост индекса потребительских цен (индекс инфляции) составит в месяц более чем 1% (один процент), либо совокупно за любые 10 месяцев подряд более чем 10% (десять процентов), размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке с момента получения данных из Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области, на основании настоящего Договора, на процентный показатель индекса потребительских цен (индекса инфляции), сложившийся в месте нахождения Арендуемого объекта, и который определяется на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области.

3.14. В случае, если данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области об увеличении индекса потребительских цен (индекса инфляции) будут получены позже выставления Арендатору счета на оплату и/или позже наступления установленного настоящим Договором срока уплаты ежемесячной арендной платы, Арендодателем может быть сделан перерасчет арендной платы в соответствии с установленным настоящим Договором порядком, начиная с того календарного месяца (включительно), в котором произошло соответствующее увеличение индекса потребительских цен (индекса инфляции).

3.15. Дополнительные услуги (не указанные в настоящем Договоре), оказываемые Арендодателем Арендатору оплачиваются в соответствии с дополнительными соглашениями.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков произведения платежей по настоящему договору Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени за каждый день просрочки в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от несвоевременно оплаченной (неоплаченной) суммы до полного погашения задолженности.

4.3. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

4.4. Уплата штрафа и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

4.5. В случае невозможности урегулирования спорной ситуации путем переговоров, все споры рассматриваются в Арбитражном суде Тульской области.

#### 5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, войны, вооруженных конфликтов, массовых гражданских беспорядков, эпидемии, забастовок, запретительных актов госорганов и если эти обстоятельства делают невозможным исполнение Договора. При этом, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

5.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, уведомляет немедленно в письменном виде другую Сторону о наступлении и предполагаемых



сроках прекращения форс-мажорных обстоятельств. Обстоятельства, связанные с форс-мажором, должны быть документально подтверждены справкой компетентного органа. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением.

5.3. Если обстоятельства, препятствующие исполнению обязанностей по Договору, будут длиться более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор посредством письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае Арендная плата подлежит оплате за весь период до даты расторжения Договора (фактической сдачи Арендатором Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата)).

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Арендодатель вправе изменить или досрочно прекратить исполнение обязательств по настоящему Договору в случаях:

6.1.1. использования Помещения аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора;

6.1.2. невнесения арендной платы за два срока подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;

6.1.3. существенного ухудшения Арендатором состояния арендуемого Помещения;

6.1.4. проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Помещения либо его части без согласования с Арендодателем;

6.1.5. не подписания Арендатором акта приема-передачи Помещения;

6.1.6. принятия Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса здания, в котором находится арендуемое Помещение.

6.2. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

6.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями договора или назначением Помещения;

6.2.2. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

6.2.3. Помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

6.2.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно, при условии уведомления Арендодателя за два месяца, в случае, если у Арендатора отпала коммерческая необходимость в дальнейшем использовании Арендуемого Помещения;

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно при следующем:

6.3.1. по письменному соглашению Сторон;

6.3.2. в соответствии с п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации при одностороннем отказе одной из Сторон от настоящего договора, в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим договором;

6.3.3. в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

6.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Помещение Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14 дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

6.5. В случае проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям с согласия Арендодателя вопросы и условия их проведения и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного договора.



6.6. Возврат Арендатором Помещения Арендодателю производится по Акту приема-передачи.

6.7. При возврате Помещения в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Помещению, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по 1 экземпляру для каждой из сторон, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

7.2. Любые уведомления, предупреждения и иные сообщения, предусмотренные Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде) заказной почтой, либо с нарочным или срочной курьерской службой (под расписку), либо передана телеграммой, либо посредством факсимильной/электронной связи (с подтверждением). Все направленные уведомления, предупреждения и сообщения, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу с даты получения, а в иных случаях - на следующий рабочий день. В случае отсутствия адресата/истечения срока хранения датой получения заказного письма считается дата, наступившая по истечении 6 (шести) календарных дней с даты штемпеля почтового ведомства места отправления о принятии к отправке соответствующего почтового отправления.

7.3. Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон Договора.

7.4. Права кредитора (права требования) по Договору не могут быть переданы Арендатором третьему лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя.

7.5. Все Дополнительные соглашения и Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

7.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### **Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**

Юр.адрес : 191028,г.Санкт-Петербург,ул.Кирочная,д.6, литера А,помещ.6-Н,оф.6

Е-mail – [bt.tula@mail.ru](mailto:bt.tula@mail.ru)

ИНН 7841071563

КПП 784101001

ОГРН 1187847049257

р/с 40702810055000009948

в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК

к/с 3010 1810 5000 0000 0653

БИК 044030653

### **Арендатор: ООО «ТКС»**

300041, Россия, Тульская обл., г. Тула, Черниковский пер., д.4

Е-mail:[fomina11156@yandex.ru](mailto:fomina11156@yandex.ru)

ОГРН: 1147154030308

ИНН 7106531491



---

КПП 710701001

Р/с 40702810966000004582

Отделение №8604 Сбербанка России г.Тула

К/с 30101810300000000608

БИК 047003608

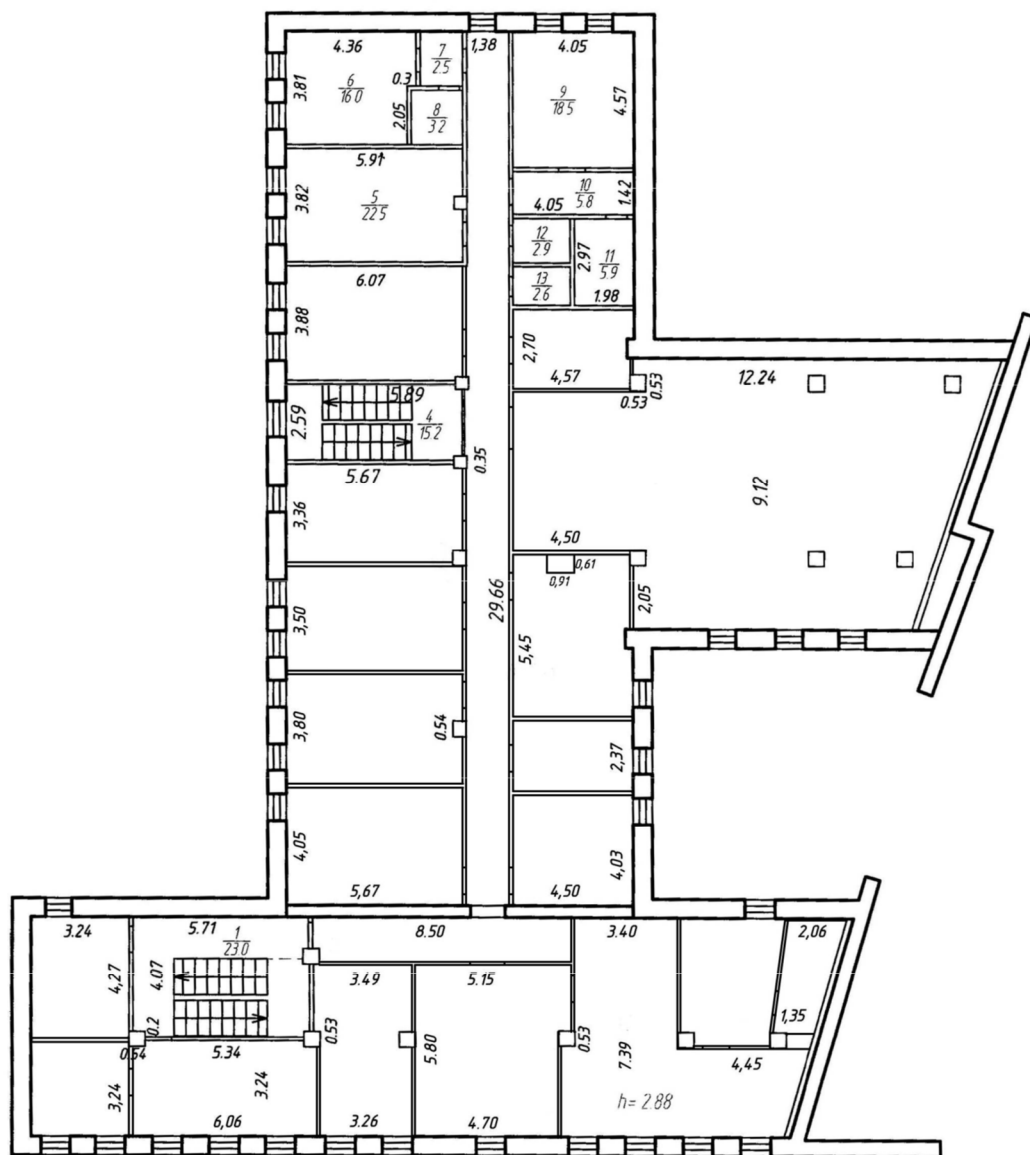
ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: \_\_\_\_\_  
М.П. И.М.Турилова

Арендатор: \_\_\_\_\_  
М.П. А.И.Кожеуров

Приложение №1  
к договору аренды № 4  
от 01 мая 2019г.

Поэтажный план  
план стр. лит.Б-2этаж





Приложение №2  
к договору аренды № 4  
от 01 мая 2019г.

**Акт  
приема-передачи помещений, передаваемых в возмездное пользование**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **ООО «ТКС»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Кожеурова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

6. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 2 этаж, оф.209 , общей площадью 23 кв. м
7. При передаче указанного помещения установлено:  
Стены - хорошо

Потолки перекрытия - хорошо

Центральное отопление - хорошо

Водопровод - хорошо

Электроосвещение - хорошо

Оборудование в помещении находится в технически исправном состоянии.

8. Стороны считают настоящий Акт документом, подтверждающим исполнение обязанностей сторон по приему-передаче Здания в соответствии с Договором аренды № 4 от 01 мая 2019г.

9. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

М.П.

М.П.



## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 6

г. Тула

« 01» мая 2019г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **ООО «Смарт Инсталл»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Андреева Дениса Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенные по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 2 этаж, общей площадью 17,2 кв. м, обозначенное на плане здания (приложение №1), далее по Договору – Помещение, принадлежащие «Арендодателю» на праве собственности на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 18.04.2018г. № 71:30:050101:176-71/001/2018-13 и № 71:30:050101:98-71/001/2018-13

Арендодатель передает помещение для использования в целях размещения аппарата управления и других служб Арендатора, для использования в целях решения хозяйственных задач и обслуживания клиентов. Моментом приема-передачи Помещения является дата подписания соответствующего акта.

6.2. Помещение сдается в аренду на 11 месяцев, с 01 мая 2019 г. по 31 марта 2020г

6.3. По истечении Срока Аренды и при условии надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по Договору Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый, согласованный обеими Сторонами срок и на новых, предложенных Арендодателем, условиях. В случае не достижения Сторонами согласия по всем условиям договора аренды на новый срок, Арендатор утрачивает полномочия на реализацию преимущественного права на заключение такого договора аренды.

6.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованной площади, являются его собственностью.

6.5. Арендатор вступает в права владения и пользования Помещением с даты его передачи Арендодателем по Акту приема-передачи

6.6. В течение срока, указанного в п. 1.2, Арендодатель не вправе передавать в пользование указанные в п. 1.1 настоящего договора помещения кому-либо, кроме Арендатора.

### 7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 7.1. Арендодатель обязан:

7.1.1. передать в пользование указанное в п. 1.1 помещение Арендатору по акту приема-передачи помещения (приложение №2);

7.1.2. не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого помещения, в соответствии с п 1.1 настоящего Договора;





7.1.3. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

7.1.4. Арендодатель не несет ответственности за действие(бездействие) Арендатора, которые могут привести здание в аварийное состояние. Арендатор обязан в этом случае возместить ущерб, причиненный имуществу Арендодателя.

## **7.2. Арендатор обязан:**

7.2.1. на момент подписания Договора представить Арендодателю следующие документы:

- выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП (со сроком выдачи не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней на дату подписания Договора);

-заверенные печатью и подписью руководителя копии: а) учредительных документов Арендатора; б) свидетельств о регистрации Арендатора в соответствующих регистрирующих органах, в т.ч. налоговых;

- копию Протокола/Решения уполномоченного органа Арендатора, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор, заверенную печатью и подписью уполномоченного лица Арендатора на дату заключения Договора;

- инструкцию по мерам пожарной безопасности.

7.2.2. в случае намерения Арендатора провести работы по модификации, изменению, переустройству, переоформлению Помещения (далее «**Работы в Здании**»), Арендатор дополнительно предоставляет следующие документы: проект перепланировки; архитектурный дизайн-проект; проект однолинейной схемы электроснабжения; проект вентиляции; проект кондиционирования; проект слаботочных систем; календарный план-график и согласует их с Арендодателем в письменном виде..

7.2.3. соблюдать правила по охране труда и технике безопасности, противопожарному режиму и электробезопасности, охраны окружающей среды, выполнять мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее «**ЧС**») в Здании, на прилегающей к Зданию территории, обеспечивать их соблюдение сотрудниками Арендатора и нести ответственность за их несоблюдение, выполнять требования Департамента надзорной деятельности МЧС России, Роспотребнадзора, санитарной и административной служб города, инспекции Росэнергонадзора и иных надзорных органов. Категорически запрещается использование открытого огня, а также включение в электросети не сертифицированных на территории Российской Федерации электроприборов, а так же электроприборов непромышленного изготовления. Арендатор несет полную материальную ответственность за последствия неисполнения настоящего пункта Договора.

7.2.4. принять Помещение по Акту приема-передачи течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

7.2.5. использовать арендуемое помещение в целях, указанных в п. 1.1 договора;

7.2.6. содержать арендуемое помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;

7.2.7. восстановить Помещение за свой счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя или компенсировать Арендодателю расходы по его восстановлению, если Помещение в результате действий (бездействия) Арендатора придет в аварийное состояние;

7.2.8. в установленные настоящим договором сроки производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;

7.2.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 месяца о предстоящем освобождении помещения (в том числе и их части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении;

7.2.10. по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю помещение по Акту приема-передачи.

7.2.11. периодически по мере необходимости производить за свой счет текущий ремонт Помещения и инженерного оборудования. Сроки проведения текущего ремонта должны быть предварительно согласованы с Арендодателем за 14 (четырнадцать) календарных дней до начала текущего ремонта.

7.2.12. беспрепятственно допускать в Помещение Арендодателя (представителя(ей) Арендодателя) с целью проверки использования Помещения, в соответствии с условиями Договора;



7.2.13. не указывать в любых, в том числе учредительных документах Арендатора адрес Помещения, в качестве адреса места нахождения Арендатора (в том числе любых обособленных подразделений Арендатора) без письменного согласования с Арендодателем;

7.3. Арендатор не вправе сдавать арендуемое помещение как в целом, так и частично в поднаем (субаренду).

7.4. По истечении Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) произвести ремонт Помещения (или возместить Арендодателю стоимость его ремонта), освободить Помещение от любого принадлежащего Арендатору имущества, в т.ч. находящегося у него в лизинге, аренде/субаренде и пр., а также личных вещей сотрудников Арендатора и др. (далее «**Имущество Арендатора**»), за исключением неотделимых улучшений, и возвратить Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) в надлежащем состоянии в день окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора). В случае отказа от проведения указанного выше ремонта Помещения Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонта и освобождает Помещение за 5 (пять) календарных дней до окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) для производства ремонта силами Арендодателя и указанный срок для Арендатора входит как время фактического пользования Помещением. В целях настоящего пункта под ремонтом Помещения понимается удаление следов демонтажа отдельных улучшений, а так же любого иного Имущества Арендатора, расположенного в Помещении, а так же работы по приведению Помещения в надлежащее эксплуатационное состояние. В любом случае, Арендная плата оплачивается Арендатором до даты фактического освобождения и возврата Помещения Арендодателю. Неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения их стоимости. К неотделимым улучшениям относятся: напольное покрытие, стены и перегородки из гипсокартонных листов, потолок, оконные блоки, витрина, входная группа, окраска стен и окон, противопожарная система, механические и электронные системы, система электроснабжения (включая электрическую панель, выключатели, розетки и счетчик электрической энергии), а также все централизованные инженерные системы, находящиеся в Помещении;

7.5. Размещение наружной рекламы Арендатором осуществляется при наличии письменного согласия Арендодателя.

## 8. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Стоимость аренды помещения составляет **550,00** (Пятьсот пятьдесят) рублей за один квадратный метр в месяц. Общая сумма арендной платы составляет 9460,00 (Девять тысяч четыреста шестьдесят) рублей в месяц, НДС не облагается. ( Предприятие находится на упрощенной системе налогообложения).

8.2. Обеспечение предоставления Арендатору коммунальных услуг по подаче электроэнергии, тепловой электроэнергии, водоснабжению, оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, выставляемым Арендодателем, с приложением расчета выставляемой суммы и документов, на основании которых производился этот расчет (счетов или актов от организаций, оказывающих Арендодателю коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией здания).

8.3. Расчет оплаты за тепловую энергию, водоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, охрану здания, очистку кровли от снега и сосулек, уборку помещений общего пользования и дворовой территории производится пропорционально занимаемой Арендатором площади с учетом площади общего пользования к общей арендуемой площади здания.

8.4. Расчет оплаты за электроэнергию производится на основании показаний приборов учета электроэнергии, установленных для арендованных Арендатором помещений и данных, указанных в актах, выставленных Арендодателю энергосбытовой компанией плюс оплата за электроэнергию в



местах общего пользования, рассчитанную пропорционально занимаемой Арендатором площади к общей площади здания.

8.5. Оплата за доступ к сети Интернет и стационарную телефонную связь производится Арендатором на основании заключенных им договоров с поставщиками услуг связи.

8.6. В течение 3 (трех) банковских дней с момента заключения настоящего договора Арендатор в обеспечение исполнения обязательств по внесению арендной платы обязан уплатить Арендодателю **Обеспечительный взнос** в размере ежемесячной арендной платы за Арендуемый объект, установленной на момент подписания настоящего договора.

8.7. Сумма Обеспечительного вноса автоматически засчитывается Арендодателем в счет платежей за последний месяц аренды, подлежащих уплате Арендатором по настоящему договору, в том числе арендной платы, штрафных санкций за неисполнением или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, убытков и прочих платежей, при этом:

8.7.1. в случае недостаточности Обеспечительного вноса для полного погашения подлежащей уплате Арендатором суммы платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница в сумме этих платежей, полученная после зачета суммы Обеспечительного вноса, подлежит доплате Арендатором в установленные настоящим договором порядке и сроки;

8.7.2. в случае, если сумма Обеспечительного вноса превысит подлежащую уплате Арендатором сумму платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница, полученная после зачета этих сумм, подлежит возврату Арендатору по его требованию в течение 15 (пятнадцати) банковских дней, но не ранее даты надлежащего возврата Арендуемого объекта Арендодателю.

8.8. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора по основанию, предусмотренному п.6.2.3 настоящего договора, либо в случае досрочного расторжения настоящего договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным п.6.1 настоящего договора, сумма Обеспечительного вноса Арендатору не возвращается и считается уплаченной Арендатором в виде штрафа за досрочное расторжение настоящего договора.

8.9. Арендатор до 10 числа каждого месяца перечисляет Арендодателю 100% месячной арендной платы и оплачивает в течение 5 банковских дней выставляемые Арендодателем, либо соответствующими организациями счета по эксплуатационным (коммунальным) расходам.

8.10. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя в течение пяти рабочих дней с даты получения счета.

8.11. Обязанность Арендатора по оплате оказанных Арендодателем услуг считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

8.12. Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы в одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Условия изменения размера арендной платы определяются следующим образом: ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год увеличивается путем прибавления к ней величины, равной произведению ставки ежемесячной арендной платы за предыдущий год на индекс инфляции предыдущего года по данным Росстата России на основании официальной справки, выданной территориальным органом ФС государственной статистики по Тульской области (либо иной орган, который будет выдавать такие справки официально на момент необходимости их получения).

Формула расчета ежемесячной ставки арендной платы каждого последующего года аренды следующая:

$$A = A1 + (A1 * (J\% : 100)), \text{ где}$$

**A** – ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год аренды,

**A1** – ставка ежемесячной арендной платы предыдущего года аренды,

**J%** – фактический индекс инфляции предыдущего календарного года в процентах,

**+** - знак суммы,

**\*** - знак умножения,



: - знак деления.

8.13. В случае если рост индекса потребительских цен (индекс инфляции) составит в месяц более чем 1% (один процент), либо совокупно за любые 10 месяцев подряд более чем 10% (десять процентов), размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке с момента получения данных из Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области, на основании настоящего Договора, на процентный показатель индекса потребительских цен (индекса инфляции), сложившийся в месте нахождения Арендуемого объекта, и который определяется на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области.

8.14. В случае, если данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области об увеличении индекса потребительских цен (индекса инфляции) будут получены позже выставления Арендатору счета на оплату и/или позже наступления установленного настоящим Договором срока уплаты ежемесячной арендной платы, Арендодателем может быть сделан перерасчет арендной платы в соответствии с установленным настоящим Договором порядком, начиная с того календарного месяца (включительно), в котором произошло соответствующее увеличение индекса потребительских цен (индекса инфляции).

8.15. Дополнительные услуги (не указанные в настоящем Договоре), оказываемые Арендодателем Арендатору оплачиваются в соответствии с дополнительными соглашениями.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

9.2. В случае нарушения Арендатором сроков произведения платежей по настоящему договору Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени за каждый день просрочки в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от несвоевременно оплаченной (неоплаченной) суммы до полного погашения задолженности.

9.3. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

9.4. Уплата штрафа и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

9.5. В случае невозможности урегулирования спорной ситуации путем переговоров, все споры рассматриваются в Арбитражном суде Тульской области.

## 10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, войны, вооруженных конфликтов, массовых гражданских беспорядков, эпидемии, забастовок, запретительных актов госорганов и если эти обстоятельства делают невозможным исполнение Договора. При этом, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

10.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, уведомляет немедленно в письменном виде другую Сторону о наступлении и предполагаемых



сроках прекращения форс-мажорных обстоятельств. Обстоятельства, связанные с форс-мажором, должны быть документально подтверждены справкой компетентного органа. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

10.3. Если обстоятельства, препятствующие исполнению обязанностей по Договору, будут длиться более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор посредством письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае Арендная плата подлежит оплате за весь период до даты расторжения Договора (фактической сдачи Арендатором Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата)).

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Арендодатель вправе изменить или досрочно прекратить исполнение обязательств по настоящему Договору в случаях:

8.1.1. использования Помещения аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора;

8.1.2. невнесения арендной платы за два срока подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;

8.1.3. существенного ухудшения Арендатором состояния арендуемого Помещения;

8.1.4. проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Помещения либо его части без согласования с Арендодателем;

8.1.5. не подписания Арендатором акта приема-передачи Помещения;

8.1.6. принятия Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса здания, в котором находится арендуемое Помещение.

8.2. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

8.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями договора или назначением Помещения;

8.2.2. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

8.2.3. Помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

8.2.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно, при условии уведомления Арендодателя за два месяца, в случае, если у Арендатора отпала коммерческая необходимость в дальнейшем использовании Арендуемого Помещения;

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно при следующем:

8.3.1. по письменному соглашению Сторон;

8.3.2. в соответствии с п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации при одностороннем отказе одной из Сторон от настоящего договора, в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим договором;

8.3.3. в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

8.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Помещение Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14 дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

8.5. В случае проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям с согласия Арендодателя вопросы и условия их проведения и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного договора.



8.6. Возврат Арендатором Помещения Арендодателю производится по Акту приема-передачи.

8.7. При возврате Помещения в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Помещению, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по 1 экземпляру для каждой из сторон, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.2. Любые уведомления, предупреждения и иные сообщения, предусмотренные Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде) заказной почтой, либо с нарочным или срочной курьерской службой (под расписку), либо передана телеграммой, либо посредством факсимильной/электронной связи (с подтверждением). Все направленные уведомления, предупреждения и сообщения, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу с даты получения, а в иных случаях - на следующий рабочий день. В случае отсутствия адресата/истечения срока хранения датой получения заказного письма считается дата, наступившая по истечении 6 (шести) календарных дней с даты штемпеля почтового ведомства места отправления о принятии к отправке соответствующего почтового отправления.

9.3. Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон Договора.

9.4. Права кредитора (права требования) по Договору не могут быть переданы Арендатором третьему лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя.

9.5. Все Дополнительные соглашения и Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

9.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### **Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**

Юр. адрес : 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 6, литера А, помещ. 6-Н, оф. 6

E-mail – [bt.tula@mail.ru](mailto:bt.tula@mail.ru)

ИНН 7841071563

КПП 784101001

ОГРН 1187847049257

р/с 40702810055000009948

в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК

к/с 3010 1810 5000 0000 0653

БИК 044030653

### *Арендатор:*

**ООО «Смарт Инсталл»**

300041, Россия, Тульская обл., г. Тула, Черниковский пер., д. 4, оф. 213

E-mail: [info@smartinstalltula.ru](mailto:info@smartinstalltula.ru)

ОГРН: 1167154076495



---

ИНН 7105048651

КПП 710501001

Р/с 40702810224450005611

Филиал №3652 ВТБ24(ПАО)

К/с 30101810100000000738

БИК 042007738

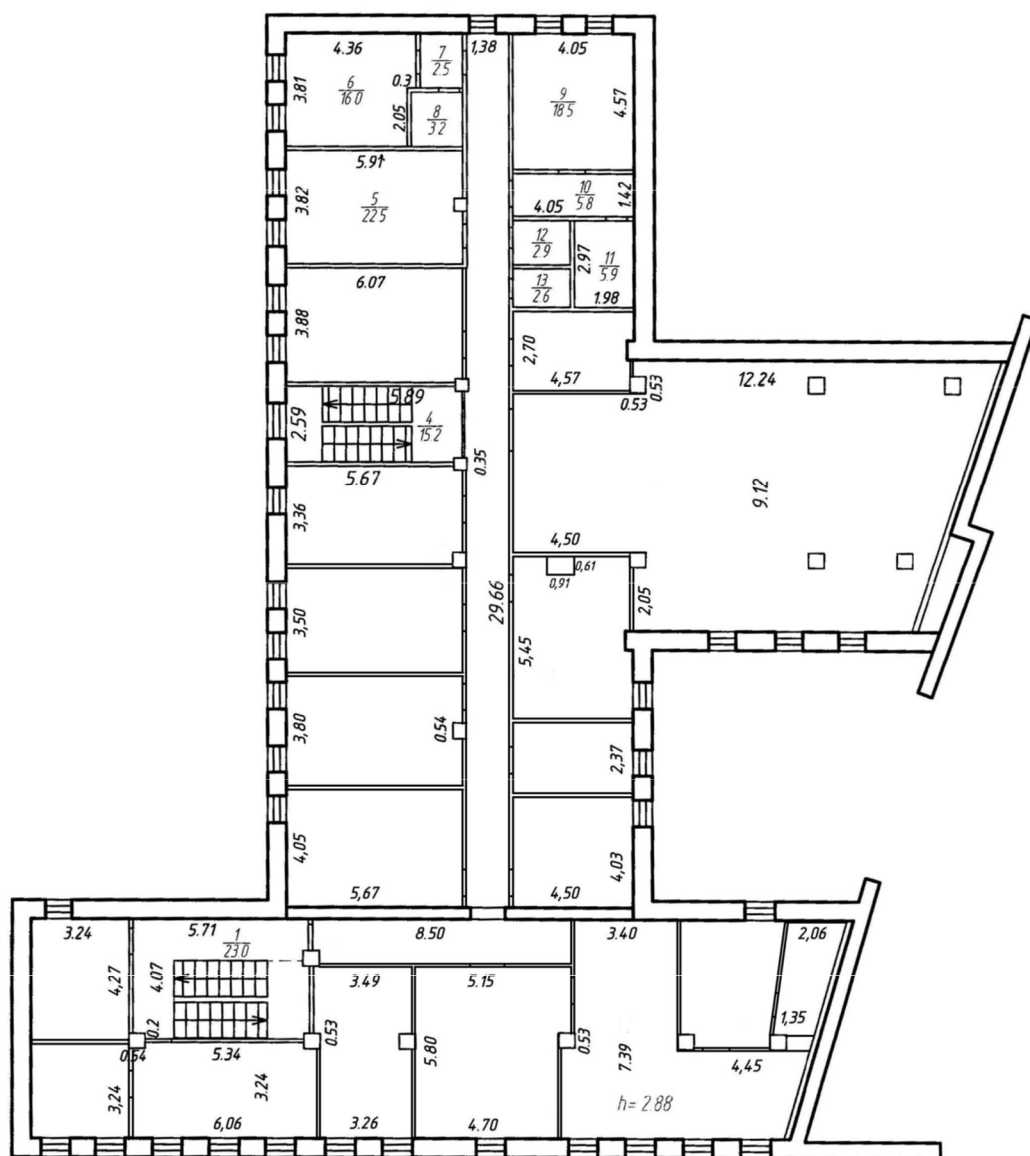
Телефон ☎4872)79-03-50, 8(930)791-03-50

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: \_\_\_\_\_  
М.П. И.М.Турилова

Арендатор: \_\_\_\_\_  
М.П. Д.И.Андреев

Позтажний план  
план стр. лит.Б-2этаж







Приложение №2  
к договору аренды № 6  
от 01 мая 2019г.

**Акт  
приема-передачи помещений, передаваемых в возмездное пользование**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **ООО «Смарт Инсталл»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Андреева Дениса Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

10. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 2 этаж, общей площадью 21,3 кв. м

11. При передаче указанного помещения установлено:

Стены - хорошо

Потолки перекрытия - хорошо

Центральное отопление - хорошо

Водопровод - хорошо

Электроосвещение - хорошо

Оборудование в помещении находится в технически исправном состоянии.

12. Стороны считают настоящий Акт документом, подтверждающим исполнение обязанностей сторон по приему-передаче Здания в соответствии с Договором аренды № 6 от 01 мая 2019г.

13. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

М.П.

М.П.



## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 9

г. Тула

« 01» мая 2019г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **ООО «Музыкальные сезоны»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Шопина В.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 11. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 2 этаж, общей площадью 19,4 кв. м, обозначенное на плане здания (приложение №1), принадлежащие «Арендодателю» на праве собственности на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 18.04.2018г. № 71:30:050101:176-71/001/2018-13 и № 71:30:050101:98-71/001/2018-13

Арендодатель передает помещение для использования в целях размещения аппарата управления и других служб Арендатора, для использования в целях решения хозяйственных задач и обслуживания клиентов. Моментом приема-передачи Помещения является дата подписания соответствующего акта.

11.2. Помещение сдается в аренду на 11 месяцев, с 01 мая 2019г. по 31 марта 2020г

11.3. По истечении Срока Аренды и при условии надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по Договору Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый, согласованный обеими Сторонами срок и на новых, предложенных Арендодателем, условиях. В случае не достижения Сторонами согласия по всем условиям договора аренды на новый срок, Арендатор утрачивает полномочия на реализацию преимущественного права на заключение такого договора аренды.

11.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованной площади, являются его собственностью.

11.5. Арендатор вступает в права владения и пользования Помещением с даты его передачи Арендодателем по Акту приема-передачи

11.6. В течение срока, указанного в п. 1.2, Арендодатель не вправе передавать в пользование указанные в п. 1.1 настоящего договора помещения кому-либо, кроме Арендатора.

### 12. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 12.1. Арендодатель обязан:

12.1.1. передать в пользование указанное в п. 1.1 помещение Арендатору по акту приема-передачи помещения (приложение №2);

12.1.2. не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого помещения, в соответствии с п 1.1 настоящего Договора;

12.1.3. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;



12.1.4. ~~Арендодатель не несет ответственности за действие(бездействие) Арендатора, которые могут привести здание в аварийное состояние. Арендатор обязан в этом случае возместить ущерб, причиненный имуществу Арендодателя.~~

**12.2. Арендатор обязан:**

12.2.1. на момент подписания Договора представить Арендодателю следующие документы:

- выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП (со сроком выдачи не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней на дату подписания Договора);

-заверенные печатью и подписью руководителя копии: а) учредительных документов Арендатора; б) свидетельств о регистрации Арендатора в соответствующих регистрирующих органах, в т.ч. налоговых;

- копию Протокола/Решения уполномоченного органа Арендатора, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор, заверенную печатью и подписью уполномоченного лица Арендатора на дату заключения Договора;

- инструкцию по мерам пожарной безопасности.

12.2.2. в случае намерения Арендатора провести работы по модификации, изменению, переустройству, переоформлению Помещения (далее «Работы в Здании»), Арендатор дополнительно предоставляет следующие документы: проект перепланировки; архитектурный дизайн-проект; проект однолинейной схемы электроснабжения; проект вентиляции; проект кондиционирования; проект слаботочных систем; календарный план-график и согласует их с Арендодателем в письменном виде..

12.2.3. соблюдать правила по охране труда и технике безопасности, противопожарному режиму и электробезопасности, охраны окружающей среды, выполнять мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее «ЧС») в Здании, на прилегающей к Зданию территории, обеспечивать их соблюдение сотрудниками Арендатора и нести ответственность за их несоблюдение, выполнять требования Департамента надзорной деятельности МЧС России, Роспотребнадзора, санитарной и административной служб города, инспекции Росэнергонадзора и иных надзорных органов. Категорически запрещается использование открытого огня, а также включение в электросети не сертифицированных на территории Российской Федерации электроприборов, а так же электроприборов непромышленного изготовления. Арендатор несет полную материальную ответственность за последствия неисполнения настоящего пункта Договора.

12.2.4. принять Помещение по Акту приема-передачи течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

12.2.5. использовать арендуемое помещение в целях, указанных в п. 1.1 договора;

12.2.6. содержать арендуемое помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;

12.2.7. восстановить Помещение за свой счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя или компенсировать Арендодателю расходы по его восстановлению, если Помещение в результате действий (бездействия) Арендатора придет в аварийное состояние;

12.2.8. в установленные настоящим договором сроки производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;

12.2.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 месяца о предстоящем освобождении помещения (в том числе и их части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении;

12.2.10. по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю помещение по Акту приема-передачи.

12.2.11. периодически по мере необходимости производить за свой счет текущий ремонт Помещения и инженерного оборудования. Сроки проведения текущего ремонта должны быть предварительно согласованы с Арендодателем за 14 (четырнадцать) календарных дней до начала текущего ремонта.

12.2.12. беспрепятственно допускать в Помещение Арендодателя (представителя(ей) Арендодателя) с целью проверки использования Помещения, в соответствии с условиями Договора;



12.2.13. не указывать в любых, в том числе учредительных документах Арендатора адрес Помещения, в качестве адреса места нахождения Арендатора (в том числе любых обособленных подразделений Арендатора) без письменного согласования с Арендодателем;

12.3. Арендатор не вправе сдавать арендуемое помещение как в целом, так и частично в поднаем (субаренду).

12.4. По истечении Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) произвести ремонт Помещения (или возместить Арендодателю стоимость его ремонта), освободить Помещение от любого принадлежащего Арендатору имущества, в т.ч. находящегося у него в лизинге, аренде/субаренде и пр., а также личных вещей сотрудников Арендатора и др. (далее «**Имущество Арендатора**»), за исключением неотделимых улучшений, и возвратить Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) в надлежащем состоянии в день окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора). В случае отказа от проведения указанного выше ремонта Помещения Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонта и освобождает Помещение за 5 (пять) календарных дней до окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) для производства ремонта силами Арендодателя и указанный срок для Арендатора входит как время фактического пользования Помещением. В целях настоящего пункта под ремонтом Помещения понимается удаление следов демонтажа отделимых улучшений, а так же любого иного Имущества Арендатора, расположенного в Помещении, а так же работы по приведению Помещения в надлежащее эксплуатационное состояние. В любом случае, Арендная плата оплачивается Арендатором до даты фактического освобождения и возврата Помещения Арендодателю. Неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения их стоимости. К неотделимым улучшениям относятся: напольное покрытие, стены и перегородки из гипсокартонных листов, потолок, оконные блоки, витрина, входная группа, окраска стен и окон, противопожарная система, механические и электронные системы, система электроснабжения (включая электрическую панель, выключатели, розетки), а также все централизованные инженерные системы, находящиеся в Помещении;

12.5. Размещение наружной рекламы Арендатором осуществляется при наличии письменного согласия Арендодателя.

### 13. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Стоимость аренды помещения составляет **550,00** (пятьсот пятьдесят) рублей за один квадратный метр в месяц. Общая сумма арендной платы составляет **10670,00** (десять тысяч шестьсот семьдесят) рублей в месяц, НДС не облагается.

13.2. Обеспечение предоставления Арендатору коммунальных услуг по подаче электроэнергии, тепловой электроэнергии, водоснабжению, оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, выставляемым Арендодателем, с приложением расчета выставляемой суммы и документов, на основании которых производился этот расчет (счетов или актов от организаций, оказывающих Арендодателю коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией здания).

13.3. Расчет оплаты за водоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, очистку кровли от снега и сосулек, уборку помещений общего пользования и дворовой территории производится пропорционально занимаемой Арендатором площади с учетом площади общего пользования к общей арендуемой площади здания.

13.4. Расчет оплаты за электроэнергию производится на основании показаний приборов учета электроэнергии, установленных для арендованных Арендатором помещений и данных, указанных в актах, выставленных Арендодателю энергосбытовой компанией плюс оплата за электроэнергию в местах общего пользования, рассчитанную пропорционально занимаемой Арендатором площади к общей площади здания. Счетчик электрической энергии Меркурий 201 в электромонтажном боксе и 6 светодиодных светильников, установленных в арендуемом помещении



(г.Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 2 этаж, площадью 19,4 кв.м) силами и за счет средств ООО «Музыкальные сезоны» являются собственностью ООО «Музыкальные сезоны» и по истечению срока аренды (досрочного расторжения договора, одностороннего отказа от исполнения договора) будут демонтированы владельцем ООО «Музыкальные сезоны».

13.5. Расчет оплаты за тепловую энергию, охрану здания производится пропорционально занимаемой Арендатором площади с учетом площади общего пользования к общей площади здания.

13.6. Оплата за доступ к сети Интернет и стационарную телефонную связь производится Арендатором на основании заключенных им договоров с поставщиками услуг связи.

13.7. В течение 3 (трех) банковских дней с момента заключения настоящего договора Арендатор в обеспечение исполнения обязательств по внесению арендной платы обязан уплатить Арендодателю **Обеспечительный взнос** в размере ежемесячной арендной платы за Арендуемый объект, установленной на момент подписания настоящего договора.

13.8. Сумма Обеспечительного вноса автоматически засчитывается Арендодателем в счет платежей за последний месяц аренды, подлежащих уплате Арендатором по настоящему договору, в том числе арендной платы, штрафных санкций за неисполнением или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, убытков и прочих платежей, при этом:

13.8.1. в случае недостаточности Обеспечительного вноса для полного погашения подлежащей уплате Арендатором суммы платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница в сумме этих платежей, полученная после зачета суммы Обеспечительного вноса, подлежит доплате Арендатором в установленные настоящим договором порядке и сроки;

13.8.2. в случае, если сумма Обеспечительного вноса превысит подлежащую уплате Арендатором сумму платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница, полученная после зачета этих сумм, подлежит возврату Арендатору по его требованию в течение 15 (пятнадцати) банковских дней, но не ранее даты надлежащего возврата Арендуемого объекта Арендодателю.

13.9. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора по основанию, предусмотренному п.6.2.3 настоящего договора, либо в случае досрочного расторжения настоящего договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным п.6.1 настоящего договора, сумма Обеспечительного вноса Арендатору не возвращается и считается уплаченной Арендатором в виде штрафа за досрочное расторжение настоящего договора.

13.10. Арендатор до 10 числа каждого месяца перечисляет Арендодателю 100% месячной арендной платы и оплачивает в течение 5 банковских дней выставяемые Арендодателем, либо соответствующими организациями счета по эксплуатационным (коммунальным) расходам.

13.11. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя в течение пяти рабочих дней с даты получения счета.

13.12. Обязанность Арендатора по оплате оказанных Арендодателем услуг считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

13.13. Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы в одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Условия изменения размера арендной платы определяются следующим образом: ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год увеличивается путем прибавления к ней величины, равной произведению ставки ежемесячной арендной платы за предыдущий год на индекс инфляции предыдущего года по данным Росстата России на основании официальной справки, выданной территориальным органом ФС государственной статистики по Тульской области (либо иной орган, который будет выдавать такие справки официально на момент необходимости их получения).

Формула расчета ежемесячной ставки арендной платы каждого последующего года аренды следующая:

$$A = A1 + (A1 * (J\% : 100)), \text{ где}$$

A – ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год аренды,



$A$  – ставка ежемесячной арендной платы предыдущего года аренды,

$J\%$  – фактический индекс инфляции предыдущего календарного года в процентах,

+ - знак суммы,

\*- знак умножения,

: - знак деления.

13.14. В случае если рост индекса потребительских цен (индекс инфляции) составит в месяц более чем 1% (один процент), либо совокупно за любые 10 месяцев подряд более чем 10% (десять процентов), размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке с момента получения данных из Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области, на основании настоящего Договора, на процентный показатель индекса потребительских цен (индекса инфляции), сложившийся в месте нахождения Арендуемого объекта, и который определяется на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области.

13.15. В случае, если данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области об увеличении индекса потребительских цен (индекса инфляции) будут получены позже выставления Арендатору счета на оплату и/или позже наступления установленного настоящим Договором срока уплаты ежемесячной арендной платы, Арендодателем может быть сделан перерасчет арендной платы в соответствии с установленным настоящим Договором порядком, начиная с того календарного месяца (включительно), в котором произошло соответствующее увеличение индекса потребительских цен (индекса инфляции).

13.16. Дополнительные услуги (не указанные в настоящем Договоре), оказываемые Арендодателем Арендатору оплачиваются в соответствии с дополнительными соглашениями.

#### 14. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

14.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

14.2. В случае нарушения Арендатором сроков произведения платежей по настоящему договору Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени за каждый день просрочки в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от несвоевременно оплаченной (неоплаченной) суммы до полного погашения задолженности.

14.3. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

14.4. Уплата штрафа и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

14.5. В случае невозможности урегулирования спорной ситуации путем переговоров, все споры рассматриваются в Арбитражном суде Тульской области.

#### 15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, войны, вооруженных конфликтов, массовых гражданских беспорядков, эпидемии, забастовок, запретительных актов госорганов и если эти обстоятельства делают невозможным



исполнение Договора. При этом, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

15.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, уведомляет немедленно в письменном виде другую Сторону о наступлении и предполагаемых сроках прекращения форс-мажорных обстоятельств. Обстоятельства, связанные с форс-мажором, должны быть документально подтверждены справкой компетентного органа. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением.

15.3. Если обстоятельства, препятствующие исполнению обязанностей по Договору, будут длиться более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор посредством письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае Арендная плата подлежит оплате за весь период до даты расторжения Договора (фактической сдачи Арендатором Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата)).

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Арендодатель вправе изменить или досрочно прекратить исполнение обязательств по настоящему Договору в случаях:

10.1.1. использования Помещения аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора;

10.1.2. невнесения арендной платы за два срока подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;

10.1.3. существенного ухудшения Арендатором состояния арендуемого Помещения;

10.1.4. проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Помещения либо его части без согласования с Арендодателем;

10.1.5. неподписания Арендатором акта приема-передачи Помещения;

10.1.6. принятия Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса здания, в котором находится арендуемое Помещение.

10.2. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

10.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями договора или назначением Помещения;

10.2.2. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

10.2.3. Помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

10.2.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно, при условии уведомления Арендодателя за два месяца, в случае, если у Арендатора отпала коммерческая необходимость в дальнейшем использовании Арендуемого Помещения;

10.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно при следующем:

10.3.1. по письменному соглашению Сторон;

10.3.2. в соответствии с п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации при одностороннем отказе одной из Сторон от настоящего договора, в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим договором;

10.3.3. в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

10.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Помещение Арендодателю по



акту приема-передачи не позднее 14 дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

10.5. В случае проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям с согласия Арендодателя вопросы и условия их проведения и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного договора.

10.6. Возврат Арендатором Помещения Арендодателю производится по Акту приема-передачи.

10.7. При возврате Помещения в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Помещению, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

## 11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по 1 экземпляру для каждой из сторон, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.2. Любые уведомления, предупреждения и иные сообщения, предусмотренные Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде) заказной почтой, либо с нарочным или срочной курьерской службой (под расписку), либо передана телеграммой, либо посредством факсимильной/электронной связи (с подтверждением). Все направленные уведомления, предупреждения и сообщения, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу с даты получения, а в иных случаях - на следующий рабочий день. В случае отсутствия адресата/истечения срока хранения датой получения заказного письма считается дата, наступившая по истечении 6 (шести) календарных дней с даты штемпеля почтового ведомства места отправления о принятии к отправке соответствующего почтового отправления.

11.3. Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон Договора.

11.4. Права кредитора (права требования) по Договору не могут быть переданы Арендатором третьему лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя.

11.5. Все Дополнительные соглашения и Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

11.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### **Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**

Юр.адрес : 191028,г.Санкт-Петербург,ул.Кирочная,д.6, литера А,помещ.6-Н,оф.6

Е-mail – [bt.tula@mail.ru](mailto:bt.tula@mail.ru)

ИНН 7841071563

КПП 784101001

ОГРН 1187847049257

р/с 40702810055000009948

в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК

к/с 3010 1810 5000 0000 0653

БИК 044030653





Арендатор:

**ООО «Музыкальные сезоны»**

300041, г. Тула, Черниковский пер., д. 4

Тел. (4872) 52-10-12, Моб. Тел. 8-906-628-62-73

ИНН 7107505776

КПП 710701001

ОГРН

р/счёт 40702810877480029302 МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО КБ "ВОСТОЧНЫЙ"

к/счёт 30101810945250000682

БИК 044525682

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

М.П.

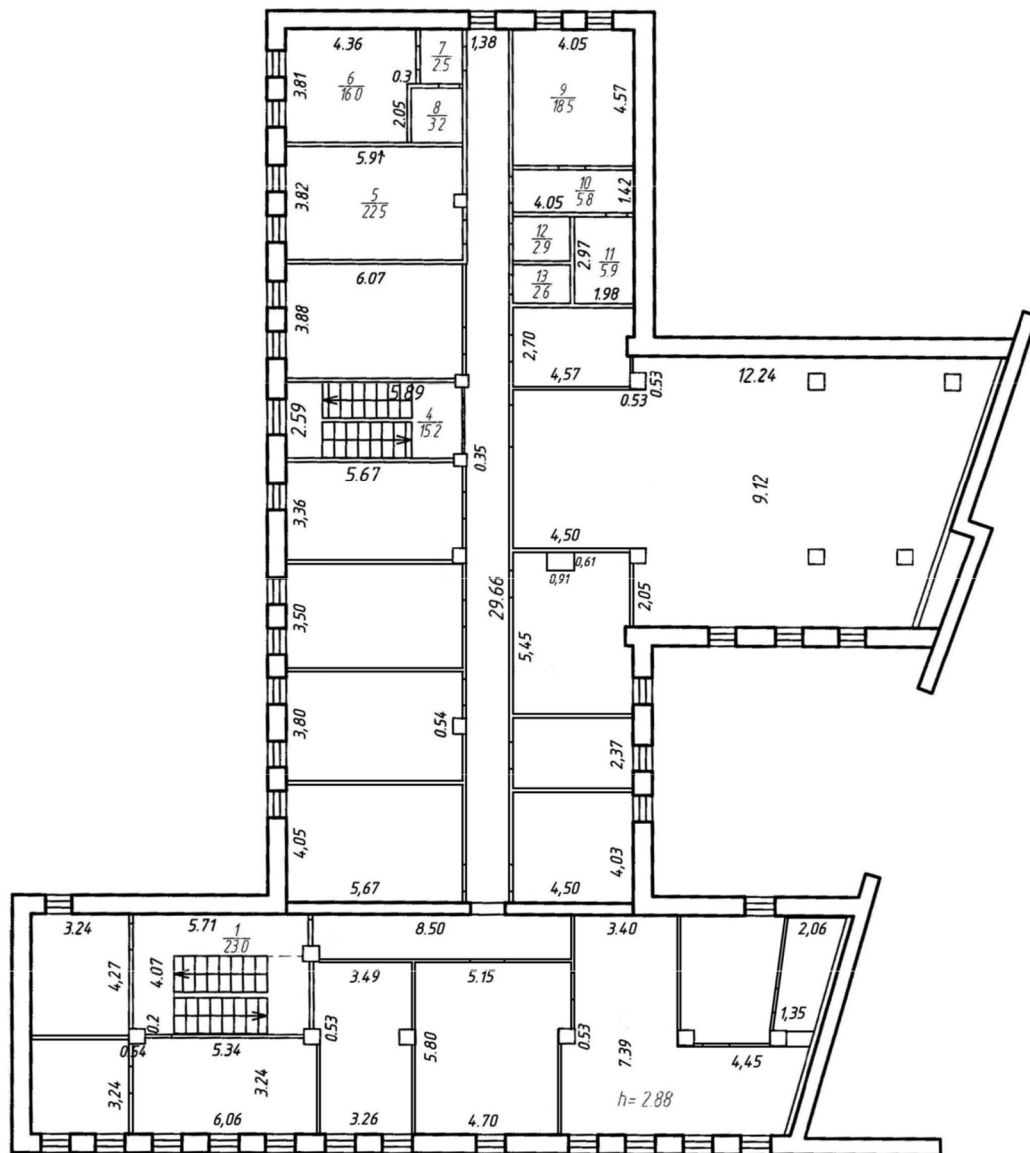
И.М.Турилова

М.П.

В.А.Шопин

Приложение №1  
к договору аренды № 9  
от 01 мая 2019г.

Полэтажный план  
план стр. лит.Б-2этаж





Приложение №2  
к договору аренды № 9  
от 01 мая 2019г.

**Акт**  
**приема-передачи помещений, передаваемых в возмездное пользование**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **ООО «Музыкальные сезоны»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Шопина В.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

14. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 2 этаж, общей площадью 19,4 кв. м

15. При передаче указанного помещения установлено:

Стены - хорошо

Потолки перекрытия - хорошо

Центральное отопление - хорошо

Водопровод - хорошо

Электроосвещение - хорошо

Оборудование в помещении находится в технически исправном состоянии.

16. Стороны считают настоящий Акт документом, подтверждающим исполнение обязанностей сторон по приему-передаче Здания в соответствии с Договором аренды № 9 от 01 мая 2019г.

17. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

М.П.

М.П.



## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 10

г. Тула

« 07» мая 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Реставрационная Строительная Компания Деко Структур»** в лице генерального директора Фурсова Михаила Александровича, именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 16. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду **нежилое помещение (далее – Помещение)**, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литера Б, 1 этаж, общей площадью 111 кв. м, обозначенное на плане здания (Приложение №1), и принадлежащие «Арендодателю» на праве собственности на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 18.04.2018г. № 71:30:050101:176-71/001/2018-13 и № 71:30:050101:98-71/001/2018-13

Арендодатель передает помещение для использования в целях размещения аппарата управления и других служб Арендатора, для использования в целях решения хозяйственных задач и обслуживания клиентов. Моментом приема-передачи Помещения является дата подписания соответствующего акта.

16.2. Помещение сдается в аренду с 07 мая 2019 г. по 31 марта 2019 г. включительно.

16.3. По истечении Срока Аренды и при условии надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по Договору Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый, согласованный обеими Сторонами срок и на новых, предложенных Арендодателем, условиях. В случае не достижения Сторонами согласия по всем условиям договора аренды на новый срок, Арендатор утрачивает полномочия на реализацию преимущественного права на заключение такого договора аренды.

16.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения, являются его собственностью.

16.5. Арендатор вступает в права владения и пользования Помещением с даты его передачи Арендодателем по Акту приема-передачи

16.6. В течение срока, указанного в п. 1.2., Арендодатель не вправе передавать в пользование указанные в п. 1.1. настоящего Договора помещения кому-либо, кроме Арендатора.

### 17. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 17.1. Арендодатель обязан:

17.1.1. передать в аренду указанное в п. 1.1. помещение Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в аренду (Приложение №2);

17.1.2. не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого Помещения, в соответствии с п 1.1. настоящего Договора;



17.1.3. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому Помещению сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

17.1.4. Арендодатель не несет ответственности за действие (бездействие) Арендатора, которые могут привести Помещение в аварийное состояние. Арендатор обязан в этом случае возместить ущерб, причиненный Помещению.

**17.2. Арендатор обязан:**

17.2.1. на момент подписания Договора представить Арендодателю следующие документы:

- выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП (со сроком выдачи не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней на дату подписания Договора);

-заверенные печатью и подписью руководителя копии: а) учредительных документов Арендатора; б) свидетельств о регистрации Арендатора в соответствующих регистрирующих органах, в т.ч. налоговых;

- копию Протокола/Решения уполномоченного органа Арендатора, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор, заверенную печатью и подписью уполномоченного лица Арендатора на дату заключения Договора;

- инструкцию по мерам пожарной безопасности.

17.2.2. в случае намерения Арендатора провести работы по модификации, изменению, переустройству, переоформлению Помещения, Арендатор дополнительно предоставляет следующие документы: проект перепланировки; архитектурный дизайн-проект; проект однолинейной схемы электроснабжения; проект вентиляции; проект кондиционирования; проект слаботочных систем; календарный план-график и согласует их с Арендодателем в письменном виде.

17.2.3. соблюдать правила по охране труда и технике безопасности, противопожарному режиму и электробезопасности, охраны окружающей среды, выполнять мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее «ЧС») в арендуемом Помещении, в Здании, где расположено Помещение, на прилегающей к Зданию территории, обеспечивать их соблюдение сотрудниками Арендатора и нести ответственность за их несоблюдение, выполнять требования Департамента надзорной деятельности МЧС России, Роспотребнадзора, санитарной и административной служб города, инспекции Росэнергонадзора и иных надзорных органов. Категорически запрещается использование открытого огня, а также включение в электросети не сертифицированных на территории Российской Федерации электроприборов, а так же электроприборов непромышленного изготовления. Арендатор несет полную материальную ответственность за последствия неисполнения настоящего пункта Договора.

17.2.4. принять Помещение по Акту приема-передачи Помещения в аренду течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

17.2.5. использовать арендуемое Помещение в целях, указанных в п. 1.1. Договора;

17.2.6. содержать арендуемое Помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии до окончания срока Аренды;

17.2.7. восстановить Помещение за свой счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя или компенсировать Арендодателю расходы по его восстановлению, если Помещение в результате действий (бездействия) Арендатора придет в аварийное состояние;

17.2.8. в установленные настоящим Договором сроки производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;

17.2.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении;

17.2.10. по истечении срока действия Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи (возврата из аренды).

17.2.11. периодически по мере необходимости производить за свой счет текущий ремонт Помещения и инженерного оборудования. Сроки проведения текущего ремонта должны быть предварительно согласованы с Арендодателем за 14 (четырнадцать) календарных дней до начала текущего ремонта.



17.2.12. беспрепятственно допускать в предварительно согласованное время в Помещение Арендодателя (представителя(ей) Арендодателя) с целью проверки использования Помещения, в соответствии с условиями Договора;

17.2.13. не указывать в любых, в том числе учредительных документах Арендатора адрес Помещения, в качестве адреса места нахождения Арендатора (в том числе любых обособленных подразделений Арендатора) без письменного согласования с Арендодателем;

17.3. Арендатор не вправе сдавать арендуемое Помещение как в целом, так и частично в поднаем (субаренду).

17.4. По истечении Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора), освободить Помещение от любого принадлежащего Арендатору имущества, в т.ч. находящегося у него в лизинге, аренде/субаренде и пр., а также личных вещей сотрудников Арендатора и др. (далее «**Имущество Арендатора**»), за исключением неотделимых улучшений, и вернуть Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата из аренды) в надлежащем состоянии в день окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора). Неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения их стоимости.

17.5. Размещение наружной рекламы Арендатором осуществляется при наличии письменного согласия Арендодателя.

## 18. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

18.1. Стоимость аренды Помещения составляет **500,00** (Пятьсот) рублей за 1 (один) квадратный метр в месяц. Общая сумма арендной платы составляет **55 500,00** (Пятьдесят пять тысяч пятьсот) рублей в месяц, НДС не облагается.

18.2. Обеспечение предоставления Арендатору коммунальных услуг по подаче электроэнергии, тепловой электроэнергии, водоснабжению, водоотведению оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, выставляемым Арендодателем, с приложением расчета выставляемой суммы и документов, на основании которых производился этот расчет (счетов или актов от организаций, оказывающих Арендодателю коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией здания).

18.3. Расчет оплаты за тепловую энергию, водоснабжение, водоотведение, вывоз твердых бытовых отходов, охрану здания, очистку кровли от снега и сосулек, уборку помещений общего пользования и дворовой территории производится пропорционально занимаемой Арендатором площади Помещения, с учетом соотношения площади общего пользования в Здании к арендуемой Площади.

18.4. Расчет оплаты за электроэнергию производится на основании показаний приборов учета электроэнергии, установленных для арендованного Арендатором Помещения и данных, указанных в актах, выставленных Арендодателю энергосбытовой компанией плюс оплата за электроэнергию в местах общего пользования, рассчитанную пропорционально занимаемой Арендатором площади арендуемого Помещения к общей площади Здания.

18.5. Оплата за доступ к сети Интернет и стационарную телефонную связь производится Арендатором на основании заключенных им отдельных договоров с поставщиками услуг связи.

18.6. В течение 3 (трех) банковских дней с момента заключения настоящего договора Арендатор в обеспечение исполнения обязательств по внесению арендной платы обязан уплатить Арендодателю **Обеспечительный взнос** в размере ежемесячной арендной платы за арендуемое Помещение, установленной на момент подписания настоящего Договора.

18.7. Сумма Обеспечительного взноса автоматически засчитывается Арендодателем в счет платежей за последний месяц аренды, подлежащих уплате Арендатором по настоящему Договору, в



том числе арендной платы, штрафных санкций за неисполнением или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, убытков и прочих платежей, при этом:

18.7.1. в случае недостаточности Обеспечительного взноса для полного погашения подлежащей уплате Арендатором суммы платежей, установленных в соответствии с настоящим Договором, разница в сумме этих платежей, полученная после зачета суммы Обеспечительного взноса, подлежит доплате Арендатором в установленные настоящим Договором порядке и сроки;

18.7.2. в случае, если сумма Обеспечительного взноса превысит подлежащую уплате Арендатором сумму платежей, установленных в соответствии с настоящим Договором, разница, полученная после зачета этих сумм, подлежит возврату Арендатору по его требованию в течение 15 (пятнадцати) банковских дней с момента получения Арендодателем такого требования.

18.8. Арендатор до 10 (десятого) числа каждого месяца перечисляет Арендодателю 100% месячной арендной платы.

18.9. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения счета.

18.10. Обязанность Арендатора по оплате оказанных Арендодателем услуг считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

18.11. Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы в одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Условия изменения размера арендной платы определяются следующим образом: ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год увеличивается путем прибавления к ней величины, равной произведению ставки ежемесячной арендной платы за предыдущий год на индекс инфляции предыдущего года по данным Росстата России на основании официальной справки, выданной территориальным органом ФС государственной статистики по Тульской области (либо иной орган, который будет выдавать такие справки официально на момент необходимости их получения).

Формула расчета ежемесячной ставки арендной платы каждого последующего года аренды следующая:

$$A = A1 + (A1 * (J\% : 100)), \text{ где}$$

**A** – ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год аренды,

**A1** – ставка ежемесячной арендной платы предыдущего года аренды,

**J%** – фактический индекс инфляции предыдущего календарного года в процентах,

+ - знак суммы,

\*- знак умножения,

: - знак деления.

18.12. Дополнительные услуги (не указанные в настоящем Договоре), оказываемые Арендодателем Арендатору оплачиваются в соответствии с дополнительными соглашениями.

## 19. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

19.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

19.2. В случае нарушения Арендатором сроков произведения платежей по настоящему Договору Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени за каждый день просрочки в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от несвоевременно оплаченной (неоплаченной) суммы до полного погашения задолженности.

19.3. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору ущерб другой Стороне, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.



19.4. Уплата штрафа и возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

19.5. В случае невозможности урегулирования спорной ситуации путем переговоров, все споры рассматриваются в Арбитражном суде Тульской области.

## 20. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

20.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, войны, вооруженных конфликтов, массовых гражданских беспорядков, эпидемии, забастовок, запретительных актов госорганов и если эти обстоятельства делают невозможным исполнение Договора. При этом, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

20.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, уведомляет немедленно в письменном виде другую Сторону о наступлении и предполагаемых сроках прекращения форс-мажорных обстоятельств. Обстоятельства, связанные с форс-мажором, должны быть документально подтверждены справкой компетентного органа. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

20.3. Если обстоятельства, препятствующие исполнению обязанностей по Договору, будут длиться более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор посредством письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае Арендная плата подлежит оплате за весь период до даты расторжения Договора (фактической сдачи Арендатором Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата из аренды)).

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

12.1. Арендодатель вправе изменить или досрочно прекратить исполнение обязательств по настоящему Договору в случаях:

12.1.1. использования Помещения аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора;

12.1.2. невнесения арендной платы за 2 (два) месяца подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за 2 (два) месяца;

12.1.3. существенного ухудшения Арендатором состояния арендуемого Помещения;

12.1.4. проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Помещения либо его части без согласования с Арендодателем;

12.2. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

12.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора или назначением Помещения;

12.2.2. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны (не





могли) были бы обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения или проверки его исправности при заключении настоящего Договора;

12.2.3. Помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для его использования;

12.2.4. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно, при условии уведомления Арендодателя за 1 (один) месяц, в случае, если у Арендатора отпала коммерческая необходимость в дальнейшем использовании Помещения;

12.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно при следующем:

12.3.1. по письменному соглашению Сторон;

12.3.2. в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

12.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата из аренды) не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

12.5. В случае проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям в Помещении с согласия Арендодателя вопросы и условия их проведения и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного договора.

12.6. При возврате Помещения в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в аренду (с учетом нормального износа), в Акте приема-передачи (возврата из аренды) отражаются ущерб, нанесенный Помещению, сумма ущерба и сроки и способы его возмещения.

### 13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.2. Любые уведомления, предупреждения и иные сообщения, предусмотренные Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде) заказной почтой, либо с нарочным или срочной курьерской службой (под расписку), либо передана телеграммой, либо посредством факсимильной/электронной связи (с подтверждением). Все направленные уведомления, предупреждения и сообщения, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу с даты получения, а в иных случаях - на следующий рабочий день. В случае отсутствия адресата/истечения срока хранения датой получения заказного письма считается дата, наступившая по истечении 6 (шести) календарных дней с даты штампа почтового ведомства места отправления о принятии к отправке соответствующего почтового отправления.

13.3. Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон Договора.

13.4. Права кредитора (права требования) по Договору не могут быть переданы Арендатором третьему лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя.

13.5. Все Дополнительные соглашения и Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

13.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

### 14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

#### **Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**

Юр.адрес: 191028,г.Санкт-Петербург,ул.Кирочная,д.6, литера А,помещ.6-Н,оф.6



Е-mail – [bt.tula@mail.ru](mailto:bt.tula@mail.ru)

ИНН 7841071563

КПП 784101001

ОГРН 1187847049257

р/с 40702810055000009948

в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК

к/с 3010 1810 5000 0000 0653

БИК 044030653

Арендатор:

**ООО «РСК Деко Структур»**

Юр.адрес:109029, г.Москва,ул.Большая Калитниковская,д.42,этаж2,оф.217

Почтовый адрес:

Е-mail: [dekostruktur@mail.ru](mailto:dekostruktur@mail.ru)

Тел. +7(495) 669-90-60, Моб. Тел.8-916-657-22-49

ИНН 7702748022 КПП 7170901001

ОГРН 1107746988150

р/с 40702810300640000070

в АБ «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (ПАО) г.Москва

к/с 30101810100000000402

БИК 044525402

ОКПО 69010779

ОКВЭД 92.31, 74.20.1, 45.21.1

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

М.П.

И.М.Турилова

М.П.

М.А.Фурсов





Приложение №2  
к договору аренды № 10  
от 07 мая 2019г.

**Акт  
приема-передачи Помещения в аренду**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Реставрационная Строительная Компания Деко Структур»** в лице генерального директора Фурсова Михаила Александровича, именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

18. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 1 этаж, общей площадью 111 кв. м (далее – Помещение).

19. При передаче указанного Помещения установлено следующее состояние конструкций и коммуникаций:

Стены - хорошо

Потолки перекрытия - хорошо

Центральное отопление - хорошо

Водопровод - хорошо

Электроосвещение - хорошо

Оборудование в Помещении находится в технически исправном состоянии.

20. Стороны считают настоящий Акт документом, подтверждающим исполнение обязанностей Сторон по приему-передаче Помещения в соответствии с Договором аренды № 10 от 07 мая 2019г.

21. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

М.П.

М.П.



## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 11

г. Тула

« 21» мая 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Консалт Партнер 71»** в лице, директора Герсенюк Оксаны Юрьевны именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 21. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

21.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду **нежилое помещение (далее – Помещение)**, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литера Б, 1 этаж, оф.101 площадью 24,14 кв.м, обозначенное на плане здания (Приложение №1), и принадлежащие «Арендодателю» на праве собственности на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 18.04.2018г. № 71:30:050101:176-71/001/2018-13 и № 71:30:050101:98-71/001/2018-13

Арендодатель передает помещение для использования в целях размещения аппарата управления и других служб Арендатора, для использования в целях решения хозяйственных задач и обслуживания клиентов. Моментом приема-передачи Помещения является дата подписания соответствующего акта.

21.2. Помещение сдается в аренду с 27 мая 2019 г. по 26 апреля 2020 г. включительно.

21.3. По истечении Срока Аренды и при условии надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по Договору Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый, согласованный обеими Сторонами срок и на новых, предложенных Арендодателем, условиях. В случае не достижения Сторонами согласия по всем условиям договора аренды на новый срок, Арендатор утрачивает полномочия на реализацию преимущественного права на заключение такого договора аренды.

21.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения, являются его собственностью.

21.5. Арендатор вступает в права владения и пользования Помещением с даты его передачи Арендодателем по Акту приема-передачи

21.6. В течение срока, указанного в п. 1.2., Арендодатель не вправе передавать в пользование указанные в п. 1.1. настоящего Договора помещения кому-либо, кроме Арендатора.

### 22. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 22.1. Арендодатель обязан:

22.1.1. передать в аренду указанное в п. 1.1. помещение Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в аренду (Приложение №2);

22.1.2. не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого Помещения, в соответствии с п 1.1. настоящего Договора;



22.1.3. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому Помещению сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

22.1.4. Арендодатель не несет ответственности за действие (бездействие) Арендатора, которые могут привести Помещение в аварийное состояние. Арендатор обязан в этом случае возместить ущерб, причиненный Помещению.

**22.2. Арендатор обязан:**

22.2.1. на момент подписания Договора представить Арендодателю следующие документы:

- выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП (со сроком выдачи не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней на дату подписания Договора);

-заверенные печатью и подписью руководителя копии: а) учредительных документов Арендатора; б) свидетельств о регистрации Арендатора в соответствующих регистрирующих органах, в т.ч. налоговых;

- копию Протокола/Решения уполномоченного органа Арендатора, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор, заверенную печатью и подписью уполномоченного лица Арендатора на дату заключения Договора;

- инструкцию по мерам пожарной безопасности.

22.2.2. в случае намерения Арендатора провести работы по модификации, изменению, переустройству, переоформлению Помещения, Арендатор дополнительно предоставляет следующие документы: проект перепланировки; архитектурный дизайн-проект; проект однолинейной схемы электроснабжения; проект вентиляции; проект кондиционирования; проект слаботочных систем; календарный план-график и согласует их с Арендодателем в письменном виде.

22.2.3. соблюдать правила по охране труда и технике безопасности, противопожарному режиму и электробезопасности, охраны окружающей среды, выполнять мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее «ЧС») в арендуемом Помещении, в Здании, где расположено Помещение, на прилегающей к Зданию территории, обеспечивать их соблюдение сотрудниками Арендатора и нести ответственность за их несоблюдение, выполнять требования Департамента надзорной деятельности МЧС России, Роспотребнадзора, санитарной и административной служб города, инспекции Росэнергонадзора и иных надзорных органов. Категорически запрещается использование открытого огня, а также включение в электросети не сертифицированных на территории Российской Федерации электроприборов, а так же электроприборов непромышленного изготовления. Арендатор несет полную материальную ответственность за последствия неисполнения настоящего пункта Договора.

22.2.4. принять Помещение по Акту приема-передачи Помещения в аренду течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

22.2.5. использовать арендуемое Помещение в целях, указанных в п. 1.1. Договора;

22.2.6. содержать арендуемое Помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии до окончания срока Аренды;

22.2.7. восстановить Помещение за свой счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя или компенсировать Арендодателю расходы по его восстановлению, если Помещение в результате действий (бездействия) Арендатора придет в аварийное состояние;

22.2.8. в установленные настоящим Договором сроки производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;

22.2.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении;

22.2.10. по истечении срока действия Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи (возврата из аренды).

22.2.11. периодически по мере необходимости производить за свой счет текущий ремонт Помещения и инженерного оборудования. Сроки проведения текущего ремонта должны быть предварительно согласованы с Арендодателем за 14 (четырнадцать) календарных дней до начала текущего ремонта.



22.2.12. беспрепятственно допускать в предварительно согласованное время в Помещение Арендодателя (представителя(ей) Арендодателя) с целью проверки использования Помещения, в соответствии с условиями Договора;

22.2.13. не указывать в любых, в том числе учредительных документах Арендатора адрес Помещения, в качестве адреса места нахождения Арендатора (в том числе любых обособленных подразделений Арендатора) без письменного согласования с Арендодателем;

22.3. Арендатор не вправе сдавать арендуемое Помещение как в целом, так и частично в поднаем (субаренду).

22.4. По истечении Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора), освободить Помещение от любого принадлежащего Арендатору имущества, в т.ч. находящегося у него в лизинге, аренде/субаренде и пр., а также личных вещей сотрудников Арендатора и др. (далее «**Имущество Арендатора**»), за исключением неотделимых улучшений, и вернуть Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата из аренды) в надлежащем состоянии в день окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора). Неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения их стоимости.

22.5. Размещение наружной рекламы Арендатором осуществляется при наличии письменного согласия Арендодателя.

### 23. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

23.1. Стоимость аренды Помещения составляет **530,00** (Пятьсот тридцать) рублей за 1 (один) квадратный метр в месяц. Общая сумма арендной платы составляет **12794,20** (двенадцать тысяч **семьсот девяносто четыре**) рубля 20 копеек в месяц, НДС не облагается.

23.2. Обеспечение предоставления Арендатору коммунальных услуг по подаче электроэнергии, тепловой электроэнергии, водоснабжению, водоотведению оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, выставляемым Арендодателем, с приложением расчета выставляемой суммы и документов, на основании которых производился этот расчет (счетов или актов от организаций, оказывающих Арендодателю коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией здания).

23.3. Расчет оплаты за тепловую энергию, водоснабжение, водоотведение, вывоз твердых бытовых отходов, охрану здания, очистку кровли от снега и сосулек, уборку помещений общего пользования и дворовой территории производится пропорционально занимаемой Арендатором площади Помещения, с учетом соотношения площади общего пользования в Здании к арендуемой Площади.

23.4. Расчет оплаты за электроэнергию производится на основании показаний приборов учета электроэнергии, установленных для арендованного Арендатором Помещения и данных, указанных в актах, выставленных Арендодателю энергосбытовой компанией плюс оплата за электроэнергию в местах общего пользования, рассчитанную пропорционально занимаемой Арендатором площади арендуемого Помещения к общей площади Здания.

23.5. Оплата за доступ к сети Интернет и стационарную телефонную связь производится Арендатором на основании заключенных им отдельных договоров с поставщиками услуг связи.

23.6. В течение 3 (трех) банковских дней с момента заключения настоящего договора Арендатор в обеспечение исполнения обязательств по внесению арендной платы обязан уплатить Арендодателю **Обеспечительный взнос** в размере ежемесячной арендной платы за арендуемое Помещение, установленной на момент подписания настоящего Договора.

23.7. Сумма Обеспечительного вноса автоматически засчитывается Арендодателем в счет платежей за последний месяц аренды, подлежащих уплате Арендатором по настоящему Договору, в



том числе арендной платы, штрафных санкций за неисполнением или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, убытков и прочих платежей, при этом:

23.7.1. в случае недостаточности Обеспечительного взноса для полного погашения подлежащей уплате Арендатором суммы платежей, установленных в соответствии с настоящим Договором, разница в сумме этих платежей, полученная после зачета суммы Обеспечительного взноса, подлежит доплате Арендатором в установленные настоящим Договором порядке и сроки;

23.7.2. в случае, если сумма Обеспечительного взноса превысит подлежащую уплате Арендатором сумму платежей, установленных в соответствии с настоящим Договором, разница, полученная после зачета этих сумм, подлежит возврату Арендатору по его требованию в течение 15 (пятнадцати) банковских дней с момента получения Арендодателем такого требования.

23.8. Арендатор до 10 (десятого) числа каждого месяца перечисляет Арендодателю 100% месячной арендной платы.

23.9. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения счета.

23.10. Обязанность Арендатора по оплате оказанных Арендодателем услуг считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

23.11. Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы в одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Условия изменения размера арендной платы определяются следующим образом: ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год увеличивается путем прибавления к ней величины, равной произведению ставки ежемесячной арендной платы за предыдущий год на индекс инфляции предыдущего года по данным Росстата России на основании официальной справки, выданной территориальным органом ФС государственной статистики по Тульской области (либо иной орган, который будет выдавать такие справки официально на момент необходимости их получения).

Формула расчета ежемесячной ставки арендной платы каждого последующего года аренды следующая:

$$A = A1 + (A1 * (J\% : 100)), \text{ где}$$

**A** – ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год аренды,

**A1** – ставка ежемесячной арендной платы предыдущего года аренды,

**J%** – фактический индекс инфляции предыдущего календарного года в процентах,

**+** - знак суммы,

**\*** - знак умножения,

**:** - знак деления.

23.12. Дополнительные услуги (не указанные в настоящем Договоре), оказываемые Арендодателем Арендатору оплачиваются в соответствии с дополнительными соглашениями.

## 24. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

24.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

24.2. В случае нарушения Арендатором сроков произведения платежей по настоящему Договору Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени за каждый день просрочки в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от несвоевременно оплаченной (неоплаченной) суммы до полного погашения задолженности.

24.3. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору ущерб другой Стороне, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.





24.4. Уплата штрафа и возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

24.5. В случае невозможности урегулирования спорной ситуации путем переговоров, все споры рассматриваются в Арбитражном суде Тульской области.

## 25. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

25.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, войны, вооруженных конфликтов, массовых гражданских беспорядков, эпидемии, забастовок, запретительных актов госорганов и если эти обстоятельства делают невозможным исполнение Договора. При этом, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

25.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, уведомляет немедленно в письменном виде другую Сторону о наступлении и предполагаемых сроках прекращения форс-мажорных обстоятельств. Обстоятельства, связанные с форс-мажором, должны быть документально подтверждены справкой компетентного органа. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

25.3. Если обстоятельства, препятствующие исполнению обязанностей по Договору, будут длиться более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор посредством письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае Арендная плата подлежит оплате за весь период до даты расторжения Договора (фактической сдачи Арендатором Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата из аренды)).

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

14.1. Арендодатель вправе изменить или досрочно прекратить исполнение обязательств по настоящему Договору в случаях:

14.1.1. использования Помещения аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора;

14.1.2. невнесения арендной платы за 2 (два) месяца подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за 2 (два) месяца;

14.1.3. существенного ухудшения Арендатором состояния арендуемого Помещения;

14.1.4. проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Помещения либо его части без согласования с Арендодателем;

14.2. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

14.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора или назначением Помещения;

14.2.2. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны (не



могли) были бы обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения или проверки его исправности при заключении настоящего Договора;

14.2.3. Помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для его использования;

14.2.4. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно, при условии уведомления Арендодателя за 1 (один) месяц, в случае, если у Арендатора отпала коммерческая необходимость в дальнейшем использовании Помещения;

14.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно при следующем:

14.3.1. по письменному соглашению Сторон;

14.3.2. в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

14.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата из аренды) не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

14.5. В случае проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям в Помещении с согласия Арендодателя вопросы и условия их проведения и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного договора.

14.6. При возврате Помещения в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в аренду (с учетом нормального износа), в Акте приема-передачи (возврата из аренды) отражаются ущерб, нанесенный Помещению, сумма ущерба и сроки и способы его возмещения.

## 15. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

15.1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

15.2. Любые уведомления, предупреждения и иные сообщения, предусмотренные Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде) заказной почтой, либо с нарочным или срочной курьерской службой (под расписку), либо передана телеграммой, либо посредством факсимильной/электронной связи (с подтверждением). Все направленные уведомления, предупреждения и сообщения, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу с даты получения, а в иных случаях - на следующий рабочий день. В случае отсутствия адресата/истечения срока хранения датой получения заказного письма считается дата, наступившая по истечении 6 (шести) календарных дней с даты штемпеля почтового ведомства места отправления о принятии к отправке соответствующего почтового отправления.

15.3. Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон Договора.

15.4. Права кредитора (права требования) по Договору не могут быть переданы Арендатором третьему лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя.

15.5. Все Дополнительные соглашения и Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

15.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 16. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### **Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**

Юр.адрес: 191028,г.Санкт-Петербург,ул.Кирочная,д.6, литера А,помещ.6-Н,оф.6



Е-mail – [bt.tula@mail.ru](mailto:bt.tula@mail.ru)

ИНН 7841071563

КПП 784101001

ОГРН 1187847049257

р/с 40702810055000009948

в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК

к/с 3010 1810 5000 0000 0653

БИК 044030653

**Арендатор:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Консалт Партнер 71»**

Юр.адрес : 300000,г.Тула,ул.Тургеневская д.48,корп.А оф.7-9

Е-mail \_\_\_\_\_

ИНН 7106058268

КПП 710601001

ОГРН 1167154082479

р/с 40702810102920002337

в АО «АЛЬФА-БАНК»

к/с 30101810200000000593

БИК 044525593

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

М.П.

И.М.Турилова

М.П.

Герасюк О.Ю.





Приложение №2  
к договору аренды № 11  
от 21 мая 2019г.

**Акт  
приема-передачи Помещения в аренду**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, **Общество с ограниченной ответственностью «Консалт Партнер 71»** в лице, директора Герсенок Оксаны Юрьевны, именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

22. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 1 этаж, оф.101 общей площадью 24,14 кв. м (далее – Помещение).

23. При передаче указанного Помещения установлено следующее состояние конструкций и коммуникаций:

Стены - хорошо

Потолки перекрытия - хорошо

Центральное отопление - хорошо

Водопровод - хорошо

Электроосвещение - хорошо

Оборудование в Помещении находится в технически исправном состоянии.

24. Стороны считают настоящий Акт документом, подтверждающим исполнение обязанностей Сторон по приему-передаче Помещения в соответствии с Договором аренды № 11 от 21 мая 2019г.

25. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

М.П.

М.П.



## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 12

г. Тула

« 21» мая 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ЭЗЕРАТО»** в лице, генерального директора Шелякова Семена Владимировича именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 26. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

26.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду **нежилое помещение (далее – Помещение)**, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литера Б, 1 этаж, оф.102 площадью 23,4 кв.м, обозначенное на плане здания (Приложение №1), и принадлежащие «Арендодателю» на праве собственности на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 18.04.2018г. № 71:30:050101:176-71/001/2018-13 и № 71:30:050101:98-71/001/2018-13

Арендодатель передает помещение для использования в целях размещения аппарата управления и других служб Арендатора, для использования в целях решения хозяйственных задач и обслуживания клиентов. Моментом приема-передачи Помещения является дата подписания соответствующего акта.

26.2. Помещение сдается в аренду с 27 мая 2019 г. по 26 апреля 2020 г. включительно.

26.3. По истечении Срока Аренды и при условии надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по Договору Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый, согласованный обеими Сторонами срок и на новых, предложенных Арендодателем, условиях. В случае не достижения Сторонами согласия по всем условиям договора аренды на новый срок, Арендатор утрачивает полномочия на реализацию преимущественного права на заключение такого договора аренды.

26.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения, являются его собственностью.

26.5. Арендатор вступает в права владения и пользования Помещением с даты его передачи Арендодателем по Акту приема-передачи

26.6. В течение срока, указанного в п. 1.2., Арендодатель не вправе передавать в пользование указанные в п. 1.1. настоящего Договора помещения кому-либо, кроме Арендатора.

### 27. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 27.1. Арендодатель обязан:

27.1.1. передать в аренду указанное в п. 1.1. помещение Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в аренду (Приложение №2);

27.1.2. не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого Помещения, в соответствии с п 1.1. настоящего Договора;



27.1.3. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому Помещению сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

27.1.4. Арендодатель не несет ответственности за действие (бездействие) Арендатора, которые могут привести Помещение в аварийное состояние. Арендатор обязан в этом случае возместить ущерб, причиненный Помещению.

**27.2. Арендатор обязан:**

27.2.1. на момент подписания Договора представить Арендодателю следующие документы:

- выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП (со сроком выдачи не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней на дату подписания Договора);

-заверенные печатью и подписью руководителя копии: а) учредительных документов Арендатора; б) свидетельств о регистрации Арендатора в соответствующих регистрирующих органах, в т.ч. налоговых;

- копию Протокола/Решения уполномоченного органа Арендатора, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор, заверенную печатью и подписью уполномоченного лица Арендатора на дату заключения Договора;

- инструкцию по мерам пожарной безопасности.

27.2.2. в случае намерения Арендатора провести работы по модификации, изменению, переустройству, переоформлению Помещения, Арендатор дополнительно предоставляет следующие документы: проект перепланировки; архитектурный дизайн-проект; проект однолинейной схемы электроснабжения; проект вентиляции; проект кондиционирования; проект слаботочных систем; календарный план-график и согласует их с Арендодателем в письменном виде.

27.2.3. соблюдать правила по охране труда и технике безопасности, противопожарному режиму и электробезопасности, охраны окружающей среды, выполнять мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее «ЧС») в арендуемом Помещении, в Здании, где расположено Помещение, на прилегающей к Зданию территории, обеспечивать их соблюдение сотрудниками Арендатора и нести ответственность за их несоблюдение, выполнять требования Департамента надзорной деятельности МЧС России, Роспотребнадзора, санитарной и административной служб города, инспекции Росэнергонадзора и иных надзорных органов. Категорически запрещается использование открытого огня, а также включение в электросети не сертифицированных на территории Российской Федерации электроприборов, а так же электроприборов непромышленного изготовления. Арендатор несет полную материальную ответственность за последствия неисполнения настоящего пункта Договора.

27.2.4. принять Помещение по Акту приема-передачи Помещения в аренду течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

27.2.5. использовать арендуемое Помещение в целях, указанных в п. 1.1. Договора;

27.2.6. содержать арендуемое Помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии до окончания срока Аренды;

27.2.7. восстановить Помещение за свой счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя или компенсировать Арендодателю расходы по его восстановлению, если Помещение в результате действий (бездействия) Арендатора придет в аварийное состояние;

27.2.8. в установленные настоящим Договором сроки производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;

27.2.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении;

27.2.10. по истечении срока действия Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи (возврата из аренды).

27.2.11. периодически по мере необходимости производить за свой счет текущий ремонт Помещения и инженерного оборудования. Сроки проведения текущего ремонта должны быть предварительно согласованы с Арендодателем за 14 (четырнадцать) календарных дней до начала текущего ремонта.



27.2.12. беспрепятственно допускать в предварительно согласованное время в Помещение Арендодателя (представителя(ей) Арендодателя) с целью проверки использования Помещения, в соответствии с условиями Договора;

27.2.13. не указывать в любых, в том числе учредительных документах Арендатора адрес Помещения, в качестве адреса места нахождения Арендатора (в том числе любых обособленных подразделений Арендатора) без письменного согласования с Арендодателем;

27.3. Арендатор не вправе сдавать арендуемое Помещение как в целом, так и частично в поднаем (субаренду).

27.4. По истечении Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора), освободить Помещение от любого принадлежащего Арендатору имущества, в т.ч. находящегося у него в лизинге, аренде/субаренде и пр., а также личных вещей сотрудников Арендатора и др. (далее «**Имущество Арендатора**»), за исключением неотделимых улучшений, и вернуть Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата из аренды) в надлежащем состоянии в день окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора). Неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения их стоимости.

27.5. Размещение наружной рекламы Арендатором осуществляется при наличии письменного согласия Арендодателя.

## 28. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

28.1. Стоимость аренды Помещения составляет **530,00** (Пятьсот тридцать) рублей за 1 (один) квадратный метр в месяц. Общая сумма арендной платы составляет **12402,00** (двенадцать тысяч **четыреста два**) рубля в месяц, НДС не облагается.

28.2. Обеспечение предоставления Арендатору коммунальных услуг по подаче электроэнергии, тепловой электроэнергии, водоснабжению, водоотведению оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, выставляемым Арендодателем, с приложением расчета выставляемой суммы и документов, на основании которых производился этот расчет (счетов или актов от организаций, оказывающих Арендодателю коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией здания).

28.3. Расчет оплаты за тепловую энергию, водоснабжение, водоотведение, вывоз твердых бытовых отходов, охрану здания, очистку кровли от снега и сосулек, уборку помещений общего пользования и дворовой территории производится пропорционально занимаемой Арендатором площади Помещения, с учетом соотношения площади общего пользования в Здании к арендуемой Площади.

28.4. Расчет оплаты за электроэнергию производится на основании показаний приборов учета электроэнергии, установленных для арендованного Арендатором Помещения и данных, указанных в актах, выставленных Арендодателю энергосбытовой компанией плюс оплата за электроэнергию в местах общего пользования, рассчитанную пропорционально занимаемой Арендатором площади арендуемого Помещения к общей площади Здания.

28.5. Оплата за доступ к сети Интернет и стационарную телефонную связь производится Арендатором на основании заключенных им отдельных договоров с поставщиками услуг связи.

28.6. В течение 3 (трех) банковских дней с момента заключения настоящего договора Арендатор в обеспечение исполнения обязательств по внесению арендной платы обязан уплатить Арендодателю **Обеспечительный взнос** в размере ежемесячной арендной платы за арендуемое Помещение, установленной на момент подписания настоящего Договора.

28.7. Сумма Обеспечительного вноса автоматически засчитывается Арендодателем в счет платежей за последний месяц аренды, подлежащих уплате Арендатором по настоящему Договору, в





том числе арендной платы, штрафных санкций за неисполнением или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, убытков и прочих платежей, при этом:

28.7.1. в случае недостаточности Обеспечительного взноса для полного погашения подлежащей уплате Арендатором суммы платежей, установленных в соответствии с настоящим Договором, разница в сумме этих платежей, полученная после зачета суммы Обеспечительного взноса, подлежит доплате Арендатором в установленные настоящим Договором порядке и сроки;

28.7.2. в случае, если сумма Обеспечительного взноса превысит подлежащую уплате Арендатором сумму платежей, установленных в соответствии с настоящим Договором, разница, полученная после зачета этих сумм, подлежит возврату Арендатору по его требованию в течение 15 (пятнадцати) банковских дней с момента получения Арендодателем такого требования.

28.8. Арендатор до 10 (десятого) числа каждого месяца перечисляет Арендодателю 100% месячной арендной платы.

28.9. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения счета.

28.10. Обязанность Арендатора по оплате оказанных Арендодателем услуг считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

28.11. Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы в одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Условия изменения размера арендной платы определяются следующим образом: ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год увеличивается путем прибавления к ней величины, равной произведению ставки ежемесячной арендной платы за предыдущий год на индекс инфляции предыдущего года по данным Росстата России на основании официальной справки, выданной территориальным органом ФС государственной статистики по Тульской области (либо иной орган, который будет выдавать такие справки официально на момент необходимости их получения).

Формула расчета ежемесячной ставки арендной платы каждого последующего года аренды следующая:

$$A = A1 + (A1 * (J\% : 100)), \text{ где}$$

**A** – ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год аренды,

**A1** – ставка ежемесячной арендной платы предыдущего года аренды,

**J%** – фактический индекс инфляции предыдущего календарного года в процентах,

+ - знак суммы,

\*- знак умножения,

: - знак деления.

28.12. Дополнительные услуги (не указанные в настоящем Договоре), оказываемые Арендодателем Арендатору оплачиваются в соответствии с дополнительными соглашениями.

## 29. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

29.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

29.2. В случае нарушения Арендатором сроков произведения платежей по настоящему Договору Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени за каждый день просрочки в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от несвоевременно оплаченной (неоплаченной) суммы до полного погашения задолженности.

29.3. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору ущерб другой Стороне, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.



29.4. Уплата штрафа и возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

29.5. В случае невозможности урегулирования спорной ситуации путем переговоров, все споры рассматриваются в Арбитражном суде Тульской области.

### 30. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

30.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, войны, вооруженных конфликтов, массовых гражданских беспорядков, эпидемии, забастовок, запретительных актов госорганов и если эти обстоятельства делают невозможным исполнение Договора. При этом, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

30.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, уведомляет немедленно в письменном виде другую Сторону о наступлении и предполагаемых сроках прекращения форс-мажорных обстоятельств. Обстоятельства, связанные с форс-мажором, должны быть документально подтверждены справкой компетентного органа. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

30.3. Если обстоятельства, препятствующие исполнению обязанностей по Договору, будут длиться более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор посредством письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае Арендная плата подлежит оплате за весь период до даты расторжения Договора (фактической сдачи Арендатором Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата из аренды)).

### 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

16.1. Арендодатель вправе изменить или досрочно прекратить исполнение обязательств по настоящему Договору в случаях:

16.1.1. использования Помещения аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора;

16.1.2. невнесения арендной платы за 2 (два) месяца подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за 2 (два) месяца;

16.1.3. существенного ухудшения Арендатором состояния арендуемого Помещения;

16.1.4. проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Помещения либо его части без согласования с Арендодателем;

16.2. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

16.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора или назначением Помещения;

16.2.2. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны (не



могли) были бы обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения или проверки его исправности при заключении настоящего Договора;

16.2.3. Помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для его использования;

16.2.4. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно, при условии уведомления Арендодателя за 1 (один) месяц, в случае, если у Арендатора отпала коммерческая необходимость в дальнейшем использовании Помещения;

16.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно при следующем:

16.3.1. по письменному соглашению Сторон;

16.3.2. в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

16.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата из аренды) не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

16.5. В случае проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям в Помещении с согласия Арендодателя вопросы и условия их проведения и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного договора.

16.6. При возврате Помещения в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в аренду (с учетом нормального износа), в Акте приема-передачи (возврата из аренды) отражаются ущерб, нанесенный Помещению, сумма ущерба и сроки и способы его возмещения.

## 17. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

17.1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

17.2. Любые уведомления, предупреждения и иные сообщения, предусмотренные Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде) заказной почтой, либо с нарочным или срочной курьерской службой (под расписку), либо передана телеграммой, либо посредством факсимильной/электронной связи (с подтверждением). Все направленные уведомления, предупреждения и сообщения, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу с даты получения, а в иных случаях - на следующий рабочий день. В случае отсутствия адресата/истечения срока хранения датой получения заказного письма считается дата, наступившая по истечении 6 (шести) календарных дней с даты штампа почтового ведомства места отправления о принятии к отправке соответствующего почтового отправления.

17.3. Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон Договора.

17.4. Права кредитора (права требования) по Договору не могут быть переданы Арендатором третьему лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя.

17.5. Все Дополнительные соглашения и Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

17.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 18. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### **Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**

Юр.адрес: 191028,г.Санкт-Петербург,ул.Кирочная,д.6, литера А,помещ.6-Н,оф.6



Е-mail – [bt.tula@mail.ru](mailto:bt.tula@mail.ru)

ИНН 7841071563

КПП 784101001

ОГРН 1187847049257

р/с 40702810055000009948

в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК

к/с 3010 1810 5000 0000 0653

БИК 044030653

**Арендатор:**

**Общество с ограниченной ответственностью «ЭЗЕРАТО»**

Юр.адрес : 300041,г.Тула,ул.Тургеневская д.48,корп.А оф.7-9

Е-mail \_\_\_\_\_

ИНН 7107128990

КПП 710701001

р/с 40702810502920003211

в АО «АЛЬФА-БАНК»

к/с 30101810200000000593

БИК 044525593

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

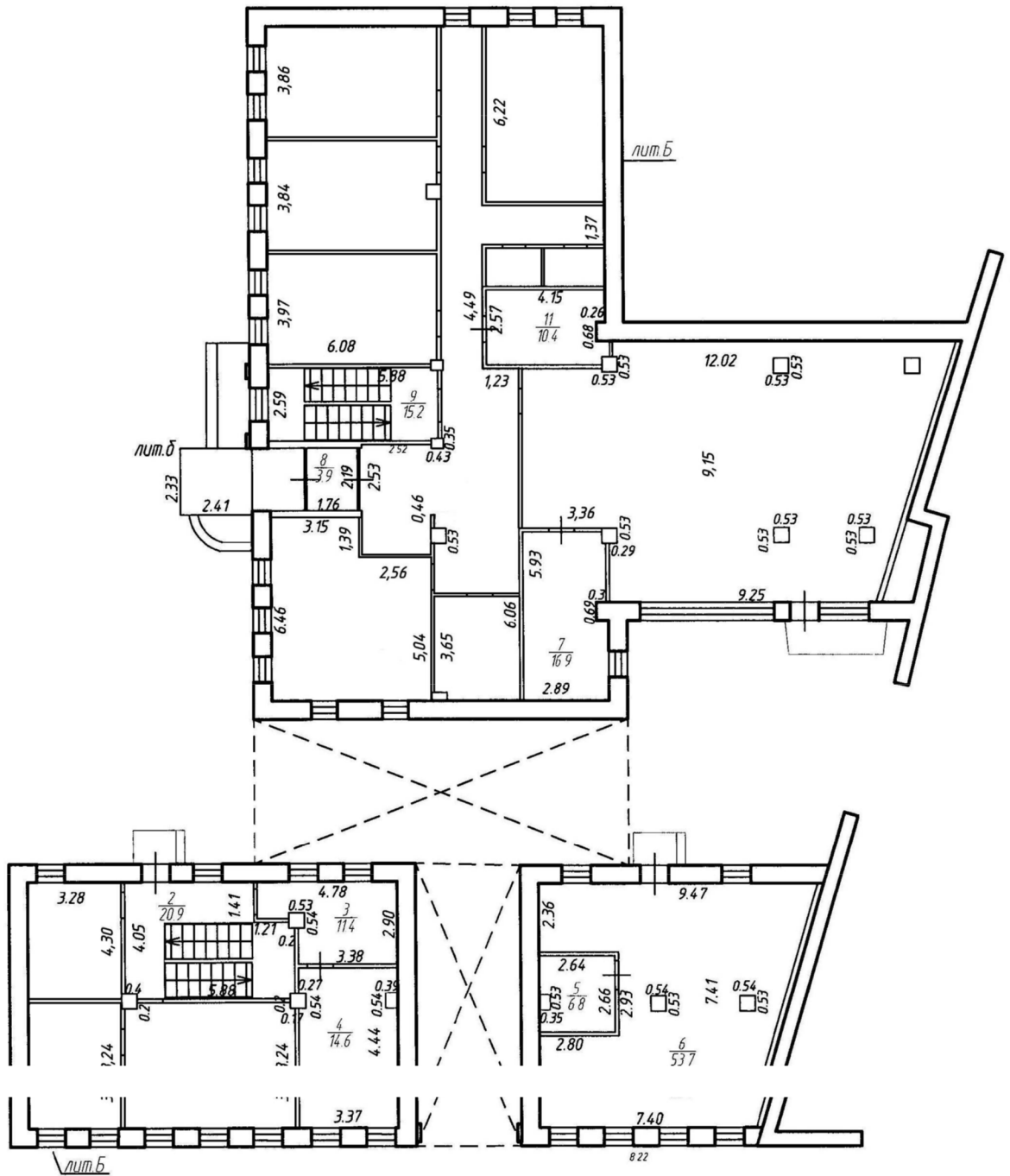
М.П.

И.М.Турилова

М.П.

Шеляков С.В.

Поэтажный план  
План стр. лит.Б-1этаж





Приложение №2  
к договору аренды № 12  
от 21 мая 2019г.

**Акт  
приема-передачи Помещения в аренду**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, **Общество с ограниченной ответственностью «ЭЗЕРАТО»** в лице, генерального директора Шелякова Семена Владимировича, именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

26. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 1 этаж, оф.102 площадью 23,4 кв. м (далее – Помещение).

27. При передаче указанного Помещения установлено следующее состояние конструкций и коммуникаций:

Стены - хорошо

Потолки перекрытия - хорошо

Центральное отопление - хорошо

Водопровод - хорошо

Электроосвещение - хорошо

Оборудование в Помещении находится в технически исправном состоянии.

28. Стороны считают настоящий Акт документом, подтверждающим исполнение обязанностей Сторон по приему-передаче Помещения в соответствии с Договором аренды № 12 от 21 мая 2019г.

29. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

М.П.

М.П.



## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 13

г. Тула

« 21» мая 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «КОМПЛЕКС ДВ»** в лице, генерального директора Ивашова Дмитрия Анатольевича, именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 31. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

31.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду **нежилое помещение (далее – Помещение)**, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литера Б, 1 этаж, оф.103 площадью 23,5кв.м, обозначенное на плане здания (Приложение №1), и принадлежащие «Арендодателю» на праве собственности на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 18.04.2018г. № 71:30:050101:176-71/001/2018-13 и № 71:30:050101:98-71/001/2018-13

Арендодатель передает помещение для использования в целях размещения аппарата управления и других служб Арендатора, для использования в целях решения хозяйственных задач и обслуживания клиентов. Моментом приема-передачи Помещения является дата подписания соответствующего акта.

31.2. Помещение сдается в аренду с 21 мая 2019 г. по 30 апреля 2020 г. включительно.

31.3. По истечении Срока Аренды и при условии надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по Договору Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый, согласованный обеими Сторонами срок и на новых, предложенных Арендодателем, условиях. В случае не достижения Сторонами согласия по всем условиям договора аренды на новый срок, Арендатор утрачивает полномочия на реализацию преимущественного права на заключение такого договора аренды.

31.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения, являются его собственностью.

31.5. Арендатор вступает в права владения и пользования Помещением с даты его передачи Арендодателем по Акту приема-передачи

31.6. В течение срока, указанного в п. 1.2., Арендодатель не вправе передавать в пользование указанные в п. 1.1. настоящего Договора помещения кому-либо, кроме Арендатора.

### 32. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 32.1. Арендодатель обязан:

32.1.1. передать в аренду указанное в п. 1.1. помещение Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в аренду (Приложение №2);

32.1.2. не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого Помещения, в соответствии с п 1.1. настоящего Договора;



32.1.3. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому Помещению сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

32.1.4. Арендодатель не несет ответственности за действие (бездействие) Арендатора, которые могут привести Помещение в аварийное состояние. Арендатор обязан в этом случае возместить ущерб, причиненный Помещению.

**32.2. Арендатор обязан:**

32.2.1. на момент подписания Договора представить Арендодателю следующие документы:

- выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП (со сроком выдачи не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней на дату подписания Договора);

-заверенные печатью и подписью руководителя копии: а) учредительных документов Арендатора; б) свидетельств о регистрации Арендатора в соответствующих регистрирующих органах, в т.ч. налоговых;

- копию Протокола/Решения уполномоченного органа Арендатора, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор, заверенную печатью и подписью уполномоченного лица Арендатора на дату заключения Договора;

- инструкцию по мерам пожарной безопасности.

32.2.2. в случае намерения Арендатора провести работы по модификации, изменению, переустройству, переоформлению Помещения, Арендатор дополнительно предоставляет следующие документы: проект перепланировки; архитектурный дизайн-проект; проект однолинейной схемы электроснабжения; проект вентиляции; проект кондиционирования; проект слаботочных систем; календарный план-график и согласует их с Арендодателем в письменном виде.

32.2.3. соблюдать правила по охране труда и технике безопасности, противопожарному режиму и электробезопасности, охраны окружающей среды, выполнять мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее «ЧС») в арендуемом Помещении, в Здании, где расположено Помещение, на прилегающей к Зданию территории, обеспечивать их соблюдение сотрудниками Арендатора и нести ответственность за их несоблюдение, выполнять требования Департамента надзорной деятельности МЧС России, Роспотребнадзора, санитарной и административной служб города, инспекции Росэнергонадзора и иных надзорных органов. Категорически запрещается использование открытого огня, а также включение в электросети не сертифицированных на территории Российской Федерации электроприборов, а так же электроприборов непромышленного изготовления. Арендатор несет полную материальную ответственность за последствия неисполнения настоящего пункта Договора.

32.2.4. принять Помещение по Акту приема-передачи Помещения в аренду течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

32.2.5. использовать арендуемое Помещение в целях, указанных в п. 1.1. Договора;

32.2.6. содержать арендуемое Помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии до окончания срока Аренды;

32.2.7. восстановить Помещение за свой счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя или компенсировать Арендодателю расходы по его восстановлению, если Помещение в результате действий (бездействия) Арендатора придет в аварийное состояние;

32.2.8. в установленные настоящим Договором сроки производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;

32.2.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении;

32.2.10. по истечении срока действия Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи (возврата из аренды).

32.2.11. периодически по мере необходимости производить за свой счет текущий ремонт Помещения и инженерного оборудования. Сроки проведения текущего ремонта должны быть предварительно согласованы с Арендодателем за 14 (четырнадцать) календарных дней до начала текущего ремонта.





32.2.12. беспрепятственно допускать в предварительно согласованное время в Помещение Арендодателя (представителя(ей) Арендодателя) с целью проверки использования Помещения, в соответствии с условиями Договора;

32.2.13. не указывать в любых, в том числе учредительных документах Арендатора адрес Помещения, в качестве адреса места нахождения Арендатора (в том числе любых обособленных подразделений Арендатора) без письменного согласования с Арендодателем;

32.3. Арендатор не вправе сдавать арендуемое Помещение как в целом, так и частично в поднаем (субаренду).

32.4. По истечении Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора), освободить Помещение от любого принадлежащего Арендатору имущества, в т.ч. находящегося у него в лизинге, аренде/субаренде и пр., а также личных вещей сотрудников Арендатора и др. (далее «**Имущество Арендатора**»), за исключением неотделимых улучшений, и вернуть Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата из аренды) в надлежащем состоянии в день окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора). Неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения их стоимости.

32.5. Размещение наружной рекламы Арендатором осуществляется при наличии письменного согласия Арендодателя.

### 33. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

33.1. Стоимость аренды Помещения составляет **530,00** (Пятьсот тридцать) рублей за 1 (один) квадратный метр в месяц. Общая сумма арендной платы составляет **12455,00** (двенадцать тысяч четыреста пятьдесят пять) рублей в месяц, НДС не облагается.

33.2. Обеспечение предоставления Арендатору коммунальных услуг по подаче электроэнергии, тепловой электроэнергии, водоснабжению, водоотведению оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, выставляемым Арендодателем, с приложением расчета выставляемой суммы и документов, на основании которых производился этот расчет (счетов или актов от организаций, оказывающих Арендодателю коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией здания).

33.3. Расчет оплаты за тепловую энергию, водоснабжение, водоотведение, вывоз твердых бытовых отходов, охрану здания, очистку кровли от снега и сосулек, уборку помещений общего пользования и дворовой территории производится пропорционально занимаемой Арендатором площади Помещения, с учетом соотношения площади общего пользования в Здании к арендуемой Площади.

33.4. Расчет оплаты за электроэнергию производится на основании показаний приборов учета электроэнергии, установленных для арендованного Арендатором Помещения и данных, указанных в актах, выставленных Арендодателю энергосбытовой компанией плюс оплата за электроэнергию в местах общего пользования, рассчитанную пропорционально занимаемой Арендатором площади арендуемого Помещения к общей площади Здания.

33.5. Оплата за доступ к сети Интернет и стационарную телефонную связь производится Арендатором на основании заключенных им отдельных договоров с поставщиками услуг связи.

33.6. В течение 3 (трех) банковских дней с момента заключения настоящего договора Арендатор в обеспечение исполнения обязательств по внесению арендной платы обязан уплатить Арендодателю **Обеспечительный взнос** в размере ежемесячной арендной платы за арендуемое Помещение, установленной на момент подписания настоящего Договора.

33.7. Сумма Обеспечительного взноса автоматически засчитывается Арендодателем в счет платежей за последний месяц аренды, подлежащих уплате Арендатором по настоящему Договору, в



том числе арендной платы, штрафных санкций за неисполнением или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, убытков и прочих платежей, при этом:

33.7.1. в случае недостаточности Обеспечительного взноса для полного погашения подлежащей уплате Арендатором суммы платежей, установленных в соответствии с настоящим Договором, разница в сумме этих платежей, полученная после зачета суммы Обеспечительного взноса, подлежит доплате Арендатором в установленные настоящим Договором порядке и сроки;

33.7.2. в случае, если сумма Обеспечительного взноса превысит подлежащую уплате Арендатором сумму платежей, установленных в соответствии с настоящим Договором, разница, полученная после зачета этих сумм, подлежит возврату Арендатору по его требованию в течение 15 (пятнадцати) банковских дней с момента получения Арендодателем такого требования.

33.8. Арендатор до 10 (десятого) числа каждого месяца перечисляет Арендодателю 100% месячной арендной платы.

33.9. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения счета.

33.10. Обязанность Арендатора по оплате оказанных Арендодателем услуг считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

33.11. Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы в одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Условия изменения размера арендной платы определяются следующим образом: ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год увеличивается путем прибавления к ней величины, равной произведению ставки ежемесячной арендной платы за предыдущий год на индекс инфляции предыдущего года по данным Росстата России на основании официальной справки, выданной территориальным органом ФС государственной статистики по Тульской области (либо иной орган, который будет выдавать такие справки официально на момент необходимости их получения).

Формула расчета ежемесячной ставки арендной платы каждого последующего года аренды следующая:

$$A = A1 + (A1 * (J\% : 100)), \text{ где}$$

**A** – ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год аренды,

**A1** – ставка ежемесячной арендной платы предыдущего года аренды,

**J%** – фактический индекс инфляции предыдущего календарного года в процентах,

+ - знак суммы,

\*- знак умножения,

: - знак деления.

33.12. Дополнительные услуги (не указанные в настоящем Договоре), оказываемые Арендодателем Арендатору оплачиваются в соответствии с дополнительными соглашениями.

#### 34. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

34.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

34.2. В случае нарушения Арендатором сроков произведения платежей по настоящему Договору Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени за каждый день просрочки в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от несвоевременно оплаченной (неоплаченной) суммы до полного погашения задолженности.

34.3. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору ущерб другой Стороне, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.



34.4. Уплата штрафа и возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

34.5. В случае невозможности урегулирования спорной ситуации путем переговоров, все споры рассматриваются в Арбитражном суде Тульской области.

### 35. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

35.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, войны, вооруженных конфликтов, массовых гражданских беспорядков, эпидемии, забастовок, запретительных актов госорганов и если эти обстоятельства делают невозможным исполнение Договора. При этом, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

35.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, уведомляет немедленно в письменном виде другую Сторону о наступлении и предполагаемых сроках прекращения форс-мажорных обстоятельств. Обстоятельства, связанные с форс-мажором, должны быть документально подтверждены справкой компетентного органа. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

35.3. Если обстоятельства, препятствующие исполнению обязанностей по Договору, будут длиться более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор посредством письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае Арендная плата подлежит оплате за весь период до даты расторжения Договора (фактической сдачи Арендатором Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата из аренды)).

### 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

18.1. Арендодатель вправе изменить или досрочно прекратить исполнение обязательств по настоящему Договору в случаях:

18.1.1. использования Помещения аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора;

18.1.2. невнесения арендной платы за 2 (два) месяца подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за 2 (два) месяца;

18.1.3. существенного ухудшения Арендатором состояния арендуемого Помещения;

18.1.4. проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Помещения либо его части без согласования с Арендодателем;

18.2. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

18.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора или назначением Помещения;

18.2.2. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны (не



могли) были бы обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения или проверки его исправности при заключении настоящего Договора;

18.2.3. Помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для его использования;

18.2.4. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно, при условии уведомления Арендодателя за 1 (один) месяц, в случае, если у Арендатора отпала коммерческая необходимость в дальнейшем использовании Помещения;

18.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно при следующем:

18.3.1. по письменному соглашению Сторон;

18.3.2. в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

18.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата из аренды) не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

18.5. В случае проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям в Помещении с согласия Арендодателя вопросы и условия их проведения и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного договора.

18.6. При возврате Помещения в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в аренду (с учетом нормального износа), в Акте приема-передачи (возврата из аренды) отражаются ущерб, нанесенный Помещению, сумма ущерба и сроки и способы его возмещения.

## 19. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

19.1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

19.2. Любые уведомления, предупреждения и иные сообщения, предусмотренные Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде) заказной почтой, либо с нарочным или срочной курьерской службой (под расписку), либо передана телеграммой, либо посредством факсимильной/электронной связи (с подтверждением). Все направленные уведомления, предупреждения и сообщения, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу с даты получения, а в иных случаях - на следующий рабочий день. В случае отсутствия адресата/истечения срока хранения датой получения заказного письма считается дата, наступившая по истечении 6 (шести) календарных дней с даты штампа почтового ведомства места отправления о принятии к отправке соответствующего почтового отправления.

19.3. Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон Договора.

19.4. Права кредитора (права требования) по Договору не могут быть переданы Арендатором третьему лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя.

19.5. Все Дополнительные соглашения и Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

19.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 20. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### **Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**

Юр.адрес: 191028,г.Санкт-Петербург,ул.Кирочная,д.6, литера А,помещ.6-Н,оф.6



Е-mail – [bt.tula@mail.ru](mailto:bt.tula@mail.ru)

ИНН 7841071563

КПП 784101001

ОГРН 1187847049257

р/с 40702810055000009948

в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК

к/с 3010 1810 5000 0000 0653

БИК 044030653

**Арендатор:**

**Общество с ограниченной ответственностью «КОМПЛЕКС ДВ»**

Юр.адрес : Тульская обл.,г.Тула

Е-mail \_\_\_\_\_

ИНН 7721316980

КПП 772101001

р/с \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

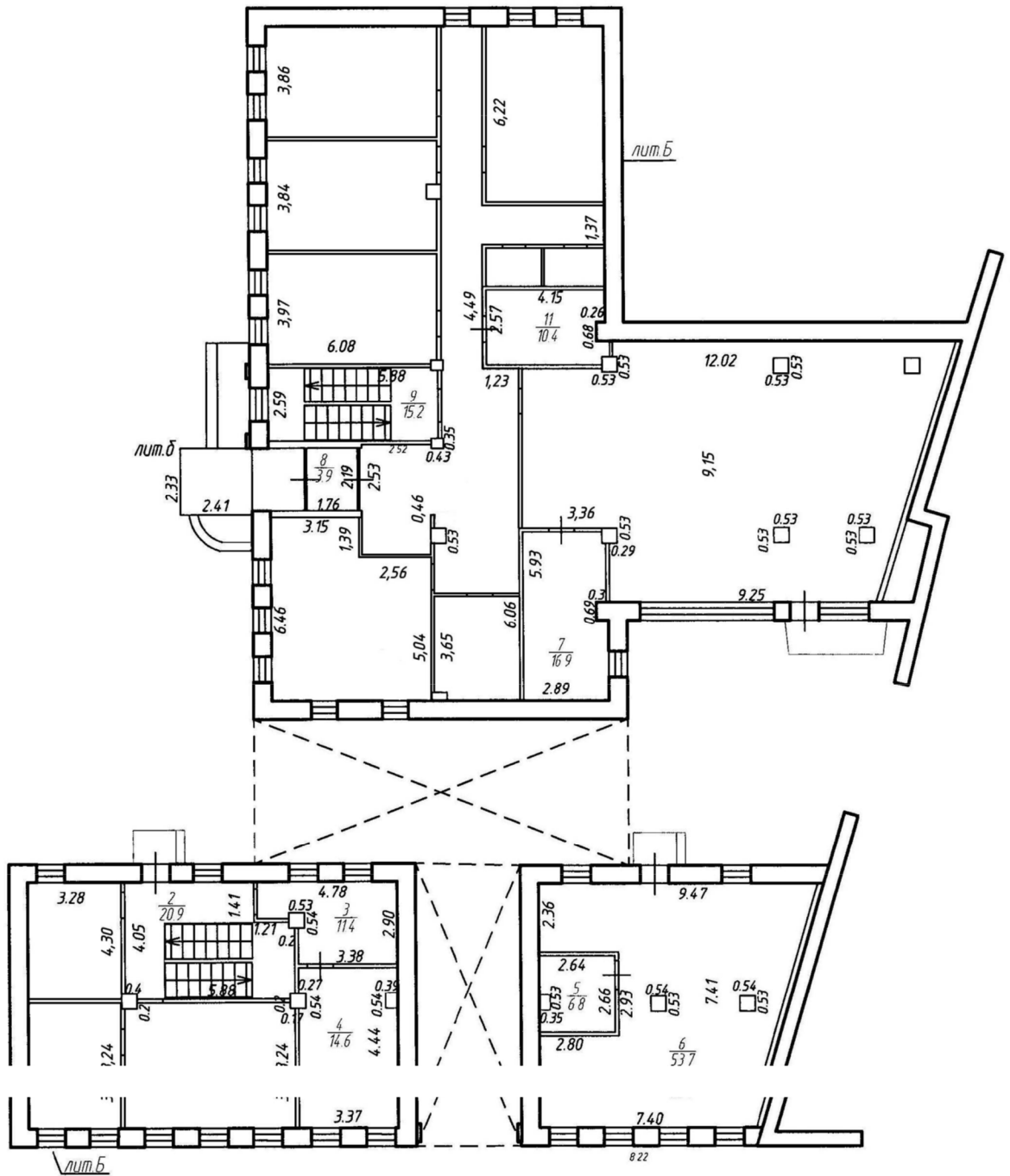
М.П.

И.М.Турилова

М.П.

Ивашов Д.А.

Поэтажный план  
План стр. лит.Б-1этаж





Приложение №2  
к договору аренды № 13  
от 21 мая 2019г.

**Акт  
приема-передачи Помещения в аренду**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, **Общество с ограниченной ответственностью «КОМПЛЕКС ДВ»** в лице, генерального директора Ивашова Дмитрия Анатольевича, именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

30. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 1 этаж, оф.103 площадью 23,5 кв. м (далее – Помещение).

31. При передаче указанного Помещения установлено следующее состояние конструкций и коммуникаций:

Стены - хорошо

Потолки перекрытия - хорошо

Центральное отопление - хорошо

Водопровод - хорошо

Электроосвещение - хорошо

Оборудование в Помещении находится в технически исправном состоянии.

32. Стороны считают настоящий Акт документом, подтверждающим исполнение обязанностей Сторон по приему-передаче Помещения в соответствии с Договором аренды № 13 от 21 мая 2019г.

33. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

М.П.

М.П.



## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 15

г. Тула

«01»\_августа 2018г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕЛЛИГЕНТ»**, в лице генерального директора Клочкова Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 36. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

36.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 1 этаж, общей площадью 61,4 кв. м, обозначенное на плане здания (приложение №1), принадлежащие «Арендодателю» на праве собственности на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 18.04.2018г. № 71:30:050101:176-71/001/2018-13 и № 71:30:050101:98-71/001/2018-13

Арендодатель передает помещение для использования в целях размещения аппарата управления и других служб Арендатора, для использования в целях решения хозяйственных задач и обслуживания клиентов. Моментом приема-передачи Помещения является дата подписания соответствующего акта.

36.2. Помещение сдается в аренду на 11 месяцев, с 01 августа 2018 г. по 30 июня 2019г

36.3. По истечении Срока Аренды и при условии надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по Договору Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый, согласованный обеими Сторонами срок и на новых, предложенных Арендодателем, условиях. В случае не достижения Сторонами согласия по всем условиям договора аренды на новый срок, Арендатор утрачивает полномочия на реализацию преимущественного права на заключение такого договора аренды.

36.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованной площади, являются его собственностью.

36.5. Арендатор вступает в права владения и пользования Помещением с даты его передачи Арендодателем по Акту приема-передачи

36.6. В течение срока, указанного в п. 1.2, Арендодатель не вправе передавать в пользование указанные в п. 1.1 настоящего договора помещения кому-либо, кроме Арендатора.

### 37. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 37.1. Арендодатель обязан:

37.1.1. передать в пользование указанное в п. 1.1 помещение Арендатору по акту приема-передачи помещения (приложение №2);

37.1.2. не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого помещения, в соответствии с п 1.1 настоящего Договора;

37.1.3. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;





37.1.4. ~~Арендодатель не несет ответственности за действие(бездействие) Арендатора, которые могут привести здание в аварийное состояние. Арендатор обязан в этом случае возместить ущерб, причиненный имуществу Арендодателя.~~

**37.2. Арендатор обязан:**

37.2.1. на момент подписания Договора представить Арендодателю следующие документы:  
- выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП (со сроком выдачи не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней на дату подписания Договора);

-заверенные печатью и подписью руководителя копии: а) учредительных документов Арендатора; б) свидетельств о регистрации Арендатора в соответствующих регистрирующих органах, в т.ч. налоговых;

- копию Протокола/Решения уполномоченного органа Арендатора, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор, заверенную печатью и подписью уполномоченного лица Арендатора на дату заключения Договора;

- инструкцию по мерам пожарной безопасности.

37.2.2. в случае намерения Арендатора провести работы по модификации, изменению, переустройству, переоформлению Помещения (далее «**Работы в Здании**»), Арендатор дополнительно предоставляет следующие документы: проект перепланировки; архитектурный дизайн-проект; проект однолинейной схемы электроснабжения; проект вентиляции; проект кондиционирования; проект слаботочных систем; календарный план-график и согласует их с Арендодателем в письменном виде..

37.2.3. соблюдать правила по охране труда и технике безопасности, противопожарному режиму и электробезопасности, охраны окружающей среды, выполнять мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее «**ЧС**») в Здании, на прилегающей к Зданию территории, обеспечивать их соблюдение сотрудниками Арендатора и нести ответственность за их несоблюдение, выполнять требования Департамента надзорной деятельности МЧС России, Роспотребнадзора, санитарной и административной служб города, инспекции Росэнергонадзора и иных надзорных органов. Категорически запрещается использование открытого огня, а также включение в электросети не сертифицированных на территории Российской Федерации электроприборов, а так же электроприборов непромышленного изготовления. Арендатор несет полную материальную ответственность за последствия неисполнения настоящего пункта Договора.

37.2.4. принять Помещение по Акту приема-передачи течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

37.2.5. использовать арендуемое помещение в целях, указанных в п. 1.1 договора;

37.2.6. содержать арендуемое помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;

37.2.7. восстановить Помещение за свой счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя или компенсировать Арендодателю расходы по его восстановлению, если Помещение в результате действий (бездействия) Арендатора придет в аварийное состояние;

37.2.8. в установленные настоящим договором сроки производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;

37.2.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 месяца о предстоящем освобождении помещения (в том числе и их части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении;

37.2.10. по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю помещение по Акту приема-передачи.

37.2.11. периодически по мере необходимости производить за свой счет текущий ремонт Помещения и инженерного оборудования. Сроки проведения текущего ремонта должны быть предварительно согласованы с Арендодателем за 14 (четырнадцать) календарных дней до начала текущего ремонта.

37.2.12. беспрепятственно допускать в Помещение Арендодателя (представителя(ей) Арендодателя) с целью проверки использования Помещения, в соответствии с условиями Договора;



37.2.13. не указывать в любых, в том числе учредительных документах Арендатора адрес Помещения, в качестве адреса места нахождения Арендатора (в том числе любых обособленных подразделений Арендатора) без письменного согласования с Арендодателем;

37.3. Арендатор не вправе сдавать арендуемое помещение как в целом, так и частично в поднаем (субаренду).

37.4. По истечении Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) произвести ремонт Помещения (или возместить Арендодателю стоимость его ремонта), освободить Помещение от любого принадлежащего Арендатору имущества, в т.ч. находящегося у него в лизинге, аренде/субаренде и пр., а также личных вещей сотрудников Арендатора и др. (далее «**Имущество Арендатора**»), за исключением неотделимых улучшений, и возвратить Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) в надлежащем состоянии в день окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора). В случае отказа от проведения указанного выше ремонта Помещения Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонта и освобождает Помещение за 5 (пять) календарных дней до окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) для производства ремонта силами Арендодателя и указанный срок для Арендатора входит как время фактического пользования Помещением. В целях настоящего пункта под ремонтом Помещения понимается удаление следов демонтажа отделимых улучшений, а так же любого иного Имущества Арендатора, расположенного в Помещении, а так же работы по приведению Помещения в надлежащее эксплуатационное состояние. В любом случае, Арендная плата оплачивается Арендатором до даты фактического освобождения и возврата Помещения Арендодателю. Неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения их стоимости. К неотделимым улучшениям относятся: напольное покрытие, стены и перегородки из гипсокартонных листов, потолок, оконные блоки, витрина, входная группа, окраска стен и окон, противопожарная система, механические и электронные системы, система электроснабжения (включая электрическую панель, выключатели, розетки и счетчик электрической энергии), а также все централизованные инженерные системы, находящиеся в Помещении;

37.5. Размещение наружной рекламы Арендатором осуществляется при наличии письменного согласия Арендодателя.

## 38. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

38.1. Стоимость аренды помещения составляет **475,00** (Четыреста семьдесят пять) рублей за один квадратный метр в месяц. Общая сумма арендной платы составляет **29165,00** (Двадцать девять тысяч сто шестьдесят пять рублей) рублей в месяц, НДС не облагается.

38.2. Обеспечение предоставления Арендатору коммунальных услуг по подаче электроэнергии, тепловой электроэнергии, водоснабжению, оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, выставляемым Арендодателем, с приложением расчета выставляемой суммы и документов, на основании которых производился этот расчет (счетов или актов от организаций, оказывающих Арендодателю коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией здания).

38.3. Расчет оплаты за тепловую энергию, водоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, охрану здания, очистку кровли от снега и сосулек, уборку помещений общего пользования и дворовой территории производится пропорционально занимаемой Арендатором площади с учетом площади общего пользования к общей арендуемой площади здания.

38.4. Расчет оплаты за электроэнергию производится на основании показаний приборов учета электроэнергии, установленных для арендованных Арендатором помещений и данных, указанных в актах, выставленных Арендодателю энергосбытовой компанией плюс оплата за



электроэнергию в местах общего пользования, рассчитанную пропорционально занимаемой Арендатором площади к общей площади здания.

38.5. Оплата за доступ к сети Интернет и стационарную телефонную связь производится Арендатором на основании заключенных им договоров с поставщиками услуг связи.

38.6. В течение 3 (трех) банковских дней с момента заключения настоящего договора Арендатор в обеспечение исполнения обязательств по внесению арендной платы обязан уплатить Арендодателю **Обеспечительный взнос** в размере ежемесячной арендной платы за Арендуемый объект, установленной на момент подписания настоящего договора.

38.7. Сумма Обеспечительного вноса автоматически засчитывается Арендодателем в счет платежей за последний месяц аренды, подлежащих уплате Арендатором по настоящему договору, в том числе арендной платы, штрафных санкций за неисполнением или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, убытков и прочих платежей, при этом:

38.7.1. в случае недостаточности Обеспечительного вноса для полного погашения подлежащей уплате Арендатором суммы платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница в сумме этих платежей, полученная после зачета суммы Обеспечительного вноса, подлежит доплате Арендатором в установленные настоящим договором порядке и сроки;

38.7.2. в случае, если сумма Обеспечительного вноса превысит подлежащую уплате Арендатором сумму платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница, полученная после зачета этих сумм, подлежит возврату Арендатору по его требованию в течение 15 (пятнадцати) банковских дней, но не ранее даты надлежащего возврата Арендуемого объекта Арендодателю.

38.8. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора по основанию, предусмотренному п.6.2.3 настоящего договора, либо в случае досрочного расторжения настоящего договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным п.6.1 настоящего договора, сумма Обеспечительного вноса Арендатору не возвращается и считается уплаченной Арендатором в виде штрафа за досрочное расторжение настоящего договора.

38.9. Арендатор до 10 числа каждого месяца перечисляет Арендодателю 100% месячной арендной платы и оплачивает в течение 5 банковских дней выставяемые Арендодателем, либо соответствующими организациями счета по эксплуатационным (коммунальным) расходам.

38.10. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя в течение пяти рабочих дней с даты получения счета.

38.11. Обязанность Арендатора по оплате оказанных Арендодателем услуг считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

38.12. Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы в одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Условия изменения размера арендной платы определяются следующим образом: ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год увеличивается путем прибавления к ней величины, равной произведению ставки ежемесячной арендной платы за предыдущий год на индекс инфляции предыдущего года по данным Росстата России на основании официальной справки, выданной территориальным органом ФС государственной статистики по Тульской области (либо иной орган, который будет выдавать такие справки официально на момент необходимости их получения).

Формула расчета ежемесячной ставки арендной платы каждого последующего года аренды следующая:

$$A = A1 + (A1 * (J\% : 100)), \text{ где}$$

**A** – ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год аренды,

**A1** – ставка ежемесячной арендной платы предыдущего года аренды,

**J%** – фактический индекс инфляции предыдущего календарного года в процентах,

**+** - знак суммы,

**\*** - знак умножения,



: - знак деления.

38.13. В случае если рост индекса потребительских цен (индекс инфляции) составит в месяц более чем 1% (один процент), либо совокупно за любые 10 месяцев подряд более чем 10% (десять процентов), размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке с момента получения данных из Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области, на основании настоящего Договора, на процентный показатель индекса потребительских цен (индекса инфляции), сложившийся в месте нахождения Арендуемого объекта, и который определяется на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области.

38.14. В случае, если данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области об увеличении индекса потребительских цен (индекса инфляции) будут получены позже выставления Арендатору счета на оплату и/или позже наступления установленного настоящим Договором срока уплаты ежемесячной арендной платы, Арендодателем может быть сделан перерасчет арендной платы в соответствии с установленным настоящим Договором порядком, начиная с того календарного месяца (включительно), в котором произошло соответствующее увеличение индекса потребительских цен (индекса инфляции).

38.15. Дополнительные услуги (не указанные в настоящем Договоре), оказываемые Арендодателем Арендатору оплачиваются в соответствии с дополнительными соглашениями.

### 39. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

39.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

39.2. В случае нарушения Арендатором сроков произведения платежей по настоящему договору Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени за каждый день просрочки в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от несвоевременно оплаченной (неоплаченной) суммы до полного погашения задолженности.

39.3. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

39.4. Уплата штрафа и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

39.5. В случае невозможности урегулирования спорной ситуации путем переговоров, все споры рассматриваются в Арбитражном суде Тульской области.

### 40. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

40.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, войны, вооруженных конфликтов, массовых гражданских беспорядков, эпидемии, забастовок, запретительных актов госорганов и если эти обстоятельства делают невозможным исполнение Договора. При этом, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.



40.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, уведомляет немедленно в письменном виде другую Сторону о наступлении и предполагаемых сроках прекращения форс-мажорных обстоятельств. Обстоятельства, связанные с форс-мажором, должны быть документально подтверждены справкой компетентного органа. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением.

40.3. Если обстоятельства, препятствующие исполнению обязанностей по Договору, будут длиться более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор посредством письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае Арендная плата подлежит оплате за весь период до даты расторжения Договора (фактической сдачи Арендатором Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата)).

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

20.1. Арендодатель вправе изменить или досрочно прекратить исполнение обязательств по настоящему Договору в случаях:

20.1.1. использования Помещения аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора;

20.1.2. невнесения арендной платы за два срока подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;

20.1.3. существенного ухудшения Арендатором состояния арендуемого Помещения;

20.1.4. проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Помещения либо его части без согласования с Арендодателем;

20.1.5. неподписания Арендатором акта приема-передачи Помещения;

20.1.6. принятия Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса здания, в котором находится арендуемое Помещение.

20.2. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

20.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями договора или назначением Помещения;

20.2.2. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

20.2.3. Помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

20.2.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно, при условии уведомления Арендодателя за два месяца, в случае, если у Арендатора отпала коммерческая необходимость в дальнейшем использовании Арендуемого Помещения;

20.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно при следующем:

20.3.1. по письменному соглашению Сторон;

20.3.2. в соответствии с п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации при одностороннем отказе одной из Сторон от настоящего договора, в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим договором;

20.3.3. в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

20.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Помещение Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14 дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.



20.5. В случае проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям с согласия Арендодателя вопросы и условия их проведения и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного договора.

20.6. Возврат Арендатором Помещения Арендодателю производится по Акту приема-передачи.

20.7. При возврате Помещения в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Помещению, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

## 21. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

21.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по 1 экземпляру для каждой из сторон, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

21.2. Любые уведомления, предупреждения и иные сообщения, предусмотренные Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде) заказной почтой, либо с нарочным или срочной курьерской службой (под расписку), либо передана телеграммой, либо посредством факсимильной/электронной связи (с подтверждением). Все направленные уведомления, предупреждения и сообщения, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу с даты получения, а в иных случаях - на следующий рабочий день. В случае отсутствия адресата/истечения срока хранения датой получения заказного письма считается дата, наступившая по истечении 6 (шести) календарных дней с даты штемпеля почтового ведомства места отправления о принятии к отправке соответствующего почтового отправления.

21.3. Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон Договора.

21.4. Права кредитора (права требования) по Договору не могут быть переданы Арендатором третьему лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя.

21.5. Все Дополнительные соглашения и Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

21.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 22. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### **Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**

Юр. адрес : 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 6, литера А, помещ. 6-Н, оф. 6

Е-mail – [bt.tula@mail.ru](mailto:bt.tula@mail.ru)

ИНН 7841071563

КПП 784101001

ОГРН 1187847049257

р/с 40702810055000009948

в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК

к/с 3010 1810 5000 0000 0653

БИК 044030653



---

Арендатор: ООО «ИНТЕЛЛИГЕНТ»

Юр.адрес: г.Тула,Черниковский пер.,д.4,литер.Б,1 этаж

ИНН 7107127250

КПП 710701001

ОГРН 1187154013848

р/с40702810866000008277

в Тульском отделении №8604 ПАО Сбербанк

к/с 30101810300000000608

БИК 047003608

ОКВЭД 96.02

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

М.П.

И.М.Турилова

М.П.

Клочков А.А.







Приложение №2  
к договору аренды № 15  
от 01 июля 2018г.

**Акт  
приема-передачи помещений, передаваемых в возмездное пользование**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕЛЛИГЕНТ»**, в лице генерального директора Ключкова Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Арендатор», составили настоящий Акт о нижеследующем:

34. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 1 этаж, общей площадью 61,4 кв. м

35. При передаче указанного помещения установлено:

Стены - хорошо

Потолки перекрытия - хорошо

Центральное отопление - хорошо

Водопровод - хорошо

Электроосвещение - хорошо

Оборудование в помещении находится в технически исправном состоянии.

36. Стороны считают настоящий Акт документом, подтверждающим исполнение обязанностей сторон по приему-передаче Здания в соответствии с Договором аренды № 15 от 01 июля 2018г.

37. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

М.П.

М.П.



## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 23

г. Тула

« 01» февраля 2019г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ВАКАНТЪ»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Ткачева Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 41. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 2 этаж, ком 203, общей площадью 22,50 кв. м, обозначенное на плане здания (приложение №1), далее по Договору – Помещение принадлежащие «Арендодателю» на праве собственности на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 18.04.2018г. № 71:30:050101:176-71/001/2018-13 и № 71:30:050101:98-71/001/2018-13

Арендодатель передает помещение для использования в целях размещения аппарата управления и других служб Арендатора, для использования в целях решения хозяйственных задач и обслуживания клиентов. Моментом приема-передачи Помещения является дата подписания соответствующего акта.

1.2. Помещение сдается в аренду на 11 месяцев, с 01 февраля 2019г. по 31 декабря 2019г

1.3 По истечении Срока Аренды и при условии надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по Договору Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый, согласованный обеими Сторонами срок и на новых, предложенных Арендодателем, условиях. В случае не достижения Сторонами согласия по всем условиям договора аренды на новый срок, Арендатор утрачивает полномочия на реализацию преимущественного права на заключение такого договора аренды.

1.4 Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованной площади, являются его собственностью.

1.5 Арендатор вступает в права владения и пользования Помещением с даты его передачи Арендодателем по Акту приема-передачи

1.6. В течение срока, указанного в п. 1.2, Арендодатель не вправе передавать в пользование указанные в п. 1.1 настоящего договора помещения кому-либо, кроме Арендатора.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.6. Арендодатель обязан:

2.6.1. передать в пользование указанное в п. 1.1 помещение Арендатору по акту приема-передачи помещения (приложение №2);



2.6.2. не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого помещения, в соответствии с п 1.1 настоящего Договора;

2.6.3. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

2.6.4. Арендодатель не несет ответственности за действие(бездействие) Арендатора, которые могут привести здание в аварийное состояние. Арендатор обязан в этом случае возместить ущерб, причиненный имуществу Арендодателя.

### **2.7. Арендатор обязан:**

2.7.1. на момент подписания Договора представить Арендодателю следующие документы:

- выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП (со сроком выдачи не позднее 14 (четырнадцать) календарных дней на дату подписания Договора);

-заверенные печатью и подписью руководителя копии: а) учредительных документов Арендатора; б) свидетельств о регистрации Арендатора в соответствующих регистрирующих органах, в т.ч. налоговых;

- копию Протокола/Решения уполномоченного органа Арендатора, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор, заверенную печатью и подписью уполномоченного лица Арендатора на дату заключения Договора;

- инструкцию по мерам пожарной безопасности.

2.7.2. в случае намерения Арендатора провести работы по модификации, изменению, переустройству, переоформлению Помещения (далее «Работы в Здании»), Арендатор дополнительно предоставляет следующие документы: проект перепланировки; архитектурный дизайн-проект; проект однолинейной схемы электроснабжения; проект вентиляции; проект кондиционирования; проект слаботочных систем; календарный план-график и согласует их с Арендодателем в письменном виде..

2.7.3. соблюдать правила по охране труда и технике безопасности, противопожарному режиму и электробезопасности, охраны окружающей среды, выполнять мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее «ЧС») в Здании, на прилегающей к Зданию территории, обеспечивать их соблюдение сотрудниками Арендатора и нести ответственность за их несоблюдение, выполнять требования Департамента надзорной деятельности МЧС России, Роспотребнадзора, санитарной и административной служб города, инспекции Росэнергонадзора и иных надзорных органов. Категорически запрещается использование открытого огня, а также включение в электросети не сертифицированных на территории Российской Федерации электроприборов, а так же электроприборов непромышленного изготовления. Арендатор несет полную материальную ответственность за последствия неисполнения настоящего пункта Договора.

2.7.4. принять Помещение по Акту приема-передачи течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

2.7.5. использовать арендуемое помещение в целях, указанных в п. 1.1 договора;

2.7.6. содержать арендуемое помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;

2.7.7. восстановить Помещение за свой счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя или компенсировать Арендодателю расходы по его восстановлению, если Помещение в результате действий (бездействия) Арендатора придет в аварийное состояние;

2.7.8. в установленные настоящим договором сроки производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;

2.7.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 месяца о предстоящем освобождении помещения (в том числе и их части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении;

2.7.10. по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю помещение по Акту приема-передачи.

2.7.11. периодически по мере необходимости производить за свой счет текущий ремонт Помещения и инженерного оборудования. Сроки проведения текущего ремонта должны быть предварительно согласованы с Арендодателем за 14 (четырнадцать) календарных дней до начала текущего ремонта.



2.7.12. беспрепятственно допускать в Помещение Арендодателя (представителя(ей) Арендодателя) с целью проверки использования Помещения, в соответствии с условиями Договора;

2.7.13. не указывать в любых, в том числе учредительных документах Арендатора адрес Помещения, в качестве адреса места нахождения Арендатора (в том числе любых обособленных подразделений Арендатора) без письменного согласования с Арендодателем;

2.8. Арендатор не вправе сдавать арендуемое помещение как в целом, так и частично в поднаем (субаренду).

2.9. По истечении Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) произвести ремонт Помещения (или возместить Арендодателю стоимость его ремонта), освободить Помещение от любого принадлежащего Арендатору имущества, в т.ч. находящегося у него в лизинге, аренде/субаренде и пр., а также личных вещей сотрудников Арендатора и др. (далее «Имущество Арендатора»), за исключением неотделимых улучшений, и возвратить Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) в надлежащем состоянии в день окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора). В случае отказа от проведения указанного выше ремонта Помещения Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонта и освобождает Помещение за 5 (пять) календарных дней до окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) для производства ремонта силами Арендодателя и указанный срок для Арендатора входит как время фактического пользования Помещением. В целях настоящего пункта под ремонтом Помещения понимается удаление следов демонтажа отдельных улучшений, а так же любого иного Имущества Арендатора, расположенного в Помещении, а так же работы по приведению Помещения в надлежащее эксплуатационное состояние. В любом случае, Арендная плата оплачивается Арендатором до даты фактического освобождения и возврата Помещения Арендодателю. Неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения их стоимости. К неотделимым улучшениям относятся: напольное покрытие, стены и перегородки из гипсокартонных листов, потолок, оконные блоки, витрина, входная группа, окраска стен и окон, противопожарная система, механические и электронные системы, система электроснабжения (включая электрическую панель, выключатели, розетки и счетчик электрической энергии), а также все централизованные инженерные системы, находящиеся в Помещении;

2.10. Размещение наружной рекламы Арендатором осуществляется при наличии письменного согласия Арендодателя.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.6. Стоимость аренды помещения составляет **550,00** (Пятьсот пятьдесят) рублей за один квадратный метр в месяц. Общая сумма арендной платы составляет **12375,00** (Двенадцать тысяч триста семьдесят пять) рублей в месяц, НДС не облагается.

3.7. Обеспечение предоставления Арендатору коммунальных услуг по подаче электроэнергии, тепловой электроэнергии, водоснабжению, оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, выставляемым Арендодателем, с приложением расчета выставляемой суммы и документов, на основании которых производился этот расчет (счетов или актов от организаций, оказывающих Арендодателю коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией здания).

3.8. Расчет оплаты за тепловую энергию, водоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, охрану здания, очистку кровли от снега и сосулек, уборку помещений общего пользования и дворовой территории производится пропорционально занимаемой Арендатором площади с учетом площади общего пользования к общей арендуемой площади здания.

3.9. Расчет оплаты за электроэнергию производится на основании показаний приборов учета электроэнергии, установленных для арендованных Арендатором помещений и данных, указанных в



актах, выставленных Арендодателю энергосбытовой компанией плюс оплата за электроэнергию в местах общего пользования, рассчитанную пропорционально занимаемой Арендатором площади к общей площади здания.

3.10. Оплата за доступ к сети Интернет и стационарную телефонную связь производится Арендатором на основании заключенных им договоров с поставщиками услуг связи.

3.11. В течение 3 (трех) банковских дней с момента заключения настоящего договора Арендатор в обеспечение исполнения обязательств по внесению арендной платы обязан уплатить Арендодателю **Обеспечительный взнос** в размере ежемесячной арендной платы за Арендуемый объект, установленной на момент подписания настоящего договора.

3.12. Сумма Обеспечительного взноса автоматически засчитывается Арендодателем в счет платежей за последний месяц аренды, подлежащих уплате Арендатором по настоящему договору, в том числе арендной платы, штрафных санкций за неисполнением или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, убытков и прочих платежей, при этом:

3.12.1. в случае недостаточности Обеспечительного взноса для полного погашения подлежащей уплате Арендатором суммы платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница в сумме этих платежей, полученная после зачета суммы Обеспечительного взноса, подлежит доплате Арендатором в установленные настоящим договором порядке и сроки;

3.12.2. в случае, если сумма Обеспечительного взноса превысит подлежащую уплате Арендатором сумму платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница, полученная после зачета этих сумм, подлежит возврату Арендатору по его требованию в течение 15 (пятнадцати) банковских дней, но не ранее даты надлежащего возврата Арендуемого объекта Арендодателю.

3.13. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора по основанию, предусмотренному п.6.2.3 настоящего договора, либо в случае досрочного расторжения настоящего договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным п.6.1 настоящего договора, сумма Обеспечительного взноса Арендатору не возвращается и считается уплаченной Арендатором в виде штрафа за досрочное расторжение настоящего договора.

3.14. Арендатор до 10 числа каждого месяца перечисляет Арендодателю 100% месячной арендной платы и оплачивает в течение 5 банковских дней выставяемые Арендодателем, либо соответствующими организациями счета по эксплуатационным (коммунальным) расходам.

3.15. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя в течение пяти рабочих дней с даты получения счета.

3.16. Обязанность Арендатора по оплате оказанных Арендодателем услуг считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.17. Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы в одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Условия изменения размера арендной платы определяются следующим образом: ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год увеличивается путем прибавления к ней величины, равной произведению ставки ежемесячной арендной платы за предыдущий год на индекс инфляции предыдущего года по данным Росстата России на основании официальной справки, выданной территориальным органом ФС государственной статистики по Тульской области (либо иной орган, который будет выдавать такие справки официально на момент необходимости их получения).

Формула расчета ежемесячной ставки арендной платы каждого последующего года аренды следующая:

$$A = A1 + (A1 * (J\% : 100)), \text{ где}$$

**A** – ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год аренды,

**A1** – ставка ежемесячной арендной платы предыдущего года аренды,

**J%** – фактический индекс инфляции предыдущего календарного года в процентах,

**+** - знак суммы,



\* - знак умножения,

: - знак деления.

3.18. В случае если рост индекса потребительских цен (индекс инфляции) составит в месяц более чем 1% (один процент), либо совокупно за любые 10 месяцев подряд более чем 10% (десять процентов), размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке с момента получения данных из Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области, на основании настоящего Договора, на процентный показатель индекса потребительских цен (индекса инфляции), сложившийся в месте нахождения Арендуемого объекта, и который определяется на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области.

3.19. В случае, если данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области об увеличении индекса потребительских цен (индекса инфляции) будут получены позже выставления Арендатору счета на оплату и/или позже наступления установленного настоящим Договором срока уплаты ежемесячной арендной платы, Арендодателем может быть сделан перерасчет арендной платы в соответствии с установленным настоящим Договором порядком, начиная с того календарного месяца (включительно), в котором произошло соответствующее увеличение индекса потребительских цен (индекса инфляции).

3.20. Дополнительные услуги (не указанные в настоящем Договоре), оказываемые Арендодателем Арендатору оплачиваются в соответствии с дополнительными соглашениями.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.7. В случае нарушения Арендатором сроков произведения платежей по настоящему договору Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени за каждый день просрочки в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от несвоевременно оплаченной (неоплаченной) суммы до полного погашения задолженности.

4.8. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

4.9. Уплата штрафа и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

4.10. В случае невозможности урегулирования спорной ситуации путем переговоров, все споры рассматриваются в Арбитражном суде Тульской области.

#### 5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, войны, вооруженных конфликтов, массовых гражданских беспорядков, эпидемии, забастовок, запретительных актов госорганов и если эти обстоятельства делают невозможным исполнение Договора. При этом, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.



5.7. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, уведомляет немедленно в письменном виде другую Сторону о наступлении и предполагаемых сроках прекращения форс-мажорных обстоятельств. Обстоятельства, связанные с форс-мажором, должны быть документально подтверждены справкой компетентного органа. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением.

5.8. Если обстоятельства, препятствующие исполнению обязанностей по Договору, будут длиться более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор посредством письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае Арендная плата подлежит оплате за весь период до даты расторжения Договора (фактической сдачи Арендатором Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата)).

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

22.1. Арендодатель вправе изменить или досрочно прекратить исполнение обязательств по настоящему Договору в случаях:

22.1.1. использования Помещения аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора;

22.1.2. невнесения арендной платы за два срока подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;

22.1.3. существенного ухудшения Арендатором состояния арендуемого Помещения;

22.1.4. проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Помещения либо его части без согласования с Арендодателем;

22.1.5. не подписания Арендатором акта приема-передачи Помещения;

22.1.6. принятия Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса здания, в котором находится арендуемое Помещение.

22.2. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

22.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями договора или назначением Помещения;

22.2.2. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

22.2.3. Помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

22.2.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно, при условии уведомления Арендодателя за два месяца, в случае, если у Арендатора отпала коммерческая необходимость в дальнейшем использовании Арендуемого Помещения;

22.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно при следующем:

22.3.1. по письменному соглашению Сторон;

22.3.2. в соответствии с п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации при одностороннем отказе одной из Сторон от настоящего договора, в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим договором;

22.3.3. в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

22.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Помещение Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14 дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.



22.5. В случае проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям с согласия Арендодателя вопросы и условия их проведения и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного договора.

22.6. Возврат Арендатором Помещения Арендодателю производится по Акту приема-передачи.

22.7. При возврате Помещения в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Помещению, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

### 23. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

23.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по 1 экземпляру для каждой из сторон, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

23.2. Любые уведомления, предупреждения и иные сообщения, предусмотренные Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде) заказной почтой, либо с нарочным или срочной курьерской службой (под расписку), либо передана телеграммой, либо посредством факсимильной/электронной связи (с подтверждением). Все направленные уведомления, предупреждения и сообщения, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу с даты получения, а в иных случаях - на следующий рабочий день. В случае отсутствия адресата/истечения срока хранения датой получения заказного письма считается дата, наступившая по истечении 6 (шести) календарных дней с даты штемпеля почтового ведомства места отправления о принятии к отправке соответствующего почтового отправления.

23.3. Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон Договора.

23.4. Права кредитора (права требования) по Договору не могут быть переданы Арендатором третьему лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя.

23.5. Все Дополнительные соглашения и Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

23.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

### 24. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**

Юр.адрес : 191028,г.Санкт-Петербург,ул.Кирочная,д.6, литера А,помещ.6-Н,оф.6

Е-mail – [bt.tula@mail.ru](mailto:bt.tula@mail.ru)

ИНН 7841071563

КПП 784101001

ОГРН 1187847049257

р/с 40702810055000009948

в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК

к/с 3010 1810 5000 0000 0653

БИК 044030653

*Арендатор: ООО ««ВАКАНТЪ»»*

300041, г. Тула, переулок Черниковский, д.4, литера Б, оф. 203





---

E-mail - snak.77@mail.ru

ОГРН: \_\_\_\_\_

ИНН 7107130630

КПП 710701001

Р/с 4070281020020000936

ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"

К/с 30101810945250000297

БИК 044525297

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: \_\_\_\_\_  
М.П. И.М.Турилова

Арендатор: \_\_\_\_\_  
М.П. Ткачев А.Н.





Приложение №2  
к договору аренды № 23  
от 01 февраля 2019г.

**Акт  
приема-передачи помещений, передаваемых в возмездное пользование**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ВАКАНТЪ»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Ткачева Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Акт о нижеследующем:

38. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 2 этаж, ком 203, общей площадью 22,5 кв. м.

39. При передаче указанного помещения установлено:

Стены - хорошо

Потолки перекрытия - хорошо

Центральное отопление - хорошо

Водопровод - хорошо

Электроосвещение - хорошо

Оборудование в помещении находится в технически исправном состоянии.

3.Стороны считают настоящий Акт документом, подтверждающим исполнение обязанностей сторон по приему-передаче помещения в соответствии с договором аренды № 23 от 01 февраля 2019г.

4.Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

М.П.

М.П.



## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 24

г. Тула

« 01 » марта 2019г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Фролова Марина Владиленовна**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании сведений о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, содержащихся в свидетельстве о внесении в ЕГРИП от 09.02.2004г.. №71 001378112, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 42. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

42.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 2 этаж, общей площадью  $10,5+19,6=30,1$  кв. м, обозначенные на плане здания (приложение №1), далее по Договору – Помещение, принадлежащие «Арендодателю» на праве собственности на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 18.04.2018г. № 71:30:050101:176-71/001/2018-13 и № 71:30:050101:98-71/001/2018-13

Арендодатель передает помещение для использования в целях размещения аппарата управления и других служб Арендатора, для использования в целях решения хозяйственных задач и обслуживания клиентов. Моментом приема-передачи Помещения является дата подписания соответствующего акта.

42.2. Помещение сдается в аренду на 11 месяцев, с 1 марта 2019 г. по 31 января 2020г

42.3. По истечении Срока Аренды и при условии надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по Договору Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый, согласованный обеими Сторонами срок и на новых, предложенных Арендодателем, условиях. В случае не достижения Сторонами согласия по всем условиям договора аренды на новый срок, Арендатор утрачивает полномочия на реализацию преимущественного права на заключение такого договора аренды.

42.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованной площади, являются его собственностью.

42.5. Арендатор вступает в права владения и пользования Помещением с даты его передачи Арендодателем по Акту приема-передачи

42.6. В течение срока, указанного в п. 1.2, Арендодатель не вправе передавать в пользование указанные в п. 1.1 настоящего договора помещения кому-либо, кроме Арендатора.

### 43. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 43.1. Арендодатель обязан:

43.1.1. передать в пользование указанное в п. 1.1 помещения Арендатору по акту приема-передачи помещения (приложение №2);

43.1.2. не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого помещения, в соответствии с п 1.1 настоящего Договора;

43.1.3. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;



43.1.4. Арендодатель не несет ответственности за действие(бездействие) Арендатора, которые могут привести здание в аварийное состояние. Арендатор обязан в этом случае возместить ущерб, причиненный имуществу Арендодателя.

**43.2. Арендатор обязан:**

43.2.1. на момент подписания Договора представить Арендодателю следующие документы:

- выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП (со сроком выдачи не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней на дату подписания Договора);

-заверенные печатью и подписью руководителя копии: а) учредительных документов Арендатора; б) свидетельств о регистрации Арендатора в соответствующих регистрирующих органах, в т.ч. налоговых;

- копию Протокола/Решения уполномоченного органа Арендатора, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор, заверенную печатью и подписью уполномоченного лица Арендатора на дату заключения Договора;

- инструкцию по мерам пожарной безопасности.

43.2.2. в случае намерения Арендатора провести работы по модификации, изменению, переустройству, переоформлению Помещения (далее «Работы в Здании»), Арендатор дополнительно предоставляет следующие документы: проект перепланировки; архитектурный дизайн-проект; проект однолинейной схемы электроснабжения; проект вентиляции; проект кондиционирования; проект слаботочных систем; календарный план-график и согласует их с Арендодателем в письменном виде..

43.2.3. соблюдать правила по охране труда и технике безопасности, противопожарному режиму и электробезопасности, охраны окружающей среды, выполнять мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее «ЧС») в Здании, на прилегающей к Зданию территории, обеспечивать их соблюдение сотрудниками Арендатора и нести ответственность за их несоблюдение, выполнять требования Департамента надзорной деятельности МЧС России, Роспотребнадзора, санитарной и административной служб города, инспекции Росэнергонадзора и иных надзорных органов. Категорически запрещается использование открытого огня, а также включение в электросети не сертифицированных на территории Российской Федерации электроприборов, а так же электроприборов непромышленного изготовления. Арендатор несет полную материальную ответственность за последствия неисполнения настоящего пункта Договора.

43.2.4. принять Помещение по Акту приема-передачи течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

43.2.5. использовать арендуемое помещение в целях, указанных в п. 1.1 договора;

43.2.6. содержать арендуемое помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;

43.2.7. восстановить Помещение за свой счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя или компенсировать Арендодателю расходы по его восстановлению, если Помещение в результате действий (бездействия) Арендатора придет в аварийное состояние;

43.2.8. в установленные настоящим договором сроки производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;

43.2.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 месяца о предстоящем освобождении помещения (в том числе и их части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении;

43.2.10. по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю помещение по Акту приема-передачи.

43.2.11. периодически по мере необходимости производить за свой счет текущий ремонт Помещения и инженерного оборудования. Сроки проведения текущего ремонта должны быть предварительно согласованы с Арендодателем за 14 (четырнадцать) календарных дней до начала текущего ремонта.

43.2.12. беспрепятственно допускать в Помещение Арендодателя (представителя(ей) Арендодателя) с целью проверки использования Помещения, в соответствии с условиями Договора;



43.2.13. не указывать в любых, в том числе учредительных документах Арендатора адрес Помещения, в качестве адреса места нахождения Арендатора (в том числе любых обособленных подразделений Арендатора) без письменного согласования с Арендодателем;

43.3. Арендатор не вправе сдавать арендуемое помещение как в целом, так и частично в поднаем (субаренду).

43.4. По истечении Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) произвести ремонт Помещения (или возместить Арендодателю стоимость его ремонта), освободить Помещение от любого принадлежащего Арендатору имущества, в т.ч. находящегося у него в лизинге, аренде/субаренде и пр., а также личных вещей сотрудников Арендатора и др. (далее «**Имущество Арендатора**»), за исключением неотделимых улучшений, и возвратить Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) в надлежащем состоянии в день окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора). В случае отказа от проведения указанного выше ремонта Помещения Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонта и освобождает Помещение за 5 (пять) календарных дней до окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) для производства ремонта силами Арендодателя и указанный срок для Арендатора входит как время фактического пользования Помещением. В целях настоящего пункта под ремонтом Помещения понимается удаление следов демонтажа отделимых улучшений, а так же любого иного Имущества Арендатора, расположенного в Помещении, а так же работы по приведению Помещения в надлежащее эксплуатационное состояние. В любом случае, Арендная плата оплачивается Арендатором до даты фактического освобождения и возврата Помещения Арендодателю. Неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения их стоимости. К неотделимым улучшениям относятся: напольное покрытие, стены и перегородки из гипсокартонных листов, потолок, оконные блоки, витрина, входная группа, окраска стен и окон, противопожарная система, механические и электронные системы, система электроснабжения (включая электрическую панель, выключатели, розетки и счетчик электрической энергии), а также все централизованные инженерные системы, находящиеся в Помещении;

43.5. Размещение наружной рекламы Арендатором осуществляется при наличии письменного согласия Арендодателя.

#### 44. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

44.1. Стоимость аренды помещения составляет **16555,00** (Шестнадцать тысяч пятьсот пятьдесят пять) рублей в месяц, НДС не облагается.

44.2. Обеспечение предоставления Арендатору коммунальных услуг по подаче электроэнергии, тепловой электроэнергии, водоснабжению, оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, выставляемым Арендодателем, с приложением расчета выставляемой суммы и документов, на основании которых производился этот расчет (счетов или актов от организаций, оказывающих Арендодателю коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией здания).

44.3. Расчет оплаты за тепловую энергию, водоснабжение, вывозу твердых бытовых отходов, охране здания, очистке кровли от снега и сосулек, уборке помещений общего пользования и дворовой территории производится пропорционально занимаемой Арендатором площади с учетом площади общего пользования к общей арендуемой площади здания.

44.4. Расчет оплаты за электроэнергию производится на основании показаний приборов учета электроэнергии, установленных для арендованных Арендатором помещений и данных, указанных в актах, выставленных Арендодателю энергосбытовой компанией плюс оплата за электроэнергию в местах общего пользования, рассчитанную пропорционально занимаемой Арендатором площади к общей площади здания.



44.5. Оплата за доступ к сети Интернет и стационарную телефонную связь производится Арендатором на основании заключенных им договоров с поставщиками услуг связи.

44.6. В течение 3 (трех) банковских дней с момента заключения настоящего договора Арендатор в обеспечение исполнения обязательств по внесению арендной платы обязан уплатить Арендодателю **Обеспечительный взнос** в размере ежемесячной арендной платы за Арендуемый объект, установленной на момент подписания настоящего договора.

44.7. Сумма Обеспечительного вноса автоматически засчитывается Арендодателем в счет платежей за последний месяц аренды, подлежащих уплате Арендатором по настоящему договору, в том числе арендной платы, штрафных санкций за неисполнением или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, убытков и прочих платежей, при этом:

44.7.1. в случае недостаточности Обеспечительного вноса для полного погашения подлежащей уплате Арендатором суммы платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница в сумме этих платежей, полученная после зачета суммы Обеспечительного вноса, подлежит доплате Арендатором в установленные настоящим договором порядке и сроки;

44.7.2. в случае, если сумма Обеспечительного вноса превысит подлежащую уплате Арендатором сумму платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница, полученная после зачета этих сумм, подлежит возврату Арендатору по его требованию в течение 15 (пятнадцати) банковских дней, но не ранее даты надлежащего возврата Арендуемого объекта Арендодателю.

44.8. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора по основанию, предусмотренному п.6.2.3 настоящего договора, либо в случае досрочного расторжения настоящего договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным п.6.1 настоящего договора, сумма Обеспечительного вноса Арендатору не возвращается и считается уплаченной Арендатором в виде штрафа за досрочное расторжение настоящего договора.

44.9. Арендатор до 10 числа каждого месяца перечисляет Арендодателю 100% месячной арендной платы и оплачивает в течение 5 банковских дней выставляемые Арендодателем, либо соответствующими организациями счета по эксплуатационным (коммунальным) расходам.

44.10. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя в течение пяти рабочих дней с даты получения счета.

44.11. Обязанность Арендатора по оплате оказанных Арендодателем услуг считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

44.12. Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы в одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Условия изменения размера арендной платы определяются следующим образом: ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год увеличивается путем прибавления к ней величины, равной произведению ставки ежемесячной арендной платы за предыдущий год на индекс инфляции предыдущего года по данным Росстата России на основании официальной справки, выданной территориальным органом ФС государственной статистики по Тульской области (либо иной орган, который будет выдавать такие справки официально на момент необходимости их получения).

Формула расчета ежемесячной ставки арендной платы каждого последующего года аренды следующая:

$$A = A1 + (A1 * (J\% : 100)), \text{ где}$$

**A** – ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год аренды,

**A1** – ставка ежемесячной арендной платы предыдущего года аренды,

**J%** – фактический индекс инфляции предыдущего календарного года в процентах,

+ - знак суммы,

\*- знак умножения,

: - знак деления.



44.13. В случае если рост индекса потребительских цен (индекс инфляции) составит в месяц более чем 1% (один процент), либо совокупно за любые 10 месяцев подряд более чем 10% (десять процентов), размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке с момента получения данных из Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области, на основании настоящего Договора, на процентный показатель индекса потребительских цен (индекса инфляции), сложившийся в месте нахождения Арендуемого объекта, и который определяется на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области.

44.14. В случае, если данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области об увеличении индекса потребительских цен (индекса инфляции) будут получены позже выставления Арендатору счета на оплату и/или позже наступления установленного настоящим Договором срока уплаты ежемесячной арендной платы, Арендодателем может быть сделан перерасчет арендной платы в соответствии с установленным настоящим Договором порядком, начиная с того календарного месяца (включительно), в котором произошло соответствующее увеличение индекса потребительских цен (индекса инфляции).

44.15. Дополнительные услуги (не указанные в настоящем Договоре), оказываемые Арендодателем Арендатору оплачиваются в соответствии с дополнительными соглашениями.

#### 45. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

45.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

45.2. В случае нарушения Арендатором сроков произведения платежей по настоящему договору Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени за каждый день просрочки в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от несвоевременно оплаченной (неоплаченной) суммы до полного погашения задолженности.

45.3. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

45.4. Уплата штрафа и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

45.5. В случае невозможности урегулирования спорной ситуации путем переговоров, все споры рассматриваются в Арбитражном суде Тульской области.

#### 46. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

46.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, войны, вооруженных конфликтов, массовых гражданских беспорядков, эпидемии, забастовок, запретительных актов госорганов и если эти обстоятельства делают невозможным исполнение Договора. При этом, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

46.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, уведомляет немедленно в письменном виде другую Сторону о наступлении и предполагаемых





сроках прекращения форс-мажорных обстоятельств. Обстоятельства, связанные с форс-мажором, должны быть документально подтверждены справкой компетентного органа. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением.

46.3. Если обстоятельства, препятствующие исполнению обязанностей по Договору, будут длиться более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор посредством письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае Арендная плата подлежит оплате за весь период до даты расторжения Договора (фактической сдачи Арендатором Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата)).

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

24.1. Арендодатель вправе изменить или досрочно прекратить исполнение обязательств по настоящему Договору в случаях:

24.1.1. использования Помещения аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора;

24.1.2. невнесения арендной платы за два срока подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;

24.1.3. существенного ухудшения Арендатором состояния арендуемого Помещения;

24.1.4. проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Помещения либо его части без согласования с Арендодателем;

24.1.5. неподписания Арендатором акта приема-передачи Помещения;

24.1.6. принятия Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса здания, в котором находится арендуемое Помещение.

24.2. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

24.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями договора или назначением Помещения;

24.2.2. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

24.2.3. Помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

24.2.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно, при условии уведомления Арендодателя за два месяца, в случае, если у Арендатора отпала коммерческая необходимость в дальнейшем использовании Арендуемого Помещения;

24.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно при следующем:

24.3.1. по письменному соглашению Сторон;

24.3.2. в соответствии с п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации при одностороннем отказе одной из Сторон от настоящего договора, в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим договором;

24.3.3. в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

24.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Помещение Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14 дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

24.5. В случае проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям с согласия Арендодателя вопросы и условия их проведения и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного договора.



24.6. Возврат Арендатором Помещения Арендодателю производится по Акту приема-передачи.

24.7. При возврате Помещения в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Помещению, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

## 25. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

25.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по 1 экземпляру для каждой из сторон, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

25.2. Любые уведомления, предупреждения и иные сообщения, предусмотренные Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде) заказной почтой, либо с нарочным или срочной курьерской службой (под расписку), либо передана телеграммой, либо посредством факсимильной/электронной связи (с подтверждением). Все направленные уведомления, предупреждения и сообщения, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу с даты получения, а в иных случаях - на следующий рабочий день. В случае отсутствия адресата/истечения срока хранения датой получения заказного письма считается дата, наступившая по истечении 6 (шести) календарных дней с даты штемпеля почтового ведомства места отправления о принятии к отправке соответствующего почтового отправления.

25.3. Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон Договора.

25.4. Права кредитора (права требования) по Договору не могут быть переданы Арендатором третьему лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя.

25.5. Все Дополнительные соглашения и Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

25.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 26. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### **Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**

Юр.адрес : 191028,г.Санкт-Петербург,ул.Кирочная,д.6, литера А,помещ.6-Н,оф.6

Е-mail – [bt.tula@mail.ru](mailto:bt.tula@mail.ru)

ИНН 7841071563

КПП 784101001

ОГРН 1187847049257

р/с 40702810055000009948

в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК

к/с 3010 1810 5000 0000 0653

БИК 044030653

### Арендатор:

**ИП Фролова Марина Владиленовна**

г.Тула, Городской пер.,д.17, кв.24

Е-mail: \_\_\_\_\_



---

Тел. \_\_\_\_\_, Моб. Тел. \_\_\_\_\_

ИНН 710700038372

ОГРНИП 304710704000032

р/с40802810202920000210

в АО «Альфа-Банк» г.Москва

к/с30101810200000000593

БИК 044525593

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

М.П.

И.М.Турилова

М.П.

М.В.Фролова





Приложение №2  
к договору аренды № 24  
от 01 марта 2019г.

**Акт  
приема-передачи помещений, передаваемых в возмездное пользование**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Фролова Марина Владиленовна**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании сведений о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, содержащихся в свидетельстве о внесении в ЕГРИП от 09.02.2004г.. №71 001378112, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

40. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 2 этаж, общей площадью 30,1 кв. м

41. При передаче указанного помещения установлено:

Стены - хорошо

Потолки перекрытия - хорошо

Центральное отопление - хорошо

Водопровод - хорошо

Электроосвещение - хорошо

Оборудование в помещении находится в технически исправном состоянии.

42. Стороны считают настоящий Акт документом, подтверждающим исполнение обязанностей сторон по приему-передаче Здания в соответствии с Договором аренды № 24 от 01 марта 2019г.

43. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

М.П.

М.П.



## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 25

г. Тула

«01» марта 2019г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Ясенский Михаил Валерьевич**, действующий на основании сведений о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, содержащихся в выписке ЕГРИП от 21.02.19г, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 47. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

47.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 2 этаж, оф.207, общей площадью 9,66 кв. м, обозначенное на плане здания (приложение №1), принадлежащие «Арендодателю» на праве собственности на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 18.04.2018г. № 71:30:050101:176-71/001/2018-13 и № 71:30:050101:98-71/001/2018-13

Арендодатель передает помещение для использования в целях размещения аппарата управления и других служб Арендатора, для использования в целях решения хозяйственных задач и обслуживания клиентов. Моментом приема-передачи Помещения является дата подписания соответствующего акта.

47.2. Помещение сдается в аренду на 11 месяцев, с 01 марта 2019 г. по 28 февраля 2019г

47.3. По истечении Срока Аренды и при условии надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по Договору Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый, согласованный обеими Сторонами срок и на новых, предложенных Арендодателем, условиях. В случае не достижения Сторонами согласия по всем условиям договора аренды на новый срок, Арендатор утрачивает полномочия на реализацию преимущественного права на заключение такого договора аренды.

47.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованной площади, являются его собственностью.

47.5. Арендатор вступает в права владения и пользования Помещением с даты его передачи Арендодателем по Акту приема-передачи

47.6. В течение срока, указанного в п. 1.2, Арендодатель не вправе передавать в пользование указанные в п. 1.1 настоящего договора помещения кому-либо, кроме Арендатора.

### 48. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**48.1. Арендодатель обязан:**

48.1.1. передать в пользование указанное в п. 1.1 помещение Арендатору по акту приема-передачи помещения (приложение №2);

48.1.2. не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого помещения, в соответствии с п 1.1 настоящего Договора;



48.1.3. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

48.1.4. Арендодатель не несет ответственности за действие(бездействие) Арендатора, которые могут привести здание в аварийное состояние. Арендатор обязан в этом случае возместить ущерб, причиненный имуществу Арендодателя.

#### **48.2. Арендатор обязан:**

48.2.1. на момент подписания Договора представить Арендодателю следующие документы:

- выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП (со сроком выдачи не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней на дату подписания Договора);

-заверенные печатью и подписью руководителя копии: а) учредительных документов Арендатора; б) свидетельств о регистрации Арендатора в соответствующих регистрирующих органах, в т.ч. налоговых;

- копию Протокола/Решения уполномоченного органа Арендатора, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор, заверенную печатью и подписью уполномоченного лица Арендатора на дату заключения Договора;

- инструкцию по мерам пожарной безопасности.

48.2.2. в случае намерения Арендатора провести работы по модификации, изменению, переустройству, переоформлению Помещения (далее «Работы в Здании»), Арендатор дополнительно предоставляет следующие документы: проект перепланировки; архитектурный дизайн-проект; проект однолинейной схемы электроснабжения; проект вентиляции; проект кондиционирования; проект слаботочных систем; календарный план-график и согласует их с Арендодателем в письменном виде..

48.2.3. соблюдать правила по охране труда и технике безопасности, противопожарному режиму и электробезопасности, охраны окружающей среды, выполнять мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее «ЧС») в Здании, на прилегающей к Зданию территории, обеспечивать их соблюдение сотрудниками Арендатора и нести ответственность за их несоблюдение, выполнять требования Департамента надзорной деятельности МЧС России, Роспотребнадзора, санитарной и административной служб города, инспекции Росэнергонадзора и иных надзорных органов. Категорически запрещается использование открытого огня, а также включение в электросети не сертифицированных на территории Российской Федерации электроприборов, а так же электроприборов непромышленного изготовления. Арендатор несет полную материальную ответственность за последствия неисполнения настоящего пункта Договора.

48.2.4. принять Помещение по Акту приема-передачи течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

48.2.5. использовать арендуемое помещение в целях, указанных в п. 1.1 договора;

48.2.6. содержать арендуемое помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;

48.2.7. восстановить Помещение за свой счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя или компенсировать Арендодателю расходы по его восстановлению, если Помещение в результате действий (бездействия) Арендатора придет в аварийное состояние;

48.2.8. в установленные настоящим договором сроки производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;

48.2.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 месяца о предстоящем освобождении помещения (в том числе и их части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении;

48.2.10. по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю помещение по Акту приема-передачи.

48.2.11. периодически по мере необходимости производить за свой счет текущий ремонт Помещения и инженерного оборудования. Сроки проведения текущего ремонта должны быть предварительно согласованы с Арендодателем за 14 (четырнадцать) календарных дней до начала текущего ремонта.

48.2.12. беспрепятственно допускать в Помещение Арендодателя (представителя(ей) Арендодателя) с целью проверки использования Помещения, в соответствии с условиями Договора;



48.2.13. не указывать в любых, в том числе учредительных документах Арендатора адрес Помещения, в качестве адреса места нахождения Арендатора (в том числе любых обособленных подразделений Арендатора) без письменного согласования с Арендодателем;

48.3. Арендатор не вправе сдавать арендуемое помещение как в целом, так и частично в поднаем (субаренду).

48.4. По истечении Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) произвести ремонт Помещения (или возместить Арендодателю стоимость его ремонта), освободить Помещение от любого принадлежащего Арендатору имущества, в т.ч. находящегося у него в лизинге, аренде/субаренде и пр., а также личных вещей сотрудников Арендатора и др. (далее «**Имущество Арендатора**»), за исключением неотделимых улучшений, и возвратить Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) в надлежащем состоянии в день окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора). В случае отказа от проведения указанного выше ремонта Помещения Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонта и освобождает Помещение за 5 (пять) календарных дней до окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) для производства ремонта силами Арендодателя и указанный срок для Арендатора входит как время фактического пользования Помещением. В целях настоящего пункта под ремонтом Помещения понимается удаление следов демонтажа отделимых улучшений, а так же любого иного Имущества Арендатора, расположенного в Помещении, а так же работы по приведению Помещения в надлежащее эксплуатационное состояние. В любом случае, Арендная плата оплачивается Арендатором до даты фактического освобождения и возврата Помещения Арендодателю. Неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения их стоимости. К неотделимым улучшениям относятся: напольное покрытие, стены и перегородки из гипсокартонных листов, потолок, оконные блоки, витрина, входная группа, окраска стен и окон, противопожарная система, механические и электронные системы, система электроснабжения (включая электрическую панель, выключатели, розетки и счетчик электрической энергии), а также все централизованные инженерные системы, находящиеся в Помещении;

48.5. Размещение наружной рекламы Арендатором осуществляется при наличии письменного согласия Арендодателя.

#### 49. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

49.1. Стоимость аренды помещения составляет **550,00** (пятьсот пятьдесят) рублей за один квадратный метр в месяц. Общая сумма арендной платы составляет **5313,00** (Пять тысяч триста тринадцать) рубля в месяц, НДС не облагается.

49.2. Обеспечение предоставления Арендатору коммунальных услуг по подаче электроэнергии, тепловой электроэнергии, водоснабжению, оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, выставляемым Арендодателем, с приложением расчета выставляемой суммы и документов, на основании которых производился этот расчет (счетов или актов от организаций, оказывающих Арендодателю коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией здания).

49.3. Расчет оплаты за тепловую энергию, водоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, охрану здания, очистку кровли от снега и сосулек, уборку помещений общего пользования и дворовой территории производится пропорционально занимаемой Арендатором площади с учетом площади общего пользования к общей арендуемой площади здания.

49.4. Расчет оплаты за электроэнергию производится на основании показаний приборов учета электроэнергии, установленных для арендованных Арендатором помещений и данных, указанных в актах, выставленных Арендодателю энергосбытовой компанией плюс оплата за электроэнергию в местах общего пользования, рассчитанную пропорционально занимаемой Арендатором площади к общей площади здания.





49.5. Оплата за доступ к сети Интернет и стационарную телефонную связь производится Арендатором на основании заключенных им договоров с поставщиками услуг связи.

49.6. Арендатор до 1 числа каждого месяца перечисляет Арендодателю 100% месячной арендной платы и оплачивает в течение 5 банковских дней выставяемые Арендодателем, либо соответствующими организациями счета по эксплуатационным (коммунальным) расходам.

49.7. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя в течение пяти рабочих дней с даты получения счета.

49.8. Обязанность Арендатора по оплате оказанных Арендодателем услуг считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

49.9. Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы в одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Условия изменения размера арендной платы определяются следующим образом: ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год увеличивается путем прибавления к ней величины, равной произведению ставки ежемесячной арендной платы за предыдущий год на индекс инфляции предыдущего года по данным Росстата России на основании официальной справки, выданной территориальным органом ФС государственной статистики по Тульской области (либо иной орган, который будет выдавать такие справки официально на момент необходимости их получения).

Формула расчета ежемесячной ставки арендной платы каждого последующего года аренды следующая:

$$A = A1 + (A1 * (J\% : 100)), \text{ где}$$

**A** – ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год аренды,

**A1** – ставка ежемесячной арендной платы предыдущего года аренды,

**J%** – фактический индекс инфляции предыдущего календарного года в процентах,

**+** - знак суммы,

**\*** - знак умножения,

**:** - знак деления.

49.10. В случае если рост индекса потребительских цен (индекс инфляции) составит в месяц более чем 1% (один процент), либо совокупно за любые 10 месяцев подряд более чем 10% (десять процентов), размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке с момента получения данных из Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области, на основании настоящего Договора, на процентный показатель индекса потребительских цен (индекса инфляции), сложившийся в месте нахождения Арендуемого объекта, и который определяется на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области.

49.11. В случае, если данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области об увеличении индекса потребительских цен (индекса инфляции) будут получены позже выставления Арендатору счета на оплату и/или позже наступления установленного настоящим Договором срока уплаты ежемесячной арендной платы, Арендодателем может быть сделан перерасчет арендной платы в соответствии с установленным настоящим Договором порядком, начиная с того календарного месяца (включительно), в котором произошло соответствующее увеличение индекса потребительских цен (индекса инфляции).

49.12. Дополнительные услуги (не указанные в настоящем Договоре), оказываемые Арендодателем Арендатору оплачиваются в соответствии с дополнительными соглашениями.

## 50. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

50.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.



50.2. В случае нарушения Арендатором сроков произведения платежей по настоящему договору Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени за каждый день просрочки в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от несвоевременно оплаченной (неоплаченной) суммы до полного погашения задолженности.

50.3. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

50.4. Уплата штрафа и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

50.5. В случае невозможности урегулирования спорной ситуации путем переговоров, все споры рассматриваются в Арбитражном суде Тульской области.

#### 51. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

51.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, войны, вооруженных конфликтов, массовых гражданских беспорядков, эпидемии, забастовок, запретительных актов госорганов и если эти обстоятельства делают невозможным исполнение Договора. При этом, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

51.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, уведомляет немедленно в письменном виде другую Сторону о наступлении и предполагаемых сроках прекращения форс-мажорных обстоятельств. Обстоятельства, связанные с форс-мажором, должны быть документально подтверждены справкой компетентного органа. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением.

51.3. Если обстоятельства, препятствующие исполнению обязанностей по Договору, будут длиться более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор посредством письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае Арендная плата подлежит оплате за весь период до даты расторжения Договора (фактической сдачи Арендатором Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата)).

#### 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

26.1. Арендодатель вправе изменить или досрочно прекратить исполнение обязательств по настоящему Договору в случаях:

26.1.1. использования Помещения аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора;

26.1.2. невнесения арендной платы за два срока подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;

26.1.3. существенного ухудшения Арендатором состояния арендуемого Помещения;

26.1.4. проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Помещения либо его части без согласования с Арендодателем;

26.1.5. неподписания Арендатором акта приема-передачи Помещения;



26.1.6. принятия Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса здания, в котором находится арендуемое Помещение.

26.2. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

26.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями договора или назначением Помещения;

26.2.2. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

26.2.3. Помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

26.2.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно, при условии уведомления Арендодателя за два месяца, в случае, если у Арендатора отпала коммерческая необходимость в дальнейшем использовании Арендуемого Помещения;

26.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно при следующем:

26.3.1. по письменному соглашению Сторон;

26.3.2. в соответствии с п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации при одностороннем отказе одной из Сторон от настоящего договора, в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим договором;

26.3.3. в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

26.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Помещение Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14 дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

26.5. В случае проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям с согласия Арендодателя вопросы и условия их проведения и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного договора.

26.6. Возврат Арендатором Помещения Арендодателю производится по Акту приема-передачи.

26.7. При возврате Помещения в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Помещению, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

## 27. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

27.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по 1 экземпляру для каждой из сторон, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

27.2. Любые уведомления, предупреждения и иные сообщения, предусмотренные Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде) заказной почтой, либо с нарочным или срочной курьерской службой (под расписку), либо передана телеграммой, либо посредством факсимильной/электронной связи (с подтверждением). Все направленные уведомления, предупреждения и сообщения, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу с даты получения, а в иных случаях - на следующий рабочий день. В случае отсутствия адресата/истечения срока хранения датой получения заказного письма считается дата, наступившая по истечении 6 (шести) календарных дней с даты штемпеля почтового ведомства места отправления о принятии к отправке соответствующего почтового отправления.

27.3. Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон Договора.

27.4. Права кредитора (права требования) по Договору не могут быть переданы Арендатором третьему лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя.

27.5. Все Дополнительные соглашения и Приложения являются неотъемлемой частью Договора.



27.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 28. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### Арендодатель:

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**  
 Юр. адрес : 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 6, литера А, помещ. 6-Н, оф. 6  
 E-mail – [bt.tula@mail.ru](mailto:bt.tula@mail.ru)  
 ИНН 7841071563 КПП 784101001  
 ОГРН 1187847049257  
 р/с 40702810055000009948  
 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК  
 к/с 3010 1810 5000 0000 0653  
 БИК 044030653

### Арендатор:

**ИП Ясенский Михаил Валерьевич**  
 Г. Тула, ул. Революции, д. 16, кв. 279  
 ОГРН: 319715400013590  
 ИНН 710608247462  
 Р/с \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 К/с \_\_\_\_\_  
 БИК \_\_\_\_\_

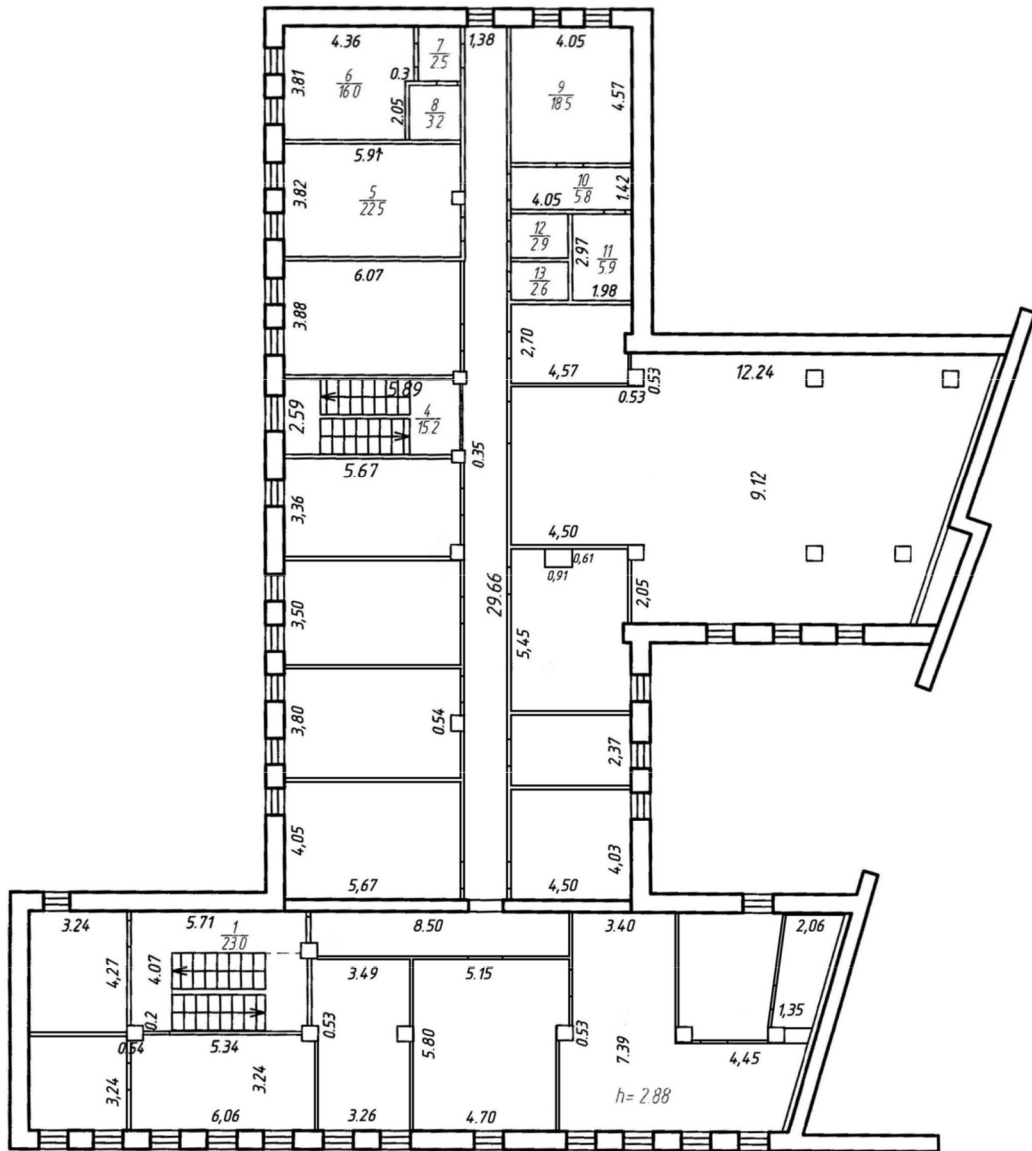
## ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: \_\_\_\_\_  
 М.П. И.М.Турилова

Арендатор: \_\_\_\_\_  
 М.П. ИП Ясенский М.В.

Приложение №1  
к договору аренды №25  
от 01 марта 2019г.

Позтажний план  
план стр. лит.Б-2этаж





Приложение №2  
к договору аренды № 25  
от 01 марта 2019г.

**Акт  
приема-передачи помещений, передаваемых в возмездное пользование**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Ясенский Михаил валерьевич**, действующий на основании сведений о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, содержащихся в выписке ЕГРИП от 21.02.19г, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

44. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 2 этаж, оф.207 общей площадью 9,66 кв. м

45. При передаче указанного помещения установлено:

Стены - хорошо

Потолки перекрытия - хорошо

Центральное отопление - хорошо

Водопровод - хорошо

Электроосвещение - хорошо

Оборудование в помещении находится в технически исправном состоянии.

46. Стороны считают настоящий Акт документом, подтверждающим исполнение обязанностей сторон по приему-передаче Здания в соответствии с Договором аренды №25 от 01 марта 2019г.

47. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

М.П.

М.П.



## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 5

г. Тула

« 01» июля 2019г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **ООО «МАССИВ ИНФОРМ»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Терентьевой Юлии Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 52. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 2 этаж, ком 208, общей площадью 18,1 кв. м, обозначенное на плане здания (приложение №1), далее по Договору – Помещение принадлежащие «Арендодателю» на праве собственности на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 18.04.2018г. № 71:30:050101:176-71/001/2018-13 и № 71:30:050101:98-71/001/2018-13

Арендодатель передает помещение для использования в целях размещения аппарата управления и других служб Арендатора, для использования в целях решения хозяйственных задач и обслуживания клиентов. Моментом приема-передачи Помещения является дата подписания соответствующего акта.

1.2. Помещение сдается в аренду на 11 месяцев, с 01 июля 2019г. по 31 мая 2020г

1.3 По истечении Срока Аренды и при условии надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по Договору Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый, согласованный обеими Сторонами срок и на новых, предложенных Арендодателем, условиях. В случае не достижения Сторонами согласия по всем условиям договора аренды на новый срок, Арендатор утрачивает полномочия на реализацию преимущественного права на заключение такого договора аренды.

1.4 Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованной площади, являются его собственностью.

1.5 Арендатор вступает в права владения и пользования Помещением с даты его передачи Арендодателем по Акту приема-передачи

5.9. В течение срока, указанного в п. 1.2, Арендодатель не вправе передавать в пользование указанные в п. 1.1 настоящего договора помещения кому-либо, кроме Арендатора.

### 6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 6.6. Арендодатель обязан:

6.6.1. передать в пользование указанное в п. 1.1 помещение Арендатору по акту приема-передачи помещения (приложение №2);

6.6.2. не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого помещения, в соответствии с п 1.1 настоящего Договора;



6.6.3. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

6.6.4. Арендодатель не несет ответственности за действие(бездействие) Арендатора, которые могут привести здание в аварийное состояние. Арендатор обязан в этом случае возместить ущерб, причиненный имуществу Арендодателя.

**6.7. Арендатор обязан:**

6.7.1. на момент подписания Договора представить Арендодателю следующие документы:

- выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП (со сроком выдачи не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней на дату подписания Договора);

-заверенные печатью и подписью руководителя копии: а) учредительных документов Арендатора; б) свидетельств о регистрации Арендатора в соответствующих регистрирующих органах, в т.ч. налоговых;

- копию Протокола/Решения уполномоченного органа Арендатора, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор, заверенную печатью и подписью уполномоченного лица Арендатора на дату заключения Договора;

- инструкцию по мерам пожарной безопасности.

6.7.2. в случае намерения Арендатора провести работы по модификации, изменению, переустройству, переоформлению Помещения (далее «Работы в Здании»), Арендатор дополнительно предоставляет следующие документы: проект перепланировки; архитектурный дизайн-проект; проект однолинейной схемы электроснабжения; проект вентиляции; проект кондиционирования; проект слаботочных систем; календарный план-график и согласует их с Арендодателем в письменном виде..

6.7.3. соблюдать правила по охране труда и технике безопасности, противопожарному режиму и электробезопасности, охраны окружающей среды, выполнять мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее «ЧС») в Здании, на прилегающей к Зданию территории, обеспечивать их соблюдение сотрудниками Арендатора и нести ответственность за их несоблюдение, выполнять требования Департамента надзорной деятельности МЧС России, Роспотребнадзора, санитарной и административной служб города, инспекции Росэнергонадзора и иных надзорных органов. Категорически запрещается использование открытого огня, а также включение в электросети не сертифицированных на территории Российской Федерации электроприборов, а так же электроприборов непромышленного изготовления. Арендатор несет полную материальную ответственность за последствия неисполнения настоящего пункта Договора.

6.7.4. принять Помещение по Акту приема-передачи течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

6.7.5. использовать арендуемое помещение в целях, указанных в п. 1.1 договора;

6.7.6. содержать арендуемое помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;

6.7.7. восстановить Помещение за свой счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя или компенсировать Арендодателю расходы по его восстановлению, если Помещение в результате действий (бездействия) Арендатора придет в аварийное состояние;

6.7.8. в установленные настоящим договором сроки производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;

6.7.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 месяца о предстоящем освобождении помещения (в том числе и их части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении;

6.7.10. по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю помещение по Акту приема-передачи.

6.7.11. периодически по мере необходимости производить за свой счет текущий ремонт Помещения и инженерного оборудования. Сроки проведения текущего ремонта должны быть предварительно согласованы с Арендодателем за 14 (четырнадцать) календарных дней до начала текущего ремонта.

6.7.12. беспрепятственно допускать в Помещение Арендодателя (представителя(ей) Арендодателя) с целью проверки использования Помещения, в соответствии с условиями Договора;





6.7.13. не указывать в любых, в том числе учредительных документах Арендатора адрес Помещения, в качестве адреса места нахождения Арендатора (в том числе любых обособленных подразделений Арендатора) без письменного согласования с Арендодателем;

6.8. Арендатор не вправе сдавать арендуемое помещение как в целом, так и частично в поднаем (субаренду).

6.9. По истечении Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) произвести ремонт Помещения (или возместить Арендодателю стоимость его ремонта), освободить Помещение от любого принадлежащего Арендатору имущества, в т.ч. находящегося у него в лизинге, аренде/субаренде и пр., а также личных вещей сотрудников Арендатора и др. (далее «**Имущество Арендатора**»), за исключением неотделимых улучшений, и возвратить Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) в надлежащем состоянии в день окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора). В случае отказа от проведения указанного выше ремонта Помещения Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонта и освобождает Помещение за 5 (пять) календарных дней до окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) для производства ремонта силами Арендодателя и указанный срок для Арендатора входит как время фактического пользования Помещением. В целях настоящего пункта под ремонтом Помещения понимается удаление следов демонтажа отделимых улучшений, а так же любого иного Имущества Арендатора, расположенного в Помещении, а так же работы по приведению Помещения в надлежащее эксплуатационное состояние. В любом случае, Арендная плата оплачивается Арендатором до даты фактического освобождения и возврата Помещения Арендодателю. Неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения их стоимости. К неотделимым улучшениям относятся: напольное покрытие, стены и перегородки из гипсокартонных листов, потолок, оконные блоки, витрина, входная группа, окраска стен и окон, противопожарная система, механические и электронные системы, система электроснабжения (включая электрическую панель, выключатели, розетки и счетчик электрической энергии), а также все централизованные инженерные системы, находящиеся в Помещении;

6.10. Размещение наружной рекламы Арендатором осуществляется при наличии письменного согласия Арендодателя.

## 7. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

7.6. Стоимость аренды помещения составляет **550,00** (Пятьсот пятьдесят) рублей за один квадратный метр в месяц. Общая сумма арендной платы составляет **9955,00** (Девять тысяч девятьсот пятьдесят пять рублей) рублей в месяц, НДС не облагается.

7.7. Обеспечение предоставления Арендатору коммунальных услуг по подаче электроэнергии, тепловой электроэнергии, водоснабжению, оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, выставляемым Арендодателем, с приложением расчета выставляемой суммы и документов, на основании которых производился этот расчет (счетов или актов от организаций, оказывающих Арендодателю коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией здания).

7.8. Расчет оплаты за тепловую энергию, водоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, охрану здания, очистку кровли от снега и сосулек, уборку помещений общего пользования и дворовой территории производится пропорционально занимаемой Арендатором площади с учетом площади общего пользования к общей арендуемой площади здания.

7.9. Расчет оплаты за электроэнергию производится на основании показаний приборов учета электроэнергии, установленных для арендованных Арендатором помещений и данных, указанных в актах, выставленных Арендодателю энергосбытовой компанией плюс оплата за электроэнергию в



местах общего пользования, рассчитанную пропорционально занимаемой Арендатором площади к общей площади здания.

7.10. Оплата за доступ к сети Интернет и стационарную телефонную связь производится Арендатором на основании заключенных им договоров с поставщиками услуг связи.

7.11. В течение 3 (трех) банковских дней с момента заключения настоящего договора Арендатор в обеспечение исполнения обязательств по внесению арендной платы обязан уплатить Арендодателю **Обеспечительный взнос** в размере ежемесячной арендной платы за Арендуемый объект, установленной на момент подписания настоящего договора.

7.12. Сумма Обеспечительного взноса автоматически засчитывается Арендодателем в счет платежей за последний месяц аренды, подлежащих уплате Арендатором по настоящему договору, в том числе арендной платы, штрафных санкций за неисполнением или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, убытков и прочих платежей, при этом:

7.12.1. в случае недостаточности Обеспечительного взноса для полного погашения подлежащей уплате Арендатором суммы платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница в сумме этих платежей, полученная после зачета суммы Обеспечительного взноса, подлежит доплате Арендатором в установленные настоящим договором порядке и сроки;

7.12.2. в случае, если сумма Обеспечительного взноса превысит подлежащую уплате Арендатором сумму платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница, полученная после зачета этих сумм, подлежит возврату Арендатору по его требованию в течение 15 (пятнадцати) банковских дней, но не ранее даты надлежащего возврата Арендуемого объекта Арендодателю.

7.13. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора по основанию, предусмотренному п.6.2.3 настоящего договора, либо в случае досрочного расторжения настоящего договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным п.6.1 настоящего договора, сумма Обеспечительного взноса Арендатору не возвращается и считается уплаченной Арендатором в виде штрафа за досрочное расторжение настоящего договора.

7.14. Арендатор до 10 числа каждого месяца перечисляет Арендодателю 100% месячной арендной платы и оплачивает в течение 5 банковских дней выставяемые Арендодателем, либо соответствующими организациями счета по эксплуатационным (коммунальным) расходам.

7.15. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя в течение пяти рабочих дней с даты получения счета.

7.16. Обязанность Арендатора по оплате оказанных Арендодателем услуг считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

7.17. Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы в одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Условия изменения размера арендной платы определяются следующим образом: ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год увеличивается путем прибавления к ней величины, равной произведению ставки ежемесячной арендной платы за предыдущий год на индекс инфляции предыдущего года по данным Росстата России на основании официальной справки, выданной территориальным органом ФС государственной статистики по Тульской области (либо иной орган, который будет выдавать такие справки официально на момент необходимости их получения).

Формула расчета ежемесячной ставки арендной платы каждого последующего года аренды следующая:

$$A = A1 + (A1 * (J\% : 100)), \text{ где}$$

**A** – ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год аренды,

**A1** – ставка ежемесячной арендной платы предыдущего года аренды,

**J%** – фактический индекс инфляции предыдущего календарного года в процентах,

**+** - знак суммы,

**\*** - знак умножения,



: - знак деления.

7.18. В случае если рост индекса потребительских цен (индекс инфляции) составит в месяц более чем 1% (один процент), либо совокупно за любые 10 месяцев подряд более чем 10% (десять процентов), размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке с момента получения данных из Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области, на основании настоящего Договора, на процентный показатель индекса потребительских цен (индекса инфляции), сложившийся в месте нахождения Арендуемого объекта, и который определяется на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области.

7.19. В случае, если данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области об увеличении индекса потребительских цен (индекса инфляции) будут получены позже выставления Арендатору счета на оплату и/или позже наступления установленного настоящим Договором срока уплаты ежемесячной арендной платы, Арендодателем может быть сделан перерасчет арендной платы в соответствии с установленным настоящим Договором порядком, начиная с того календарного месяца (включительно), в котором произошло соответствующее увеличение индекса потребительских цен (индекса инфляции).

7.20. Дополнительные услуги (не указанные в настоящем Договоре), оказываемые Арендодателем Арендатору оплачиваются в соответствии с дополнительными соглашениями.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.7. В случае нарушения Арендатором сроков произведения платежей по настоящему договору Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени за каждый день просрочки в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от несвоевременно оплаченной (неоплаченной) суммы до полного погашения задолженности.

8.8. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

8.9. Уплата штрафа и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

8.10. В случае невозможности урегулирования спорной ситуации путем переговоров, все споры рассматриваются в Арбитражном суде Тульской области.

## 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

9.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, войны, вооруженных конфликтов, массовых гражданских беспорядков, эпидемии, забастовок, запретительных актов госорганов и если эти обстоятельства делают невозможным исполнение Договора. При этом, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

9.7. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, уведомляет немедленно в письменном виде другую Сторону о наступлении и предполагаемых



сроках прекращения форс-мажорных обстоятельств. Обстоятельства, связанные с форс-мажором, должны быть документально подтверждены справкой компетентного органа. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением.

9.8. Если обстоятельства, препятствующие исполнению обязанностей по Договору, будут длиться более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор посредством письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае Арендная плата подлежит оплате за весь период до даты расторжения Договора (фактической сдачи Арендатором Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата)).

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

28.1. Арендодатель вправе изменить или досрочно прекратить исполнение обязательств по настоящему Договору в случаях:

28.1.1. использования Помещения аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора;

28.1.2. невнесения арендной платы за два срока подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;

28.1.3. существенного ухудшения Арендатором состояния арендуемого Помещения;

28.1.4. проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Помещения либо его части без согласования с Арендодателем;

28.1.5. не подписания Арендатором акта приема-передачи Помещения;

28.1.6. принятия Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса здания, в котором находится арендуемое Помещение.

28.2. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

28.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями договора или назначением Помещения;

28.2.2. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

28.2.3. Помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

28.2.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно, при условии уведомления Арендодателя за два месяца, в случае, если у Арендатора отпала коммерческая необходимость в дальнейшем использовании Арендуемого Помещения;

28.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно при следующем:

28.3.1. по письменному соглашению Сторон;

28.3.2. в соответствии с п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации при одностороннем отказе одной из Сторон от настоящего договора, в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим договором;

28.3.3. в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

28.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Помещение Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14 дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

28.5. В случае проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям с согласия Арендодателя вопросы и условия их проведения и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного договора.



28.6. Возврат Арендатором Помещения Арендодателю производится по Акту приема-передачи.

28.7. При возврате Помещения в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Помещению, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

## 29. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

29.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по 1 экземпляру для каждой из сторон, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

29.2. Любые уведомления, предупреждения и иные сообщения, предусмотренные Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде) заказной почтой, либо с нарочным или срочной курьерской службой (под расписку), либо передана телеграммой, либо посредством факсимильной/электронной связи (с подтверждением). Все направленные уведомления, предупреждения и сообщения, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу с даты получения, а в иных случаях - на следующий рабочий день. В случае отсутствия адресата/истечения срока хранения датой получения заказного письма считается дата, наступившая по истечении 6 (шести) календарных дней с даты штемпеля почтового ведомства места отправления о принятии к отправке соответствующего почтового отправления.

29.3. Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон Договора.

29.4. Права кредитора (права требования) по Договору не могут быть переданы Арендатором третьему лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя.

29.5. Все Дополнительные соглашения и Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

29.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 30. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### **Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**

Юр. адрес : 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 6, литера А, помещ. 6-Н, оф. 6

Е-mail – [bt.tula@mail.ru](mailto:bt.tula@mail.ru)

ИНН 7841071563

КПП 784101001

ОГРН 1187847049257

р/с 40702810055000009948

в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК

к/с 3010 1810 5000 0000 0653

БИК 044030653

*Арендатор: ООО «МАССИВ ИНФОРМ»*

*300028, г. Тула, ул. 9 Мая, д. 3, оф. 301 А*

*Тел. 8-953-435-65-12*

*ОГРН: 1087154028961*

*ИНН 7104505672*



---

---

КПП 710401001

Р/с \_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

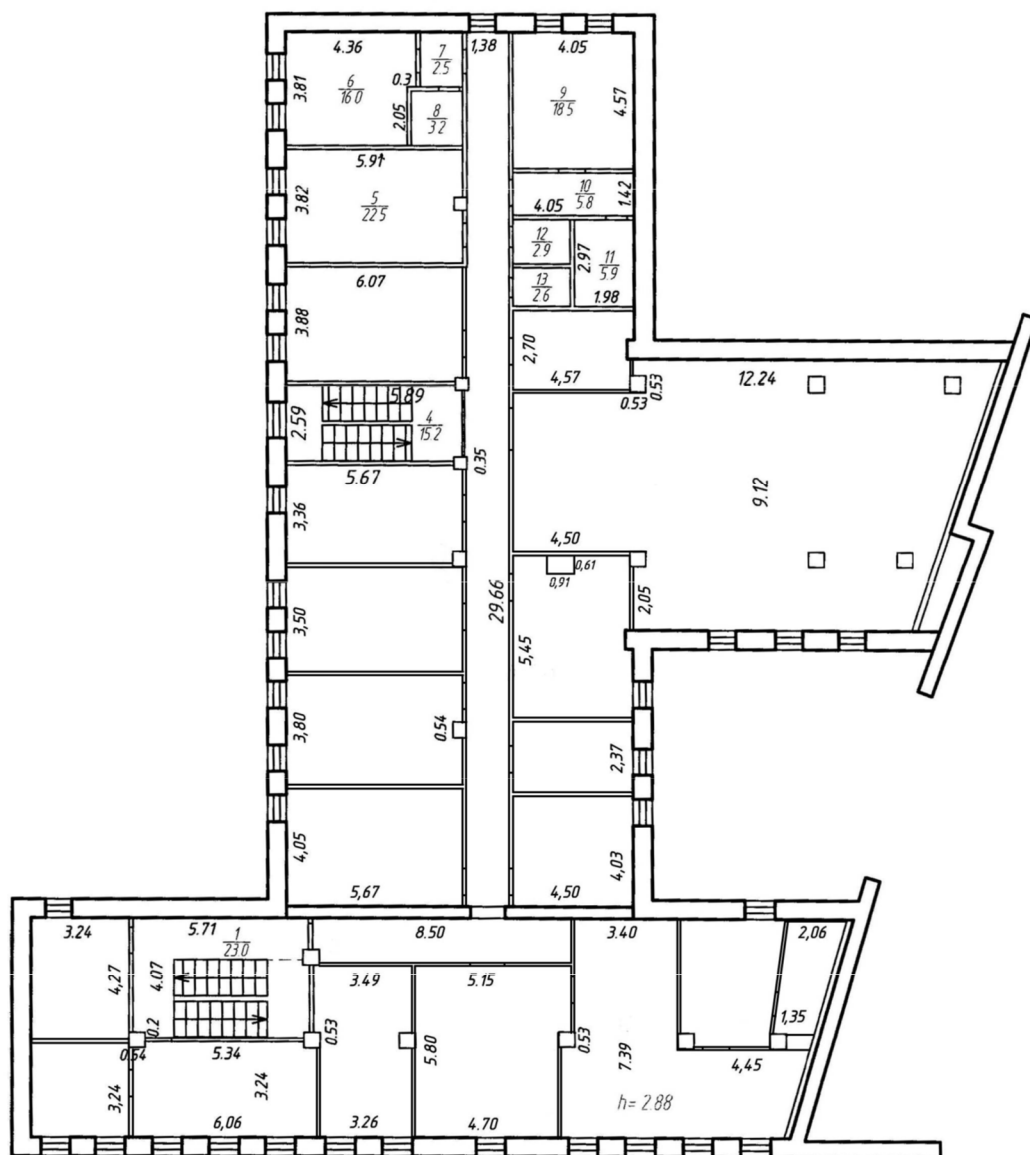
ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: \_\_\_\_\_  
М.П. И.М.Турилова

Арендатор: \_\_\_\_\_  
М.П. Терентьева Ю.Н.

Приложение №1  
к договору аренды № 5  
от 01 июля 2019г.

Поэтажный план  
план стр. лит.Б-2этаж





Приложение №2  
к договору аренды № 5  
от 01 июля 2019г.

**Акт  
приема-передачи помещений, передаваемых в возмездное пользование**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **ООО «МАССИВ ИНФОРМ»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Терентьевой Юлии Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

48. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 2 этаж, ком 208, общей площадью 18,1 кв. м.

49. При передаче указанного помещения установлено:

Стены - хорошо

Потолки перекрытия - хорошо

Центральное отопление - хорошо

Водопровод - хорошо

Электроосвещение - хорошо

Оборудование в помещении находится в технически исправном состоянии.

50. Стороны считают настоящий Акт документом, подтверждающим исполнение обязанностей сторон по приему-передаче помещения в соответствии с Договором аренды № 5 от 01 июля 2019г.

51. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

М.П.

М.П.





## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 8

г. Тула

« 01 » мая 2019г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СКП»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Гергедава Симон Анатольевич**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании сведений о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, содержащихся в выписке ЕГРИП от 19.07.17г. №317715400047718, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 53. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

53.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду часть нежилого помещения, расположенные по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 1 этаж, оф.105 общей площадью 20 кв. м, обозначенные на плане здания (приложение №1), далее по Договору – Помещение, принадлежащие «Арендодателю» на праве собственности на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 18.04.2018г. № 71:30:050101:176-71/001/2018-13 и № 71:30:050101:98-71/001/2018-13

Арендодатель передает помещение для использования в целях размещения аппарата управления и других служб Арендатора, для использования в целях решения хозяйственных задач и обслуживания клиентов. Моментом приема-передачи Помещения является дата подписания соответствующего акта.

53.2. Помещение сдается в аренду на 11 месяцев, с 01 мая 2019 г. по 31 марта 2020г

53.3. По истечении Срока Аренды и при условии надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по Договору Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый, согласованный обеими Сторонами срок и на новых, предложенных Арендодателем, условиях. В случае не достижения Сторонами согласия по всем условиям договора аренды на новый срок, Арендатор утрачивает полномочия на реализацию преимущественного права на заключение такого договора аренды.

53.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованной площади, являются его собственностью.

53.5. Арендатор вступает в права владения и пользования Помещением с даты его передачи Арендодателем по Акту приема-передачи

53.6. В течение срока, указанного в п. 1.2, Арендодатель не вправе передавать в пользование указанные в п. 1.1 настоящего договора помещения кому-либо, кроме Арендатора.

### 54. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 54.1. Арендодатель обязан:

54.1.1. передать в пользование указанное в п. 1.1 помещение Арендатору по акту приема-передачи помещения (приложение №2);

54.1.2. не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого помещения, в соответствии с п 1.1 настоящего Договора;



54.1.3. обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

54.1.4. Арендодатель не несет ответственности за действие(бездействие) Арендатора, которые могут привести здание в аварийное состояние. Арендатор обязан в этом случае возместить ущерб, причиненный имуществу Арендодателя.

**54.2. Арендатор обязан:**

54.2.1. на момент подписания Договора представить Арендодателю следующие документы:

- выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП (со сроком выдачи не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней на дату подписания Договора);

-заверенные печатью и подписью руководителя копии: а) учредительных документов Арендатора; б) свидетельств о регистрации Арендатора в соответствующих регистрирующих органах, в т.ч. налоговых;

- копию Протокола/Решения уполномоченного органа Арендатора, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор, заверенную печатью и подписью уполномоченного лица Арендатора на дату заключения Договора;

- инструкцию по мерам пожарной безопасности.

54.2.2. в случае намерения Арендатора провести работы по модификации, изменению, переустройству, переоформлению Помещения (далее «Работы в Здании»), Арендатор дополнительно предоставляет следующие документы: проект перепланировки; архитектурный дизайн-проект; проект однолинейной схемы электроснабжения; проект вентиляции; проект кондиционирования; проект слаботочных систем; календарный план-график и согласует их с Арендодателем в письменном виде..

54.2.3. соблюдать правила по охране труда и технике безопасности, противопожарному режиму и электробезопасности, охраны окружающей среды, выполнять мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее «ЧС») в Здании, на прилегающей к Зданию территории, обеспечивать их соблюдение сотрудниками Арендатора и нести ответственность за их несоблюдение, выполнять требования Департамента надзорной деятельности МЧС России, Роспотребнадзора, санитарной и административной служб города, инспекции Росэнергонадзора и иных надзорных органов. Категорически запрещается использование открытого огня, а также включение в электросети не сертифицированных на территории Российской Федерации электроприборов, а так же электроприборов непромышленного изготовления. Арендатор несет полную материальную ответственность за последствия неисполнения настоящего пункта Договора.

54.2.4. принять Помещение по Акту приема-передачи течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

54.2.5. использовать арендуемое помещение в целях, указанных в п. 1.1 договора;

54.2.6. содержать арендуемое помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;

54.2.7. восстановить Помещение за свой счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя или компенсировать Арендодателю расходы по его восстановлению, если Помещение в результате действий (бездействия) Арендатора придет в аварийное состояние;

54.2.8. в установленные настоящим договором сроки производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;

54.2.9. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 месяца о предстоящем освобождении помещения (в том числе и их части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении;

54.2.10. по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю помещение по Акту приема-передачи.

54.2.11. периодически по мере необходимости производить за свой счет текущий ремонт Помещения и инженерного оборудования. Сроки проведения текущего ремонта должны быть предварительно согласованы с Арендодателем за 14 (четырнадцать) календарных дней до начала текущего ремонта.

54.2.12. беспрепятственно допускать в Помещение Арендодателя (представителя(ей) Арендодателя) с целью проверки использования Помещения, в соответствии с условиями Договора;



54.2.13. не указывать в любых, в том числе учредительных документах Арендатора адрес Помещения, в качестве адреса места нахождения Арендатора (в том числе любых обособленных подразделений Арендатора) без письменного согласования с Арендодателем;

54.3. Арендатор не вправе сдавать арендуемое помещение как в целом, так и частично в поднаем (субаренду).

54.4. По истечении Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) произвести ремонт Помещения (или возместить Арендодателю стоимость его ремонта), освободить Помещение от любого принадлежащего Арендатору имущества, в т.ч. находящегося у него в лизинге, аренде/субаренде и пр., а также личных вещей сотрудников Арендатора и др. (далее «**Имущество Арендатора**»), за исключением неотделимых улучшений, и возвратить Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) в надлежащем состоянии в день окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора). В случае отказа от проведения указанного выше ремонта Помещения Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонта и освобождает Помещение за 5 (пять) календарных дней до окончания Срока Аренды (досрочного расторжения Договора, одностороннего отказа от исполнения Договора) для производства ремонта силами Арендодателя и указанный срок для Арендатора входит как время фактического пользования Помещением. В целях настоящего пункта под ремонтом Помещения понимается удаление следов демонтажа отделимых улучшений, а так же любого иного Имущества Арендатора, расположенного в Помещении, а так же работы по приведению Помещения в надлежащее эксплуатационное состояние. В любом случае, Арендная плата оплачивается Арендатором до даты фактического освобождения и возврата Помещения Арендодателю. Неотделимые улучшения переходят в собственность Арендодателя. Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя возмещения их стоимости. К неотделимым улучшениям относятся: напольное покрытие, стены и перегородки из гипсокартонных листов, потолок, оконные блоки, витрина, входная группа, окраска стен и окон, противопожарная система, механические и электронные системы, система электроснабжения (включая электрическую панель, выключатели, розетки и счетчик электрической энергии), а также все централизованные инженерные системы, находящиеся в Помещении;

54.5. Размещение наружной рекламы Арендатором осуществляется при наличии письменного согласия Арендодателя.

## 55. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

55.1. Стоимость аренды помещения составляет **550,00** (Пятьсот пятьдесят) рублей за один квадратный метр в месяц . Общая сумма арендной платы составляет **11000,00** (Одиннадцать тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается.

55.2. Обеспечение предоставления Арендатору коммунальных услуг по подаче электроэнергии, тепловой электроэнергии, водоснабжению, оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, выставяемым Арендодателем, с приложением расчета выставяемой суммы и документов, на основании которых производился этот расчет (счетов или актов от организаций, оказывающих Арендодателю коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией здания).

55.3. Расчет оплаты за тепловую энергию, водоснабжение, вывозу твердых бытовых отходов, охране здания, очистке кровли от снега и сосулек, уборке помещений общего пользования и дворовой территории производится пропорционально занимаемой Арендатором площади с учетом площади общего пользования к общей арендуемой площади здания.

55.4. Расчет оплаты за электроэнергию производится на основании показаний приборов учета электроэнергии, установленных для арендованных Арендатором помещений и данных, указанных в актах, выставленных Арендодателю энергосбытовой компанией плюс оплата за



электроэнергию в местах общего пользования, рассчитанную пропорционально занимаемой Арендатором площади к общей площади здания.

55.5. Оплата за доступ к сети Интернет и стационарную телефонную связь производится Арендатором на основании заключенных им договоров с поставщиками услуг связи.

55.6. В течение 3 (трех) банковских дней с момента заключения настоящего договора Арендатор в обеспечение исполнения обязательств по внесению арендной платы обязан уплатить Арендодателю **Обеспечительный взнос** в размере ежемесячной арендной платы за Арендуемый объект, установленной на момент подписания настоящего договора.

55.7. Сумма Обеспечительного вноса автоматически засчитывается Арендодателем в счет платежей за последний месяц аренды, подлежащих уплате Арендатором по настоящему договору, в том числе арендной платы, штрафных санкций за неисполнением или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, убытков и прочих платежей, при этом:

55.7.1. в случае недостаточности Обеспечительного вноса для полного погашения подлежащей уплате Арендатором суммы платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница в сумме этих платежей, полученная после зачета суммы Обеспечительного вноса, подлежит доплате Арендатором в установленные настоящим договором порядке и сроки;

55.7.2. в случае, если сумма Обеспечительного вноса превысит подлежащую уплате Арендатором сумму платежей, установленных в соответствии с настоящим договором, разница, полученная после зачета этих сумм, подлежит возврату Арендатору по его требованию в течение 15 (пятнадцати) банковских дней, но не ранее даты надлежащего возврата Арендуемого объекта Арендодателю.

55.8. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора по основанию, предусмотренному п.6.2.3 настоящего договора, либо в случае досрочного расторжения настоящего договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным п.6.1 настоящего договора, сумма Обеспечительного вноса Арендатору не возвращается и считается уплаченной Арендатором в виде штрафа за досрочное расторжение настоящего договора.

55.9. Арендатор до 10 числа каждого месяца перечисляет Арендодателю 100% месячной арендной платы и оплачивает в течение 5 банковских дней выставяемые Арендодателем, либо соответствующими организациями счета по эксплуатационным (коммунальным) расходам.

55.10. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя в течение пяти рабочих дней с даты получения счета.

55.11. Обязанность Арендатора по оплате оказанных Арендодателем услуг считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

55.12. Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы в одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Условия изменения размера арендной платы определяются следующим образом: ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год увеличивается путем прибавления к ней величины, равной произведению ставки ежемесячной арендной платы за предыдущий год на индекс инфляции предыдущего года по данным Росстата России на основании официальной справки, выданной территориальным органом ФС государственной статистики по Тульской области (либо иной орган, который будет выдавать такие справки официально на момент необходимости их получения).

Формула расчета ежемесячной ставки арендной платы каждого последующего года аренды следующая:

$$A = A1 + (A1 * (J\% : 100)), \text{ где}$$

**A** – ежемесячная ставка арендной платы на каждый следующий год аренды,

**A1** – ставка ежемесячной арендной платы предыдущего года аренды,

**J%** – фактический индекс инфляции предыдущего календарного года в процентах,

**+** - знак суммы,

**\*** - знак умножения,



: - знак деления.

55.13. В случае если рост индекса потребительских цен (индекс инфляции) составит в месяц более чем 1% (один процент), либо совокупно за любые 10 месяцев подряд более чем 10% (десять процентов), размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке с момента получения данных из Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области, на основании настоящего Договора, на процентный показатель индекса потребительских цен (индекса инфляции), сложившийся в месте нахождения Арендуемого объекта, и который определяется на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области.

55.14. В случае, если данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тульской области об увеличении индекса потребительских цен (индекса инфляции) будут получены позже выставления Арендатору счета на оплату и/или позже наступления установленного настоящим Договором срока уплаты ежемесячной арендной платы, Арендодателем может быть сделан перерасчет арендной платы в соответствии с установленным настоящим Договором порядком, начиная с того календарного месяца (включительно), в котором произошло соответствующее увеличение индекса потребительских цен (индекса инфляции).

55.15. Дополнительные услуги (не указанные в настоящем Договоре), оказываемые Арендодателем Арендатору оплачиваются в соответствии с дополнительными соглашениями.

## 56. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

56.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

56.2. В случае нарушения Арендатором сроков произведения платежей по настоящему договору Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени за каждый день просрочки в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от несвоевременно оплаченной (неоплаченной) суммы до полного погашения задолженности.

56.3. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

56.4. Уплата штрафа и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

56.5. В случае невозможности урегулирования спорной ситуации путем переговоров, все споры рассматриваются в Арбитражном суде Тульской области.

## 57. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

57.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, войны, вооруженных конфликтов, массовых гражданских беспорядков, эпидемии, забастовок, запретительных актов госорганов и если эти обстоятельства делают невозможным исполнение Договора. При этом, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.



57.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, уведомляет немедленно в письменном виде другую Сторону о наступлении и предполагаемых сроках прекращения форс-мажорных обстоятельств. Обстоятельства, связанные с форс-мажором, должны быть документально подтверждены справкой компетентного органа. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением.

57.3. Если обстоятельства, препятствующие исполнению обязанностей по Договору, будут длиться более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор посредством письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае Арендная плата подлежит оплате за весь период до даты расторжения Договора (фактической сдачи Арендатором Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата)).

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

30.1. Арендодатель вправе изменить или досрочно прекратить исполнение обязательств по настоящему Договору в случаях:

30.1.1. использования Помещения аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора;

30.1.2. невнесения арендной платы за два срока подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;

30.1.3. существенного ухудшения Арендатором состояния арендуемого Помещения;

30.1.4. проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Помещения либо его части без согласования с Арендодателем;

30.1.5. неподписания Арендатором акта приема-передачи Помещения;

30.1.6. принятия Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса здания, в котором находится арендуемое Помещение.

30.2. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

30.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями договора или назначением Помещения;

30.2.2. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

30.2.3. Помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

30.2.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно, при условии уведомления Арендодателя за два месяца, в случае, если у Арендатора отпала коммерческая необходимость в дальнейшем использовании Арендуемого Помещения;

30.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно при следующем:

30.3.1. по письменному соглашению Сторон;

30.3.2. в соответствии с п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации при одностороннем отказе одной из Сторон от настоящего договора, в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим договором;

30.3.3. в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением Сторон.

30.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Помещение Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14 дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.



30.5. В случае проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям с согласия Арендодателя вопросы и условия их проведения и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного договора.

30.6. Возврат Арендатором Помещения Арендодателю производится по Акту приема-передачи.

30.7. При возврате Помещения в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Помещению, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

### 31. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

31.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по 1 экземпляру для каждой из сторон, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

31.2. Любые уведомления, предупреждения и иные сообщения, предусмотренные Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде) заказной почтой, либо с нарочным или срочной курьерской службой (под расписку), либо передана телеграммой, либо посредством факсимильной/электронной связи (с подтверждением). Все направленные уведомления, предупреждения и сообщения, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу с даты получения, а в иных случаях - на следующий рабочий день. В случае отсутствия адресата/истечения срока хранения датой получения заказного письма считается дата, наступившая по истечении 6 (шести) календарных дней с даты штемпеля почтового ведомства места отправления о принятии к отправке соответствующего почтового отправления.

31.3. Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон Договора.

31.4. Права кредитора (права требования) по Договору не могут быть переданы Арендатором третьему лицу без предварительного письменного согласия Арендодателя.

31.5. Все Дополнительные соглашения и Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

31.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

### 32. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**

Юр. адрес : 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 6, литера А, помещ. 6-Н, оф. 6

Е-mail – [bt.tula@mail.ru](mailto:bt.tula@mail.ru)

ИНН 7841071563

КПП 784101001

ОГРН 1187847049257

р/с 40702810055000009948

в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК

к/с 3010 1810 5000 0000 0653

БИК 044030653

Арендатор:



---

---

**ИИ Гергедава Симон Анатольевич**

300041, г. Тула, Черниковский пер., д. 4, оф. 214

Е-mail: \_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_, Моб. Тел. \_\_\_\_\_

ИНН 710520970145

КПП \_\_\_\_\_

ОГРНИП 317715400047718

р/с40802810102920001458

в АО «Альфа-Банк» г. Москва

к/с30101810200000000593

БИК 044525593

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

М.П.

И.М.Турилова

М.П.

Гергедава С.А.







Приложение №2  
к договору аренды № 8  
от 01 мая 2019г.

**Акт  
приема-передачи помещений, передаваемых в возмездное пользование**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКАПИТАЛ ПЛЮС»**, в лице генерального директора Туриловой Инны Михайловны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Гергедава Симон Анатольевич**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании сведений о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, содержащихся в выписке ЕГРИП от 19.07.17г. №317715400047718, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

52. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду часть нежилого помещения, расположенное по адресу: город Тула, переулок Черниковский, д.4, литер Б, 1 этаж, общей площадью 20 кв. м

53. При передаче указанного помещения установлено:

Стены - хорошо

Потолки перекрытия - хорошо

Центральное отопление - хорошо

Водопровод - хорошо

Электроосвещение - хорошо

Оборудование в помещении находится в технически исправном состоянии.

54. Стороны считают настоящий Акт документом, подтверждающим исполнение обязанностей сторон по приему-передаче Здания в соответствии с Договором аренды № 8 от 01 мая 2019г.

55. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

М.П.

М.П.


# приложение Г

## Маркетинговые исследования



95 200 000 ₽ **Магазин, 3608 м²**  
 В ипотеку за 620 745 РУБ./мес. ул Павшинский мост 2, Привокзальный, Тула, Тульская область

Выбрать ипотечную программу




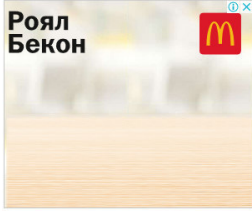
Активы Банка «Возрождение» (ПАО)  
 Размещает объявления: 3 года 6 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 78  
 Открыть другие объекты в аренду: 8  
 Всего за 3 месяца: 86

+79175793668

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления


Связаться с владельцем +79175793668

**Магазин, 3608 м²**

Здание расположено в Привокзальном районе г. Тула, первая линия домов, отдельный въезд на территорию. Отдельно стоящее двухэтажное здание, общ. пл. 3 608 кв. м., высокие потолки 4,85 м, панорамное остекление. На текущий момент здание используется под размещение автосалона ГК

95 200 000 ₽ **Магазин, 3608 м²**  
 В ипотеку за 620 745 РУБ./мес. ул Павшинский мост 2, Привокзальный, Тула, Тульская область

Выбрать ипотечную программу



Связаться с владельцем +79175793668

**Магазин, 3608 м²**



Здание расположено в Привокзальном районе г. Тула, первая линия домов, отдельный въезд на территорию. Отдельно стоящее двухэтажное здание, общ. пл. 3 608 кв. м., высокие потолки 4,85 м, панорамное остекление. На текущий момент здание используется под размещение автосалона ГК "ГАЗ", на первом этаже автомойка и ремонтная группа общ. пл. 900 кв. м. и шоу рум пл. 500 кв. м., на втором этаже: шоу рум пл. 500 кв. м., кафе общ. пл. 200 кв. м. и столовая, офисный блок пл. 250 кв. м.. Земельный участок, общ. пл. 8 500 кв. м., участок в собственности. Инфраструктура района развитая, рядом ж/д вокзал, напротив здания строится ЖК «Московский», до центра города 10 мин. транспортом.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость      Номер в каталоге: 178211233  
 Класс здания:  
 Площадь: 3608 м²  
 Цена: 95 200 000 ₽  
 Цена за м²: 26 386 ₽  
 Тип объекта: Магазин  
 Дата публикации объявления: 13/2/2017

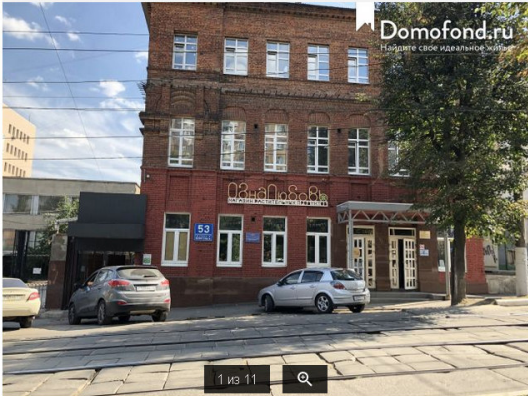
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-178211233>



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-1179210775

50 000 000 ₽ **Офис, 1250 м²**  
 В ипотеку за 431 063 РУБ./мес. Тула, улица Фридриха Энгельса, 53, Центральный, Тула, Тульская область

Выбрать ипотечную программу



1 из 11

Связаться с владельцем +79632256777

**Офис, 1250 м²**  
 Предлагается в продажу офисное здание в центре города Тула

Агентство Недвижимости ТВИНСЕРВИС  
 Размещает объявления: 7 лет  
 Открыть другие объекты на продажу: 251  
 Открыть другие объекты в аренду: 89  
 Всего за 3 месяца: 340

+79632256777

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

В избранное  
 Получать похожие объявления

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-1179210775

50 000 000 ₽ **Офис, 1250 м²**  
 В ипотеку за 431 063 РУБ./мес. Тула, улица Фридриха Энгельса, 53, Центральный, Тула, Тульская область

Выбрать ипотечную программу

Связаться с владельцем +79632256777

**Офис, 1250 м²**  
 Предлагается в продажу офисное здание в центре города Тула

Здание расположено в самом центре города в непосредственной близости от пр. Ленина (в 3-х минутах от Тульского Кремля), рядом расположен Тульский драматический театр, ТЦ «София» и ТЦ «Галакс». В непосредственной близости от остановки общественного транспорта.

Характеристика:  
 Здание представляет собой кирпичное 3-х этажное здание. Общая площадь 1270 кв. м., площадь земельного участка 602 кв. м.

Здание полностью отремонтировано (2013 году проводился капитальный ремонт). Пожарная и охранная сигнализация. Помещения на 100% сданы в аренду собираемость 550 000 руб.).

Все коммуникации центральные.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**  
 Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 1179210775  
 Класс здания:  
 Площадь: 1250 м²  
 Цена: 50 000 000 ₽  
 Цена за м²: 40 000 ₽  
 Тип объекта: Офис  
 Дата публикации объявления: 26/3/2019

SONY WF-1000XM3

1663A

1 000 ФИЛЬМОВ В ПОДАРОК

THC Энерго

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-1179210775




https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-1608104889

36 000 000 ₽ **Офис, 550 м²**  
 В ипотеку за 310 366 РУБ./мес. Тула, улица Металлистов, 3, Центральный, Тула, Тульская область

Выбрать ипотечную программу

В избранное  
Получать похожие объявления



1 из 11

Агентство Недвижимости ТВИНСЕРВИС  
 Размещает объявления: 7 лет  
 Открыть другие объекты на продажу: 251  
 Открыть другие объекты в аренду: 89  
 Всего за 3 месяца: 340

+79632256777

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79632256777

**Офис, 550 м²**  
 Предлагаются на продажу офисное здание

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tula-1608104889

36 000 000 ₽ **Офис, 550 м²**  
 В ипотеку за 310 366 РУБ./мес. Тула, улица Металлистов, 3, Центральный, Тула, Тульская область

Выбрать ипотечную программу

В избранное  
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +79632256777

**Офис, 550 м²**  
 Предлагаются на продажу офисное здание

Здание расположено в историческом центре, в непосредственной близости от Тульского Кремля, рядом с набережной и комплексом "Искра".

2 этажа

Все коммуникации центральные.

Земельный участок 9 соток (в собственности)

Здание не является культурным наследием.


1

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость **Номер в каталоге: 1608104889**  
 Класс здания:  
 Площадь: 550 м²  
 Цена: 36 000 000 ₽  
 Цена за м²: 65 455 ₽  
 Тип объекта: Офис  
 Дата публикации объявления: 13/7/2019



Диваны для кафе и ресторанов  
 Продавец: ТЕХНОБар. Адрес: Россия, Москва, 1